

## Zápis z členské schůze Bytového družstva Větrná hůrka

**Datum konání: 21.5.2024**

**Místo konání: FZŠ prof. Otokara Chlupa, ul. Fingerova č.p. 2186, Praha 5,  
kinosál**

### Bod jednání č. 1 – Zahájení členské schůze

Zahájení členské schůze dne 21.5.2024 v 19,03 hodin.

Členskou schůzi zahájila předsedkyně družstva paní Monika Králová, která přivítala přítomné členy družstva a hosty [REDAKCE], právního zástupce družstva.

Členská schůze byla informována, že je svolána v souladu s čl. 53, odst. 5 Stanov Bytového družstva Větrná Hůrka.

Bylo konstatováno, že členská schůze je usnášení schopná, neboť je účastna nadpoloviční většina ze 157 členů družstva, počet platných hlasů 96.

Paní Monika Králová podala informaci o způsobu hlasování:

**Proti**

**Zdržel se**

**Pro**

Hlasování bude prováděno platnými hlasovacími lístky vydanými členům družstva proti podpisu na prezenční listině.

### Bod jednání č. 2 – Volba řídicího schůze, zapisovatele a sčítatelů

Byl podán návrh na řídicího schůze paní Moniku Královou, [REDAKCE]  
[REDAKCE]

**Výsledek hlasování:** Pro: 95 Proti: 0 Zdržel se: 1

### Usnesení č. 1

Členská schůze schvaluje jako řídicího schůze paní Moniku Královou,  
[REDAKCE]

Usnesení bylo přijato.

Byl podán návrh na zapisovatele schůze paní Ing. Hanu Součkovou,  
[REDAKCE]

**Výsledek hlasování:** Pro: 95 Proti: 0 Zdržel se: 1

### Usnesení č. 2

Členská schůze schvaluje jako zapisovatele schůze paní Ing. Hanu Součkovou,  
[REDAKCE]

Usnesení bylo přijato.

Jako sčítatelé byli navrženi:

paní Irena Doubková , [REDAKCE]  
paní Pavlu Janouškovou, [REDAKCE]

**Výsledek hlasování:** Pro: 94 Proti: 0 Zdržel se: 2

### Usnesení č. 3

Členská schůze schvaluje jako sčítatele

paní Irenu Doubkovou , [REDAKCE]  
paní Pavlu Janouškovou, [REDAKCE]

Usnesení bylo přijato.

### Bod jednání č. 3 – Program jednání

Byl přečten program schůze, tak jak byl uveden na pozvánce a bylo o něm dáno hlasovat:

1. Zahájení členské schůze
2. Volba řídicího schůze, zapisovatele, sčítatelů
3. Program jednání
4. Schválení roční uzávěrky za rok 2023
5. Zpráva představenstva
6. Zpráva kontrolní komise
7. Oprava obvodové izolace nosné zdi - vnitroblok domů č.p. 2117 - 2118
8. Převod bytů do osobního vlastnictví
9. Různé
10. Závěr

**Výsledek hlasování:** Pro: 96 Proti: 0 Zdržel se: 0

### Usnesení č. 4

Členská schůze schvaluje navržený program jednání.  
Usnesení bylo přijato.

Aktuálně: 19,10 hod., počet platných hlasů: 99

#### **Bod jednání č. 4 - Schválení roční uzávěrky za rok 2023**

Uzávěrka byla sestavena v souladu s platnou legislativou a na základě relevantních informací. Dokumenty Výkaz zisků a ztráty rekapituluje stav hospodaření BDVH k 31.12.2023, rozvaha je rekapitulací stavu aktiv a pasiv BDVH. Příloha k účetní uzávěrce doplňuje další relevantní informace. Účetnictví za BDVH v roce 2023 zpracovávala společnost Korbels facility,s.r.o. Tato společnost zpracovala i daňové přiznání za rok 2023. Daňové přiznání bylo podáno v řádném termínu. Dokumenty jsou dostupné na stránkách BDVH – www.bdvh.eu, sekce Dokumenty BDVH – Ekonomické dokumenty nebo jsou k dispozici v kanceláři BDVH.

Hospodářský výsledek BDVH před zapojením fondu z dlouhodobých záloh (tzv. fond oprav) byl ztráta ve výši **1 860 898,21 Kč**. Po zapojení těchto záloh je hospodářský výsledek za rok 2023 ve výši **0,- Kč**. Zůstatek fondu dlouhodobých záloh (tzv. fond oprav) k 31.12.2023 je účetně částka ve výši 10 684 085,26 Kč. V této částce je obsažena neproučtovaná záloha na výstavbu FVE ve výši 2 678 000,- Kč, která však byla již uhrazena firmě TREND technologie.

**Výsledek hlasování:** Pro: 99 Proti: 0 Zdržel se: 0

#### **Usnesení č. 5**

Členská schůze schvaluje podle § 656, písmeno d) zákona o obchodních korporacích řádnou účetní uzávěrku BDVH za rok 2023. Výsledek hospodaření BDVH za rok 2023 je ve výši 0,- Kč. Zapojení fondu dlouhodobých záloh k vyrovnání hospodářského výsledku bylo ve výši 1 860 898,21 Kč.

Usnesení bylo přijato.

Aktuálně: 19,15 hod., počet platných hlasů: 100

#### **Bod jednání č. 5 - Zpráva představenstva**

##### Stav finančních prostředků na účtech BDVH ke dni 18.4.2024

ČSOB, a.s. – družstevní konto 9 304 226,63 Kč

ČS, a.s. – vkladový účet 3 000 000,00 Kč

Členská schůze konaná dne 17.5.2022 usnesením č. 12 schválila rozložení částí volných finančních prostředků na účet u jiného bankovního domu než ČSOB, a.s. Představenstvo rozhodlo o zrušení stávajícího spořicího účtu u ČSOB,a.s., neboť na něm v podstatě nebylo žádné úročení, a rozhodlo o uzavření Smlouvy o vkladovém účtu u České spořitelny, a.s., na který byla převedena částka ve výši 3 000 000,- Kč. Vkladový účet uzavřen na dobu určitou 12 měsíců, úroková sazba 4,2%.

Níže uvádíme výčet realizovaných akcí v roce 2023 většího rozsahu, celkový přehled realizovaných oprav v roce 2023 je uveden v příložené Přehledové tabulce.

Bylo provedeno čištění kanalizace vč. revizí kamerou pro WC v č.p. 2113 (7 889,20 Kč), vyfrézování (32 430,- Kč). Čištění a frézování bylo prováděno z kanál. potrubí umístěného ve sklípku č.p. 211314, kdy následně bylo toto kanál. potrubí z důvodu špatného technického stavu vyměněno (13 114,50 Kč) a místnost byla uvedena do provozuschopného stavu (7 910,- Kč). Z důvodu špatného technického stavu byla také provedena výměna kanalizačního potrubí v suterénu domu č.p. 2119 (1 ks -14 915,50 Kč). Bylo provedeno vyčištění 3 ks montážních kanalizačních šachet od nánosů suti ponechané z doby výstavby objektu v č.p. 2113 a 2114 (12 500,- Kč).

V rámci ukončení rekonstrukcí společných prostor byla provedena rekonstrukce (původně místnost úklidu) pronajatého společného prostoru č. 211461 (51 034,- Kč); místnosti WC v č.p. 2119 (29 674,- Kč) a místnost umývárny v č.p. 2119, která slouží jako zázemí pro firmy, byla dovybavena kuchyňskou linkou (9 980,- Kč). Na základě kontroly vnitřních schodišť domů byla provedena oprava 57 ks gumových rohů hran schodišťových stupňů (8 835,- Kč). Byla provedena výměna předních vnitřních vstupních dveří v domě č.p. 2117 z důvodu neopravitelnosti původních dveří (9 290,- Kč).

V rámci údržby venkovních prostor byla provedena oprava nádvoří u vstupu na rampu domu č.p. 2119 (8 250,- Kč), oprava podesty schodiště u zadního vstupu do domů č.p. 2117-2118 (7 470,- Kč), oprava okapniček na podestě předních vstupů do domů č.p. 2119-2121 (3 720,- Kč), oprava venkovního schodiště domu č.p. 2113 (18 280,- Kč), č.p. 2114 (16 950,- Kč), č.p. 2115 a 2116 (6 280,- Kč), č.p. 2118 a 2120 (11 510,- Kč) a č.p. 2121 (3 350,- Kč).

Vzhledem ke špatnému technickému stavu hrotového systému proti holubům instalovanému po obvodu střechy byl tento demontován a instalován nový lankový systém proti holubům (44 574,- Kč).

Na členské schůzi konané dne 28.6.2022 byla odsouhlasena výstavba FVE bez baterií s ukládáním energie do ohřevu teplé vody. Dne 11.7.2022 byla uzavřena Smlouva o dílo č. 017/2022 s firmou TREND technologie, s.r.o., smluvní cena bez DPH 4 464 807,- Kč. Dne 15.7.2022 byla proplacena zálohová faktura ve výši 2 678 000,- Kč bez DPH. V rámci příprav instalace fotovoltaických panelů na střeše domů č.p. 2113-2117 bylo nutné provést výměnu stávající střešní krytiny-fólie za novou PVC fólii Protan SE tl. 1,5 mm vč. položení geotextilie 300 g/m<sup>2</sup> v místě, kde budou umístěny panely. Výměnu provedla firma ABISKO stavební s.r.o. (firma, která v rámci revitalizace realizovala výměnu střešního pláště), fakturováno 447 214,- Kč vč DPH. [REDAKCE] byl zpracován návrh kotvení profilů EJObar, fakturováno 45 375,- Kč. Následně byly zahájeny přípravné práce a dále samotná instalace FVE. Vzhledem ke změně kotvení FV panelů (kdy původně bylo počítáno s balastním zatížením, avšak tento způsob kotvení nebyl ideální, a proto bylo hledáno jiné řešení a vybráno kotvení pomocí profilů EJObar) byl dne 3.4.2024 uzavřen dodatek č. 1 ke Smlouvě o dílo, kdy cena byla navýšena o částku 573 877,- Kč bez DPH (kotvení EJObar) a ponížena o částku 331 200,- Kč bez DPH (balastní zatížení) a tudíž celková částka na výstavbu FVE byla stanovena na 4 707 484,- Kč bez DPH. Dne 4.4.2024 byl uhrazen doplatek za výstavbu FVE ve výši 2 594 382,10 Kč vč. DPH (cena díla 4 707 484,- Kč + DPH 564 898,10 Kč). Dne 3.4.2024 bylo dílo převzato předávacím protokolem a byl zahájen zkušební provoz FVE. Byla uzavřena smlouva s firmou Nej.cz na poskytování internetového signálu pro možnost dálkového monitoringu FVE (měsíční paušál za internet + pevná IP adresa činí 344,- Kč). Dne 8.6.2023 byla provedena registrace do SFŽP ČR a podána žádost o podporu z programu Nová zelená úsporám. Dne 30.6.2023 družstvo obdrželo email z SFŽP ČR, že žádost byla akceptována. V programu budou rezervovány finanční prostředky v max. výši 891 000,- Kč do 30.6.2025.

Zásobníky FVE byly instalovány do místnosti dnes již původní kočárkárny v domě č.p. 2117. Aby byla uživatelům bytů domu č.p. 2117 zachována možnost mít k dispozici kočárkárnu byl nebytový prostor v přízemí domu č.p. 2117 rekolaudován zpět na původní účel tj. na kočárkárnu pro dům č.p. 2117. Byly provedeny nutné úpravy kočárkárny pro její zprovoznění: přepojení elektroinstalace, výmalba, osazení dveří, přemontáž dig. vložky, instalace neprůhledné fólie na prosklený portál (32 610,- Kč + 1 725,- Kč). S původním nájemcem byla ke dni 30.4.2023 ukončena nájemní smlouva pro tento prostor a uzavřena nová nájemní smlouva na nebytový prostor v přízemí domu č.p. 2121 (tento nebytový prostor byl původně pronajat [REDAKCE], se kterou byla po dohodě ukončena nájemní smlouva ke dni 28.2.2023).

Ve dnech 18.2.2023 a 19.2.2023 byly provedeny odborné zkoušky výtahů (perioda po 3 letech), fakturováno 70 349,40 Kč vč. DPH. Na základě cenové nabídky bylo u firmy Schindler objednáno odstranění závad uvedených v protokolu z odborné zkoušky, neboť bez odstranění těchto závad, je provozovatel výtahu tj. BDVH povinno výtah odstavit z provozu. U všech výtahů se jedná o výměnu vodící čelisti L7 PED\_PLASTIC (kompletní), výměnu vložky vodící čelisti 10 mm samomazná, opravu osvětlení strojovny v č.p. 2117. Odstranění závad bylo provedeno firmou Schindler, fakturováno 343 280,75 Kč vč. DPH. Dne 7.3.2023 byla provedena první inspekční prohlídka všech výtahů. Dne 30.3.2023 uhrazena faktura ve výši 51 183,- Kč. Družstvo obdrželo protokoly, které obsahují doporučená opatření pro odstranění zjištěných rizik. Rizika s vysokou úrovní jsou doporučena odstranit do 5 let, se střední úrovní do 10 let popř. snížit na nízkou úroveň. Závěr inspekčního orgánu je, že výtahy vykazují úroveň bezpečného výtahu dle požadavků současně platných předpisů, avšak dosažení úrovně bezpečného výtahu je podmíněno provedením nápravných opatření. Termín další inspekční prohlídky je stanoven na 7.3.2029.

Na podzim roku 2023 byla provedena periodická výměna bytových vodoměrů na studenou a teplou vodu (ze zákona je povinnost cejchovat bytové vodoměry po 5ti letech). Byla uzavřena smlouva o dílo s firmou INMES spol. s r.o. na výměnu 323 ks vodoměrů na studenou vodu a 322 ks vodoměrů na teplou vodu v celkovém finančním objemu 426 506,25 Kč vč. 15% DPH. Součástí dodávky byla demontáž a montáž 645 ks vodoměrů APATOR Metra, přenastavení 645 ks stávajících radiových modulů, dodávka 645 ks zpětných klapek a plombování vodoměrů z obou stran. Výměna v prvním termínu byla provedena ve dnech 9.10.2023 až 19.10.2023, výměna v druhém termínu byla provedena dne 20.12.2023. V prvním ani druhém termínu nebyly zpřístupněny pro výměnu 4 byty a 1 nebytový prostor. Termín výměny si nájemci dohodnou s firmou INMES v režimu tzv. individuálního třetího termínu, který je zpoplatněn.

Dne 30.5.2022 byla předána zpět družstvu bytová jednotka č. 1 v domě č.p. 2120. Na členské schůzi konané dne 28.6.2022 bylo přijato usnesení č. 6 ve znění: „Členská schůze schvaluje bytovou jednotku č. 1, na adrese Suchý Vršek 2120, Praha 5 nabídnout k přidělení zájemci o členství v družstvu za další členský vklad ve výši min. 6 936 300,- Kč a pověřuje tímto představenstvo družstva.“ Bytová jednotka byla přednostně nabídnuta k přidělení stávajícím členům družstva za základní členský vklad a další členský vklad, který byl stanoven usnesením č. 6 členské schůze BDVH. Výzva pro podání nabídky pro členy družstva byla vyvěšena na nástěnkách v domech a do termínu 17.10.2022 nebyla podána ze strany členů družstva žádná nabídka. Z tohoto důvodu představenstvo schválilo na jednání dne 3.11.2022 nabídnutí bytu zájemcům mimo členskou základnu. Byli osloveni zástupci dvou realitních kanceláří. Na základě prohlídky bytu se oba zástupci nezávisle na sobě shodli, že za současných podmínek realitního trhu je byt za stanovenou minimální výši dalšího členského vkladu neprodejný. Z tohoto důvodu bylo na členské schůzi konané dne 23.5.2023 přijato

usnesení č. 9, kterým se ruší usnesení č. 6 členské schůze konané dne 28.6.2022. Bylo přijato usnesení č. 10, kterým byl stanoven další členský vklad ve výši min. 5 000 000,- Kč. Výzva pro podání nabídky pro členy družstva byla vyvěšena na nástěnkách v domech s termínem podání nabídky do 29.9.2023. V termínu byli podány dvě nabídky. Jako vítězná nabídka byla vyhodnocena nabídka [REDAKCE]. Členská schůze konaná formou per rollam rozhodnutím č. 1 ze dne 17.11.2023 schválila v souladu s čl. 52, odst. 2, písm. o) Stanov družstva uzavření Smlouvy o dalším členském vkladu pro [REDAKCE]

[REDAKCE], kterou je stanoven další členský vklad ve výši 5 221 000,- Kč pro bytovou jednotku č. 1, na adrese Suchý Vršek 2120/4, Praha 5 - Stodůlky a právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Představenstvo obdrželo od [REDAKCE]

[REDAKCE] byla uzavřena Smlouva o dalším členském vkladu, na účet byl postupně uhrazen základní členský vklad ve výši 1 000,- Kč a další členský vklad ve výši 5 221 000,- Kč. [REDAKCE] byla uzavřena smlouva o nájmu družstevního bytu, sepsán předávací protokol a přehlášky pro dodávku plynu a elektřiny.

#### Evidence plateb spojených s užíváním bytů a prostor sloužících podnikání

Evidence je vedena jak v rámci družstva tak i účetní firmou. Můžeme konstatovat, že platební morálka drtivé většiny členů družstva je řádná. Dlužné platby za užívání bytů a prostor sloužících podnikání vymáhané soudní cestou jsou uvedeny níže.

#### dlužné platby za užívání bytů

- a) žalovaná částka: 83 145,- Kč (žaloba podána v roce 2016)  
- soudní řízení pravomocně ukončeno, žalobu družstvo vyhrálo, v rámci exekučního řízení dlužník uhradil dlužnou částku ve výši 83 145,- Kč a dále úroky z prodlení ve výši 282 803,20 Kč
- b) žalovaná částka: 109 655,- Kč (žaloba podána v roce 2021)  
- v rámci soudního řízení I. stupně bylo družstvo v žalobě úspěšné, žalovaná strana se odvolala, odvolací soud potvrdit rozsudek soudu I. stupně, soudní řízení pravomocně ukončeno, dlužník uhradil dlužnou částku ve výši 109 655,- Kč a dále úroky z prodlení ve výši 21 226,50 Kč
- c) žalovaná částka: 108 448,- Kč (žaloba podána v roce 2021)  
- v rámci soudního řízení I. stupně bylo družstvo v žalobě úspěšné, dlužník uhradil dlužnou částku ve výši 108 448,- Kč a větší část nákladů řízení, následně byl vyzván k úhradě částky 30 573,- Kč sestávající se z úroků z prodlení ve výši 28 662,- Kč a zbylé části nákladů řízení ve výši 1 911,- Kč; i přes několik upomínek nebyla provedena úhrada částky a tudíž byla zahájena příprava na podání exekučního návrhu; dne 8.4.2024 byla celá částka ve výši 30 573,- Kč uhrazena
- d) žalovaná částka: 102 019,- Kč (žaloba podána v roce 2024); dne 8.4.2024 byla uhrazena částka ve výši 115 000,- Kč; bude provedena úprava žalobního návrhu
- e) žalovaná částka: 84 628,- Kč (žaloba podána v roce 2024); dne 8.4.2024 byla uhrazena částka ve výši 59 427,- Kč; bude provedena úprava žalobního návrhu

dlužné platby za užívání bytu č. 1, č.p. 2120

Byt byl neoprávněně obsazen a užíván, avšak nebyly za něj hrazeny žádné platby, proto byly podány žaloby:

- a) žalovaná částka: 386 022,- Kč (žaloba podána v roce 2016)  
- provedena změna žalobního návrhu (z původních 510 283,- Kč - zpětvzetí žalovaných částek za vyúčtování služeb), soudní řízení pravomocně ukončeno, žalobu družstvo vyhrálo
  - b) žalovaná částka: 343 627,- Kč (žaloba podána v roce 2019)
  - c) žalovaná částka: 388 657,- Kč (žaloba podána v roce 2021)
  - d) částka 121 033,- Kč (dlužné platby roku 2021 a 2022) uplatněna v insolvenčním řízení
- Dne 8.8.2022 družstvo prostřednictvím datové schránky obdrželo žádost předběžného insolvenčního správce [REDAKCE], která byla usnesením Městského soudu v Praze ustanovena předběžným insolvenčním správcem dlužníka. Dlužníkem je osoba, kterou družstvo žaluje za dlužné platby související s neoprávněným užíváním bytu č. 1 v domě č.p. 2120. Družstvo následně připojilo do insolvenčního řízení svoje pohledávky /pohledávky uvedeny výše pod písm. a) až d)/ související s bytem č. 1 a bylo zařazeno do seznamu věřitelů, řízení nadále probíhá.

dlužné platby za užívání prostor sloužících podnikání

- a) prostory v č.p. 2119 – žalovaná částka 227 223,- Kč (žaloba podána v roce 2016)  
- v rámci soudního řízení I. stupně bylo v roce 2016 družstvo v žalobě úspěšné, v roce 2017 bylo zahájeno exekuční řízení, avšak dle sdělení exekutora nebyly zatím nalezeny prostředky na uspokojení pohledávky (jedná se o dluh, který zbyl po společnosti DASTRA INC s.r.o., kdy soud rozhodl o vyklizení prostoru, v roce 2017 byl prostor exekučně vyklizen a v současné době jsou prostory využívány jako sklad a archiv družstva a kancelář, která je v komerčním pronájmu)  
- vzhledem k časové délce exekučního řízení a jeho neúspěšnosti obdrželo družstvo návrh Exekutorského úřadu na ukončení exekučního řízení, kdy exekutor přezkoumal procesní podmínky pro další vedení tohoto řízení, přičemž došel k závěru, že na něj dopadá právní úprava zastavení bezvýsledných exekucí dle § 55 odst. 7 až 13 e.ř. Na základě návrhu exekutora a doporučení právního zástupce družstva [REDAKCE] představenstvo souhlasilo se zastavením exekučního řízení a předmětnou pohledávku odepsalo jako nedobytnou.
- b) prostor v č.p. 2115 a 2121 - žalovaná částka: 267 583,- Kč (žaloba podána v roce 2019)  
- v rámci soudního řízení I. stupně bylo družstvo v žalobě úspěšné, žalovaná strana se odvolala, odvolací soud potvrdit rozsudek soudu I. stupně, soudní řízení pravomocně ukončeno, v současné době probíhá vymáhání dlužné částky v exekučním řízení (na účet družstva byla zatím uhrazena částka ve výši 110 000,- Kč)
- c) prostor v č.p. 2115 a 2121 - žalovaná částka: 316 532,- Kč (žaloba podána v roce 2021)  
- v rámci soudního řízení I. stupně bylo družstvo v žalobě úspěšné, rozsudek je pravomocný, v současné době probíhá vymáhání dlužné částky v exekučním řízení
- d) prostor v č.p. 2115 a 2121 - žalovaná částka: 267 273,- Kč (žaloba podána v roce 2024);

Žaloba na určení členství (podána v roce 2020)

Představenstvo na doporučení právního zástupce družstva a to v souvislosti se zamítnutím žaloby na vyklizení bytu č. 211305, kdy se soudy nezabývaly v rámci řízení otázkou, zdali uživatel bytu je nebo není členem družstva (právní zástupce družstva opakovaně na tuto záležitost soudy upozorňoval), podalo žalobu o určení členství v družstvu a určení, zdali uživatelé bytu přináležejí družstevní podíl vztahující se k bytové jednotce č. 211305. Dodnes

totiž není vyjasněna otázka, zdali uživatel bytu je, anebo není členem družstva, popř. jakým způsobem nabyl družstevní podíl v družstvu.

#### Žaloba na vyklizení prostor sloužících podnikání v domě č.p. 2115 a 2121

V roce 2016 byla podána žaloba na vyklizení a následně bylo řízení přerušeno do doby rozhodnutí soudu ve věci žaloby o určení neplatnosti smluv o převodu vlastnického práva k nemovitostem. Vzhledem k tomu, že v roce 2023 bylo pravomocně rozhodnuto, že smlouva o převodu vlastnického práva je neplatná, bylo řízení obnoveno. Jednání ve věci probíhají.

#### Žaloba proti rozhodnutí o vyloučení z družstva

Žalobce podal na Městský soud v Praze žalobu na určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení člena družstva. Na soudním jednání uskutečněném dne 13.4.2017 žalobce požádal o přerušení řízení do doby pravomocného rozhodnutí soudu ve věci - žaloba na uhrazení dlužných plateb spojených s užíváním bytu č. 211511, která byla podaná v roce 2016. Vzhledem k tomu, že tato žaloba na uhrazení dlužných plateb byla již pravomocně ukončena a družstvo jako žalovaný bylo v žalobě úspěšné, soud I. stupně obnovil řízení. Jednání ve věci probíhají.

#### Žaloba na převedení bytové jednotky č. 211601 do osobního vlastnictví žalobce

Začátkem roku 2021 obdrželo družstvo celkem 11 žalob podaných na družstvo, 10 žalob bylo odmítnuto a pouze jedna žaloba není zatím dořešena, řízení bylo ze strany soudu přerušeno. Právní zástupce družstva požádal o obnovení řízení s návrhem na zamítnutí žaloby, neboť bylo již pravomocně rozhodnuto, že smlouva o převodu vlastnického práva k nemovitosti pro byt č. 211601 je neplatná. Městský soud v Praze návrh na pokračování řízení Usnesením ze dne 8.4.2024 zamítl s tím, že není pravomocně rozhodnuto ve věci vkladového řízení na Katastrálním úřadu Praha (správní žaloba).

#### Katastrální úřad – správní žaloba

Vzhledem k tomu, že osoby, které podepsali prohlášení vlastníka a smlouvy o převodu do vlastnictví, neměli k tomuto podpisu oprávnění a ani mandát členské schůze, upozornilo družstvo dopisem ze dne 18.3.2016 na tuto skutečnost Katastrální úřad. Dne 14.7.2017 vydal Katastrální úřad „Rozhodnutí o zamítnutí vkladu č.j. V-56056“, kdy v rámci přezkoumání dané věci Katastrální úřad zjistil, že předložená listina nespĺňuje náležitosti pro zápis do katastru, účastníci vkladového řízení jsou omezeni právními předpisy v oprávnění nakládat s nemovitostí, ke dni podpisu předložených vkladových listin nebyli osoby jednající za BD Větrná Hůrka oprávněni za BD Větrná Hůrka jednat. Proti tomuto rozhodnutí není přípustný žádný opravný prostředek podle správního řádu, avšak proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu lze podat žalobu podle páté části občanského soudního řádu k Městskému soudu v Praze. Ve věci vkladu č.j. V-56056 jsou účastníky řízení BD Větrná Hůrka a nájemce bytu č. 211305, který podal žalobu dle páté části občanského soudního řádu k Městskému soudu v Praze. Dne 27.7.2018 proběhlo soudní jednání na Městském soudu v Praze, kdy soud řízení přerušil do rozhodnutí ve věci žaloby o určení neplatnosti smluv o převodu vlastnického práva k nemovitostem. Vzhledem k tomu, že bylo soudem pravomocně rozhodnuto, že smlouva o převodu vlastnického práva k nemovitosti pro byt č. 211305 je neplatná, došlo k obnovení řízení. Soud dne 26.3.2024 žalobu podanou nájemcem bytu č. 211305 zamítl, rozhodnutí soudu zatím není pravomocné, nájemce bytu č. 211305 má právo se proti rozhodnutí soudu odvolat.

Členská schůze bere na vědomí zprávu představenstva BDVH.



**Bod jednání č. 6 - Zpráva kontrolní komise****Zpráva Kontrolní komise BDVH za období 1.4.2023 do 10.4.2024**

Kontrolní komise BDVH průběžně kontroluje všechny činnosti, které vykonává představenstvo BDVH. Kontroly jsou umožňovány naprosto transparentním přístupem představenstva BDVH, kdy je kontrolní komise zvaná na pravidelné i nepravidelné schůze Představenstva BDVH. Dále má kontrolní komise možnost se zúčastnit všech dalších schůzek, má plný a neomezený přístup ke všem agendám BDVH. Tohoto přístupu využívá k provádění náhodných i plánovaných kontrol.

V období 1.4.2023 do 10.4.2024 byla ze strany kontrolní komise prováděna kontrola zejména následujících oblastí:

- 1) kontrola pohledávek BDVH po splatnosti a jejich vymáhání
- 2) kontrola pokladny BDVH včetně příjmových dokladů a stav běžného účtu
- 3) kontrola vybraných účetních operací
- 4) kontrola provádění revizí
- 5) kontrola účetní závěrky BDVH za rok 2023
- 6) zajištění ostatních služeb vůči členům BDVH
- 7) exekuce – přijaté platby

Informace k jednotlivým oblastem kontrol:

**Kontrola pohledávek BDVH po splatnosti**

V rámci této kontroly je průběžně prováděná kontrola stavu pohledávek po splatnosti. Současně bylo provedeno ověření postupu Představenstva BDVH při správě pohledávek. Představenstvo provádí upomínání „nad rámec“ vyžadovaný právními předpisy, což se osvědčilo.

**Kontrola pokladny BDVH včetně příjmových dokladů a stav běžného účtu**

Zůstatek pokladny k 10.4.2024 činí 28.120,- Kč, všechny příjmové i výdajové doklady jsou řádně evidovány a odpovídají skutečnému stavu. V rámci kontroly běžného účtu jsme kontrolovali přijaté i odchozí platby a můžeme konstatovat, že všechny operace jsou řádně podloženy.

**Kontrola vybraných účetních operací**

Během této kontroly byla provedena kontrola účetních operací roku 2023 až 04/2024 a detailní kontrola nákladů BDVH za rok 2023/2024 včetně kontroly provozních nákladů.

Kontrola byla zaměřena na:

1. Fotovoltaika (SOD, Předávací protokol, stavební a jiná povolení, žádost o dotaci)
2. Střecha – výměna folie, GEO textilie, ochranný systém proti holubům (objednávka, FA, předávací protokol)
3. Výměna vodoměrů – SOD, FA, protokoly

#### 4. Výtahy – inspekční prohlídky, odborné zkoušky, odstranění závad, FA

U vybraných účetních operací jsme kontrolovali

- oprávněnost výdajů
- způsob objednání (pokud se nejedná o pravidelný schválený výdaj)
- schválení výdej odpovědnými členy Představenstva BDVH
- proplácení vydaných i přijatých faktur
- zaúčtování vybraných výdajů (kontrola na účetnictví)

**Všechny výdaje jsou transparentní, jsou jednoznačně a průkazně identifikovány. Nebylo zjištěno porušení stanov BDVH a souvisejících právních předpisů.**

**Kontrola provádění revizí – V roce 2023 probíhaly revize osvětlení, plynoinstalace, hydrantů, hasících přístrojů, odvětrání oken, vodoměrů a střechy**

Všechny povinné revize jsou prováděny v termínu, vše je řádně zaprotokolované.

#### **Kontrola účetní uzávěrky BDVH za rok 2023**

**Byla provedena rámcová kontrola účetní uzávěrky roku 2023.**

**Kontrolní komise považuje uzávěrku za řádně zpracovanou a nezkreslující aktuální stav majetku a hospodaření BDVH. Kontrolní komise doporučuje provést schválení účetní uzávěrky BDVH ze strany členské schůze BDVH.**

#### **Zajištění ostatních služeb vůči členům BDVH.**

V rámci této činnosti byla průběžně monitorována činnost Představenstva BDVH ve vztahu k členům BDVH a souvisejících agend.

**Kontrolní komise považuje činnost Představenstva BDVH vykonávanou směrem k členům BDVH za odpovědně vykonávanou.**

Členská schůze bere na vědomí zprávu kontrolní komise.

Aktuálně: 19,23 hod., počet platných hlasů: 101

### **Bod jednání č. 7 - Oprava obvodové izolace nosné zdi – vnitroblok domů č.p. 2117-2118**

V roce 2020 v rámci rozhodování per rollam byla odsouhlasena oprava obvodové izolace nosné zdi ve vnitrobloku domu č.p. 2117 až č.p. 2118, ul. Suchý Vršek, Praha 5 v rozsahu opravy části obvodové zdi domu č.p. 2117 až do prostoru pod schodištěm-podestou č.p. 2117 s přesahem na obvodovou zeď domu č.p. 2118 v prostoru pod schodištěm-podestou v celkovém finančním objemu do max. 500 000,- Kč bez DPH a představenstvo družstva bylo pověřeno k výběru dodavatele. Realizace akce i s ohledem na tehdejší epidemiologickou situaci byla pozastavena. Vzhledem k tomu, že v současné době je v místnosti, kam zatéká z porušené izolace, instalováno zařízení FVE, je potřeba provést opravu izolace. Pro realizaci opravy byla vybrána firma KB servis s.r.o. se sídlem Kovářova 1617, Praha 5 s cenovou nabídkou na opravu ve výši 592 065,60 Kč vč. DPH. Předpokládaný termín realizace srpen 2024.

**Výsledek hlasování:** Pro: 101                      Proti: 0                      Zdržel se: 0

### **Usnesení č. 6**

Členská schůze schvaluje opravu obvodové izolace nosné zdi ve vnitrobloku domu č.p. 2117 až č.p. 2118, ul. Suchý Vršek, Praha 5 firmou KB servis s.r.o. se sídlem Kovářova 1617, Praha 5 v celkovém finančním objemu max. do 650 000,- Kč.

Usnesení bylo přijato.

### **Bod jednání č. 8 - Převod bytů do osobního vlastnictví**

V listopadu roku 2011 byl bez souhlasu členské schůze podán na Katastrální úřad (dále jen KN) dokument „Prohlášení vlastníka“ a „Smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitosti“ k několika bytovým a nebytovým jednotkám. Na základě rozhodnutí členské schůze ze dne 22.11.2011 podalo družstvo žalobu o určení neplatnosti těchto „Smluv o převodu vlastnického práva k nemovitostem“. Usnesením Městského soudu v Praze ze dne 22.9.2022 bylo rozhodnuto, že „Smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitostem“ jsou neplatné, usnesení je pravomocné. Rozsudkem Městského soudu v Praze ze dne 31.3.2022 bylo určeno, že dokument „Prohlášení vlastníka“ ze dne 21.11.2011 je neplatný, rozsudek je pravomocný.

V současné době ještě zbývá dořešit:

a) správní žalobu – detailně popsáno ve zprávě představenstva  
Jakmile bude otázka správní žaloby vyřešena ve prospěch družstva, bude možné požádat Katastrální úřad o výmaz plomby.

b) vyklizení nebytového prostoru v č.p. 2121 - detailně popsáno ve zprávě představenstva  
Vyřešení otázky vyklizení nebytového prostoru je klíčové pro možnost podání dokumentu „Prohlášení vlastníka“ k zápisu na Katastrální úřad. Součástí nebytového prostoru v č.p. 2121 je i místnost bývalé kočárkárny v přízemí domu. V současné době uživatelé bytů domu č.p. 2121 nemají k dispozici plnohodnotnou kočárkárnu a užívají náhradní prostor v suterénu

domu - komoru pod schody. Jakmile bude rozhodnuto o vyklizení a nebytový prostor bude vyklizen, bude místnost v přízemí domu rekolaudována zpět na původní účel tj. na kočárkárnu. Do dokumentu „Prohlášení vlastníka“ bude tedy možné tento prostor zahrnout jako kočárkárna.

Vzhledem k výše uvedenému sice ještě zbývá některé věci dořešit, ale dle názoru představenstva je toto pouze otázkou času. Z tohoto důvodu bychom Vám chtěli navrhnout, aby členská schůze rozhodla otázku, zdali požaduje převod bytů do osobního vlastnictví nebo nepožaduje. V případě, že členská schůze odsouhlasí převod bytů do osobního vlastnictví, doporučujeme také odsouhlasit zadání vypracování dokumentu „Prohlášení vlastníka“, aby v okamžiku, kdy budou dořešeny veškeré náležitosti tj. správní žaloba a vyklizení nebytového prostoru, mohla členská schůze rozhodnout o zahájení procesu realizace převodů bytů do osobního vlastnictví a stanovit podmínky za jakých bude realizace převodů bytů do osobního vlastnictví provedena.

**Výsledek hlasování:** Pro: 99 Proti: 2 Zdržel se: 0

#### **Usnesení č. 7**

Členská schůze schvaluje v souladu se zákonem č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích a Stanovami BD Větrná Hůrka ze dne 22.5.2014 převody bytů do osobního vlastnictví členům družstva. O termínu zahájení realizace převodů bytů do osobního vlastnictví členů družstva bude členská schůze rozhodovat samostatným usnesením.  
Usnesení bylo přijato.

**Výsledek hlasování:** Pro: 100 Proti: 0 Zdržel se: 1

#### **Usnesení č. 8**

Členská schůze schvaluje vypracování dokumentu „Prohlášení vlastníka“ a pověřuje představenstvo družstva k zajištění jeho vypracování.  
Usnesení bylo přijato.

**Bod jednání č. 9 - Různé****1/ Financování fotovoltaické elektrárny**

Členská schůze, která byla uskutečněna formou per rollam, dne 17.11.2023 rozhodla o přidělení bytové jednotky č. 1, Suchý Vršek 2120/4, Praha 5 manželům Janouškovým za další členský vklad ve výši 5 221 000,- Kč. Aby tyto finanční prostředky mohly být použity pro financování investiční akce - fotovoltaická elektrárna, bylo navrženo následující usnesení.

**Výsledek hlasování:** Pro: 101                      Proti: 0                      Zdržel se: 0

**Usnesení č. 9**

Členská schůze schvaluje, že do financování FVE budou zapojeny prostředky z účtu „413004 Kapitálové fondy – ostatní členské vklady“.

Usnesení bylo přijato.

**2/ Zvonková tabla, domovní telefony**

Členská schůze pověřuje představenstvo předložit na příští členské schůzi možnosti modernizace systému zvonkových tabel a domovních telefonů.

Členská schůze byla ukončena v 20,10 hod.

Řídící schůze:



Zapsala:

**Přílohy:**

Pozvánka

Prezenční listiny

Plné moci