Č.j.: 7-1/2017

Počet listů: 7

Bytové družstvo Vánek
Vánková 794/5
181 00 Praha 8 – Čimice

BD VÁNEK

Přílohy:

ZÁPIS Z ŘÁDNÉ ČLENSKÉ SCHŮZE

Bytového družstva VÁNEK, IČ 24142255, sídlem Praha 8, Vánková 795/4, PSČ 181 00,
konané dne 25. 5. 2017 v jídelně Základní školy Libčická
na adrese Praha 8, Libčická 399/8

Prezence: 17:00 – 17:30 hodin

1. Jednání řádné členské schůze (dále jen „Schůze") bytového družstva (dále jen „Družstva") zahájil z důvodu nedisciplinovanosti členů BD až v 18:00 hodin předseda představenstva Družstva, pan Ing. Milan KREJZA, bytem Praha 8-Čimice, Vánková 796/6, PSČ 181 00, a přivítal všechny přítomné členy Družstva. Předseda představenstva Družstva, pan Ing. Milan KREJZA, oznámil, že na Schůzi je přítomno 61 členů Družstva ze 116 členů Družstva celkem, tedy 52,58 % všech členů Družstva, **Schůze je tedy usnášení schopná.**

2. Předseda představenstva Družstva, pan Ing. Milan KREJZA, navrhl, aby byl předsedajícím Schůze zvolen on, aby zapisovatelem Schůze byl zvolen pan Ing. Marek FIALA, bytem Praha 8-Čimice, Vánková 801/18, PSČ 181 00, aby ověřovateli zápisu ze Schůze byli zvoleni pan Ing. Milan DVOŘÁK, bytem Praha 8-Čimice, Vánková 801/18, PSČ 181 00, a pan Ing. Milan SLAVÍK, bytem Praha 8-Čimice, Vánková 796/6, PSČ 181 00, a aby sčitateli hlasů ze Schůze byli zvoleni paní Darina JABŮRKOVÁ, bytem Praha 8-Čimice, Vánková 796/6, PSČ 181 00, pan Ing. Rudolf TRUNC, bytem Praha 8-Čimice, Vánková 801/18, PSČ 181 00, pan Ing. Milan DVOŘÁK, bytem Praha 8-Čimice, Vánková 801/18, PSČ 18100 a pan Ing. Milan SLAVÍK, bytem Praha 8-Čimice, Vánková 796/6, PSČ 181 00.

   Při provedeném hlasování bylo pro tento návrh 61 přítomných členů Družstva, tedy 100% přítomných členů Družstva, kteří mají dohromady celkem 100% hlasů ze všech přítomných členů Družstva. Proti nebyl žádný z přítomných členů Družstva, hlasování se nezdržel žádný z přítomných členů Družstva.

   Schůze se tím tedy usnesla, že jejím předsedajícím je pan Ing. Milan KREJZA, že jejím zapisovatelem je pan Ing. Marek FIALA, že ověřovateli jejího zápisu jsou pan Ing. Milan DVOŘÁK a pan Ing. Milan SLAVÍK, a že sčitateli jejích hlasů jsou paní Darina JABŮRKOVÁ, pan Ing. Rudolf TRUNC, pan Ing. Milan DVOŘÁK a pan Ing. Milan SLAVÍK.

3. Předseda představenstva Družstva, pan Ing. Milan KREJZA, přednesl přítomným **program Schůze, který byl oproti programu, uvedeném v pozvánce změněn.** Poté požádal přítomné členy Družstva, zda chtějí ještě program doplnit. Žádný z přítomných členů Družstva neměl návrh ani poznámku na doplnění, nebo změnu programu Schůze. Proto byl **program Schůze upraven takto:**

    1) Volba předsedajícího členské schůze, zapisovatele, dvou ověřovatelů zápisu a čtyř sčitatelů hlasů;
    2) Schválení programu členské schůze;
    3) Volba nového představenstva a kontrolní komise;
    4) Výroční zpráva o činnosti BD Vánek za období od 1. 1. 2016 do 24. 5. 2017;
    5) Zpráva o činnosti KK BD Vánek za období od poslední ČS BD Vánek;
    6) Schválení odměn pro členy představenstva a kontrolní komise;
    7) Schválení účetní závěrky za rok 2016;
    8) Projednání a schválení „Zásad odprodeje nemovitostí ve vlastnictví BD Vánek";
    9) Projednání a schválení opravy schodů a výběru dodavatele;
    10) Projednání a schválení vyčištění topné soustavy;
    11) **Informace o vývoji situace ohledně „Prohlášení vlastníka" a následného založení společenství vlastníků;**
    12) Různé - dotazy členů družstva;
    13) Ukončení členské schůze.

    Předsedající Schůze, pan Ing. Milan KREJZA (dále jen „Předsedající"), navrhl, aby Schůze schválila uvedený program.

    Při provedeném hlasování bylo pro tento návrh 61 přítomných členů Družstva, tedy 100% přítomných členů Družstva, kteří mají dohromady celkem 100% hlasů ze všech přítomných členů Družstva. Proti nebyl žádný z přítomných členů Družstva, hlasování se nezdržel žádný z přítomných členů Družstva.

    Program schůze byl schválen.

4. Předsedající přistoupil k projednání bodu 3. schváleného programu **„Volba nového představenstva a kontrolní komise".** K tomu podotkl, že volba nového představenstva a kontrolní komise je nutná z důvodu uplynutí funkčního období v souladu s ustanovením Stanov BD Vánek, článek 57, bod 6). Kandidáty do obou orgánů představenstvo požádalo o podání kandidatury do 22. 5. 2017. Vzhledem k tomu, že o kandidaturu nikdo neprojevil zájem, a naopak zájem o další působení projevili všichni členové představenstva a kontrolní komise předsedající navrhl následující personální obsazení představenstva a kontrolní komise:

    a) Představenstvo: paní Darina JABŮRKOVÁ, pan Ing. Milan KREJZA, pan Ing. Rudolf TRUNC, pan Ing. Marek FIALA, pan Jiří SMEJKAL, pan Karel ŠINDELÁŘ a pan Martin ŠTURM.
    b) Kontrolní komise: pan Ing. Milan SLAVÍK, pan Ing. Josef VORÁČEK a pan Ing. Milan DVOŘÁK.

    Předsedající nechal hlasovat jmenovitě o jednotlivých členech představenstva:

- Proti paní Darině JABŮRKOVÉ nehlasoval nikdo, nikdo se nezdržel hlasování, pro byli všichni přítomni. **Paní Darina JABŮRKOVÁ byla jako člen představenstva zvolena jednomyslně.**
- Proti panu Ing. Milanu KREJZOVI nehlasoval nikdo, nikdo se nezdržel hlasování, pro byli všichni přítomni. **Pan Milan KREJZA byl jako člen představenstva zvolen jednomyslně.**
- Proti panu Ing. Rudolfu TRUNCOVI nehlasoval nikdo, nikdo se nezdržel hlasování, pro byli všichni přítomni. **Pan Ing. Rudolf TRUNC byl jako člen představenstva zvolen jednomyslně.**
- Proti panu Ing. Marku FIALOVI nehlasoval nikdo, nikdo se nezdržel hlasování, pro byli všichni přítomni. **Pan Ing. Marek FIALA byl jako člen představenstva zvolen jednomyslně.**
- Proti panu Jiřímu SMEJKALOVI nehlasoval nikdo, nikdo se nezdržel hlasování, pro byli všichni přítomni. **Pan Jiří SMEJKAL byl jako člen představenstva zvolen jednomyslně.**
- Proti panu Karlu ŠINDELÁŘOVI nehlasoval nikdo, nikdo se nezdržel hlasování, pro byli všichni přítomni. **Pan Karel ŠINDELÁŘ byl jako člen představenstva zvolen jednomyslně.**
- Proti panu Martinu ŠTURMOVI nehlasoval nikdo, nikdo se nezdržel hlasování, pro byli všichni přítomni. **Pan Martin ŠTURM byl jako člen představenstva zvolen jednomyslně.**

Předsedající nechal hlasovat jmenovitě o jednotlivých členech kontrolní komise:

- Proti panu Ing. Milanu SLAVÍKOVI nehlasoval nikdo, nikdo se nezdržel hlasování, pro byli všichni přítomni. **Pan Milan SLAVÍK byl jako člen kontrolní komise zvolen jednomyslně.**
- Proti panu Ing. Josefu VORÁČKOVI nehlasoval nikdo, nikdo se nezdržel hlasování, pro byli všichni přítomni. **Pan Ing. Josef VORÁČEK byl jako člen kontrolní komise zvolen jednomyslně.**
- Proti panu pan Ing. Milanu DVOŘÁKOVI nehlasoval nikdo, nikdo se nezdržel hlasování, pro byli všichni přítomni. **Pan Ing. Milan DVOŘÁK byl jako člen kontrolní komise zvolen jednomyslně.**

Návrhy na personální obsazení představenstva a kontrolní komise byly jednomyslně schváleny všemi hlasy, nikdo nebyl proti a nikdo se nezdržel hlasování.

5. Předsedající přednesl **„Výroční zprávu o činnosti BD Vánek za období od 1. 1. 2016 do 24. 5. 2017“** jako bod 4. programu, viz **příloha č. 3 tohoto zápisu.**
   Schůze vzala na vědomí přednesenou zprávu.

6. Předseda kontrolní komise přednesl **„Zprávu o činnosti KK BD Vánek za období od poslední ČS BD Vánek“** jako bod 5. programu, viz **příloha č. 4 tohoto zápisu.**
   Schůze vzala na vědomí přednesenou zprávu.

7. Předsedající přednesl **„Schválení odměn pro členy představenstva a kontrolní komise“** jako bod 6. programu, viz **příloha č. 5 tohoto zápisu.**
Při provedeném hlasování bylo pro tento návrh 61 přítomných členů Družstva, tedy 100% přítomných členů Družstva, kteří mají dohromady celkem 100% hlasů ze všech přítomných členů Družstva. Proti nebyl žádný z přítomných členů Družstva, hlasování se nezdržel žádný z přítomných členů Družstva.

Odměny byly schváleny v navrhované výši.

8. Místopředseda představenstva pan Ing. Rudolf TRUNC přednesl **„Schválení účetní závěrky za rok 2016“** jako bod 7. programu, viz **příloha č. 6 tohoto zápisu.**
Z přiložených podkladů vyplynulo, že družstvo hospodařilo v roce 2016 s kladným hospodářským výsledkem (zisk) ve výši Kč 422.947,-. Dále byl v souladu se stanovami přednesen návrh, aby hospodářský výsledek (zisk) za rok 2016 byl **celý převeden do dalšího roku jako nerozdělený zisk z minulého období.**

Účetní závěrka za rok 2015 byla včetně předneseného návrhu na převedení hospodářského výsledku do dalšího roku na účet nerozdělený zisk z minulého období jednomyslně schválena 61 hlasy, nikdo nebyl proti a nikdo se nezdržel hlasování.

9. Předsedající k bodu 8. programu **„Projednání a schválení „Zásad odprodeje nemovitostí ve vlastnictví BD Vánek“**, viz **příloha č. 7 tohoto zápisu** uvedl, že dokument Zásady odprodeje byl k připomínkám členům předložen na webových stránkách BD a členové BD měli možnost se s ním seznámit i v souladu s pozvánkou přímo v kanceláři BD ve dnech 9., 16. a 23. 5. 2017. Konstatoval, že možnost seznámit se s dokumentem využil pouze jeden člen BD a že k dokumentu měla zásadní připomínku pouze Kontrolní komise v tomto znění:

1) Nebytové nebo společné prostory, o které lze rozšířit jen některé konkrétní byty např. prostory za výtahovou šachtou (většinou už asi byly k bytům připojeny již dříve), nebo kočárkárna a kolárny prodávat za navrženou cenu 15 tis. Kč/m^2, protože tyto prostory nemůže k bytovým účelům využít nikdo jiný než nájemník přilehlého bytu.
2) Nebytové prostory, které se využívaly jako kanceláře a v současné době se převážně již používají k bydlení odprodat za tržní cenu, kterou je možno stanovit znalcem nebo nabídkou realitní kanceláře nebo je raději dále pronajímat za odpovídající nájemné. Pokud by se prodávaly tyto prostory za původně stanovenou cenu (15 tis. Kč/m2), nic novým majitelům nezabrání, aby je obratem neprodali dalším zájemcům za cenu nejméně dvojnásobnou, tak jak již řada družstevníků prodala své byty. Potenciální kupci by tak zcela neoprávněně získali neoprávněný prospěch na úkor všech ostatních nájemníků - spolumajitelů oněch prostor. Prodej těchto prostor by bylo vhodné řešit v pozdějších letech, až bude větší část bytů převedena do vlastnictví v rámci SVJ.

3) U ostatních nebytových prostor by se dala ještě provést alespoň malá diferenciace cen a to s ohledem na polohu a využitelnost místnosti. Prostory s přístupem denního světla a topením lze určitě využít lépe než prostory, které jsou ohraničeny čtyřmi stěnami, dveřmi a veškeré vybavení spočívá v jednom stropním světle.

Uvedená připomínka byla projednána na jednání představenstva, byla přijata a představenstvo proto předložilo návrh, aby Zásady odprodeje byly upraveny takto:

V čl. 1. přidat větu: „K prodeji nejsou určeny nebytové prostory, které jsou využívány, nebo využívány byly jako kanceláře nebo místnosti přímo k bydlení, tj. nebytové prostory č. 795106, 795108, 796129, 797126, 798014, 798108, 800021,801004, 802024, 803004". Dále v čl. 6 upravit písmeno b) takto: „Nebytový a společný prostor určený jako sklad s přístupem denního světla a s vytápěním: Cena celkem: m^2 x 7,000,- Kč" a přidat písmeno c) takto: „Nebytový a společný prostor určený jako sklad bez přístupu denního světa a bez vytápění: Cena celkem : m^2 x 5.000,-Kč".

Předsedající se ještě zeptal, zda jsou ještě nějaké připomínky, nebo doplnění tohoto dokumentu. Protože tomu tak nebylo, předsedající nechal o dokumentu hlasovat.

Při provedeném hlasování bylo pro upravený dokument 61 přítomných členů Družstva, tedy 100% přítomných členů Družstva, kteří mají dohromady celkem 100% hlasů ze všech přítomných členů Družstva. Proti nebyl žádný z přítomných členů Družstva, hlasování se nezdržel žádný z přítomných členů Družstva.

Dokument Zásady odprodeje nemovitostí ve vlastnictví BD Vánek byl schválen.

10. Pan Jiří Smejkal k bodu 9. programu **„Projednání a schválení opravy schodů a výběru dodavatele"**, viz **příloha č. 8 tohoto zápisu** seznámil přítomné formou prezentace s tím, jak představenstvo poptávalo opravu schodů, jaké byly nabídky a co představenstvo doporučuje Schůzi k tomu, aby byla oprava provedena. Poté se předsedající ještě zeptal, zda jsou nějaké připomínky k výběru dodavatele, nebo způsobu provedení opravy. Protože tomu tak nebylo, předsedající nechal o provedení opravy hlasovat.

Při provedeném hlasování bylo pro opravu 23 přítomných členů Družstva, tedy 37,7% přítomných členů Družstva. Proti bylo 38 přítomných členů Družstva, tedy 62,3% přítomných členů Družstva, hlasování se nezdržel žádný z přítomných členů Družstva.

Oprava schodů nebyla schválena tak, jak byla navržena.

11. Pan Jiří Smejkal k bodu 10. programu **„Projednání a schválení vyčištění topné soustavy"**, viz **příloha č. 9 tohoto zápisu** seznámil přítomné formou prezentace s tím, jak představenstvo poptávalo vyčištění topné soustavy, jaké byly nabídky a co představenstvo doporučuje Schůzi k tomu, aby bylo vyčištění provedeno. Poté se předsedající ještě zeptal,

zda jsou nějaké připomínky k výběru dodavatele, nebo způsobu provedení vyčištění. Protože tomu tak nebylo, předsedající nechal o provedení opravy hlasovat.

Při provedeném hlasování bylo pro navržený způsob opravy a výběr dodavatele 38 přítomných členů Družstva, tedy 62,3% přítomných členů Družstva, proti bylo 13 přítomných členů družstva tedy 21,3% přítomných členů Družstva, hlasování se zdrželo 10 přítomných členů Družstva tedy 16,4% přítomných členů Družstva.

Vyčištění topné soustavy bylo schváleno tak, jak bylo navrženo.

12. Předsedající k bodu 11. programu **„Informace o vývoji situace ohledně „Prohlášení vlastníka" a následného založení společenství vlastníků"**, viz **příloha č. 10 tohoto zápisu** uvedl, že dokument byl k připomínkám členům předložen na webových stránkách BD a členové BD měli možnost se s ním seznámit i v souladu s pozvánkou přímo v kanceláři BD ve dnech 9., 16. a 23. 5. 2017. Konstatoval, že možnost seznámit se s dokumentem využil pouze jeden člen BD, a že k dokumentu neměl nikdo zásadní připomínky. Dále připomněl, že dokument byl připraven představenstvem BD spolu s přípravnými výbory pro založení SV posouzen advokátní kanceláři Jerkman, která konečné znění předloží na Katastr nemovitostí. Předtím se však musí rozhodnout, které nebytové a společné prostory se budou prodávat a tím budou i upraveny podíly jednotlivých členů. To vše však bude mít minimální dopad na změny textu dokumentu. Podle vyjádření advokátní kanceláře bude rovněž nutné k Prohlášení připojit obecné znění Stanov (má advokátní kancelář připraveny), protože Stanovy, které připravilo představenstvo a PV jsou moc konkrétní a jejich posouzení by vyžadovalo daleko větší finanční zátěž, než když se k Prohlášení připojí Stanovy zpracované advokátní kanceláří – asi 4 násobek toho, co BD zaplatí s obecnými Stanovami. Vzhledem k výše uvedenému, a vzhledem k tomu, že představenstvo ve spolupráci s advokátní kanceláři by chtělo předložit „Prohlášení vlastníka" na KÚ do konce roku, bude nutné ještě schválit členy Družstva konečné znění celého dokumentu na Schůzi v září nebo říjnu.
Schůze vzala na vědomí přednesenou informaci.

13. Předsedající Schůze uvedl v souladu s bodem č. 12. schváleného programu **„Různé – dotazy členů družstva".**

14. Vzhledem k tomu, že žádné další dotazy či připomínky ze strany přítomných členů Družstva již nebyly vzneseny, poděkoval Předsedající na závěr všem přítomným členům Družstva za účast na jednání Schůze a tuto Schůzi ukončil ve 19:45 hodin.

Ing. Milan KREJZA .....
předsedající členské Schůze Družstva

Ing. Marek FIALA .....
zapisovatel členské Schůze Družstva

Ing. Milan SLAVÍK .....
ověřovatel zápisu členské Schůze Družstva

Ing. Milan DVOŘÁK .....
ověřovatel zápisu členské Schůze Družstva

Seznam příloh:

1. Pozvánka na ČS BD Vánek:
2. Prezenční listiny;
3. Výroční zpráva o činnosti BD Vánek za období od 1. 1. 2016 do 24. 5. 2017;
4. Zpráva o činnosti KK BD Vánek za období od poslední ČS BD Vánek;
5. Návrh odměn pro členy představenstva a kontrolní komise;
6. Výčet nejdůležitějších údajů z účetní závěrky za rok 2016;
7. Zásady odprodeje nemovitostí ve vlastnictví BD Vánek:
8. Návrh na provedení opravy schodů a výběr dodavatele:
9. Návrh na vyčištění topné soustavy a výběr dodavatele:
10. Prohlášení vlastníka.