

Zápis **z členské schůze Bytového družstva 1753, 1754, 1755 Nad Alejí** **Nad Alejí 13, Praha 6, 162 00**

Datum a místo konání: **27.4.2015** – jídelna ZŠ Šantrochova 1800, Praha 6

Začátek schůze: **18:10 hod.**

Ukončení schůze: **19:25 hod.**

Účast: 27 členů družstva ze 41, což činilo schůzi (65,9 %) usnášeníschopnou – viz prezenční listiny 3 ks
rozhodovací kvorum: 14 hlasů
(od zahájení schůze přítomno 25 členů – rozhodovací kvorum 13 hlasů, v 18:25 hod. přišel 1 člen družstva (p. Horák), tj. 26 členů – rozhodovací kvorum 14 hlasů, v 18:50 hod. přišel 1 člen družstva (pí Bělohorská), tj. 27 členů – rozhodovací kvorum 14 hlasů)

Při prezentaci členové BD převzali proti podpisu své „Vyúčtování záloh za rok 2014“.

Program: viz pozvánka

Schůzi zahájil předseda BD, konstatoval na základě prezenčních listin usnášeníschopnost členské schůze a navrhl členské schůzi k odsouhlasení program členské schůze.

Předseda schůze seznámil přítomné s tímto navrženým programem členské schůze:

1. Výroční zpráva o činnosti představenstva od minulé ČS konané 29.4.2014 – p. Hazuka
2. Zpráva o hospodaření BD ke dni 31.12.2014 a rozdělení zisku za uplynulé období – ing. Brunclík
3. Zpráva kontrolní a revizní komise – ing. Mareček
4. Kauza BD – manželé Velíkovi : rozhodnutí členské schůze o možnosti a podobě dalšího prodloužení nájemního vztahu manželů Velíkových v našem objektu (Praha 6, Nad Alejí 1755/17, byt č. 11)
5. Dodatek k nájemním smlouvám členů družstva – zpracováno právní zástupkyní družstva JUDr. Červenou v souladu s Novým občanským zákoníkem, Zákonem o korporacích a Stanovami družstva
6. Diskuse
7. Hlasování a Usnesení Výroční členské schůze
8. Závěr

Hlasování: 25 ano, 0 ne, 0 se zdrželo

Program schůze byl schválen v navrženém znění.

Ad 1) Výroční zpráva o činnosti představenstva – p. Hazuka. Zpráva je přílohou tohoto zápisu.

Zpráva obsahovala zejména tyto informace:

- složení představenstva za uplynulé období
- informace o zapracování legislativních změn od 1.1.2014 (účinnost zákonů č. 89 a 90/2012 – Nový občanský zákoník a Zákon o korporacích) do činnosti a legislativy družstva – založení příslušných dokumentů do Obchodního rejstříku, archivu družstva, umístění příslušných dokumentů na internetové stránky družstva atd.
- vypracování nového znění nájemních smluv pro členy družstva v souladu s Novým občanským zákoníkem, Zákonem o korporacích a Stanovami družstva (1. pro stávající členy družstva, 2. pro nové členy družstva po převodu družstevního podílu – dále viz bod 5. této schůze)
- vypracování nového znění smlouvy o pronájmu nebytových prostor v souladu s platnou legislativou – nové znění nahrazuje původní znění stávajících smluv o pronájmu – představenstvem družstva s nájemci nebytových prostor v objektu družstva postupně novelizováno
- informace představenstva družstva o stavu splácení splátkového kalendáře uzavřeného po ukončení rekonstrukce vnitřních prostor objektu mezi Bytovým družstvem a firmou Litaveron, a.s.
- informace o personálních změnách členů družstva za uplynulé období

Ad 2) Zpráva o hospodaření BD k 31.12.2014 a rozdělení zisku za uplynulé období

– ing. Brunclík. Zpráva je přílohou tohoto zápisu.

K uvedené zprávě měl dotaz pouze p. Vitásek – dotaz na výši částky za úklid objektu v uplynulém období – odpověď p. Hazuka a ing. Brunclík – v uvedené části je obsažen pravidelný úklid dle uzavřené smlouvy mezi BD a úklidovou firmou včetně dohodnutých víceprací při úklidu a kompletní sněhová pohotovost včetně jednotlivých sněžných výkonů během zimního období.

Ad 3) Zpráva kontrolní a revizní komise – ing. Mareček. Zpráva je přílohou tohoto zápisu.

Návrh hlasování:

Členská schůze schvaluje Výroční zprávu o činnosti představenstva, Zprávu o hospodaření BD za rok 2014 a rozdělení zisku za uplynulé období a Zprávu kontrolní a revizní komise

Hlasování: 25 ano, 0 ne, 0 se zdrželo

Návrh hlasování byl schválen v uvedeném znění.

Ad 4) Kauza BD – manželé Velíkovi : rozhodnutí členské schůze o možnosti a podobě dalšího prodloužení nájemního vztahu manželů Velíkových v našem objektu (Praha 6, Nad Alejí 1755/17, byt č. 11)

Předseda BD v tomto bodu schůze informoval, že současně platný a účinný nájemní vztah manželů Velíkových v našem objektu končí dne 30.4.2015 a je třeba rozhodnout, zda nájemní vztah prodloužíme o další smluvní období či nikoliv a případně za jakých podmínek dojde k prodloužení nájemního vztahu.

Předseda BD krátce zkonstatoval historii nájemního vztahu, kdy informoval členskou schůzi, že v posledním období manželé Velíkovi řádně plnili své finanční závazky vůči družstvu (platba nájemného, zálohových plateb na služby atd.) a i v občanském soužití v našem objektu nedocházelo ze strany manželů Velíkových k žádnému pochybení.

Z výše uvedených důvodů navrhnul předseda družstva (se souhlasem představenstva a kontrolní komise družstva) členské schůzi, aby manželům Velíkovým byl prodloužen nájemní vztah na byt č. 11 na adrese Praha 6, Nad Alejí 1755/17 o další smluvní období na dobu určitou a to do 30.4.2017. Výše nájemného a zálohových plateb na služby zůstane na uvedené období beze změny (nájemné - 8000,- Kč, výše měsíčních zálohových plateb – 3095,- Kč) a vše bude standardně zajištěno Notářským zápisem, který řeší vystěhování manželů Velíkových z objektu po ukončení nájemního vztahu. Dále předseda družstva (se souhlasem představenstva a kontrolní komise družstva) navrhnul, aby stejně jako v uplynulých obdobích platby za vypracování Dodatku k nájemní smlouvě a vykonaných souvisejících úkonů a vypracování Notářského zápisu šly k tíži manželů Velíkových.

Dále předseda BD zkonstatoval, že v případě schválení navrženého znění prodloužení nájemního vztahu včetně souvisejících věcí by došlo k podpisu uvedených dokumentů včetně souvisejících plateb dne 28.4.2015 v 10:15 hod. v kanceláři notářky JUDr. Rychlé. V případě, že by po schválení uvedeného znění prodloužení nájemního vztahu včetně souvisejících věcí manželé Velíkovi následně odmítli cokoli z výše uvedeného akceptovat, k prodloužení nájemního vztahu by nedošlo a nájemní vztah by skončil ke dni 30.4.2015.

Diskuse – k uvedenému tématu neměl ze členů družstva nikdo žádné dotazy ani připomínky.

Předseda BD následně přistoupil k hlasování na uvedené téma bodu 4. dnešní členské schůze.

Návrh hlasování:

Členská schůze schvaluje, aby nájemní vztah na byt č. 11 na adrese Praha 6, Nad Alejí 1755/17, byl manželům Velíkovým dodatkem č. 5 nájemní smlouvy prodloužen na dobu určitou do 30.4.2017, výše plateb zůstane v původním znění beze změny (nájemné – 8000,- Kč, měsíční zálohové platby na služby – 3095,- Kč), dodatek č. 5 nájemní smlouvy bude zajištěn Notářským zápisem, který řeší vystěhování manželů Velíkových z objektu po ukončení nájemního vztahu. Náklady za vypracování dodatku č. 5 nájemní smlouvy včetně vykonaných souvisejících úkonů a náklady za zpracování Notářského zápisu půjdou k tíži manželů Velíkových.

Členská schůze dále schvaluje, že v případě, že by manželé Velíkovi odmítli z výše uvedeného návrhu cokoli akceptovat – poté by k prodloužení nájemního vztahu ze strany Bytového družstva nedošlo a uvedený nájemní vztah by skončil v původním platném termínu – tj. ke dni 30.4.2015.

Hlasování: 24 ano, 0 ne, 2 se zdrželi

Návrh hlasování byl schválen v uvedeném znění.

Členská schůze zplnomocňuje představenstvo družstva, aby na základě schváleného návrhu hlasování zrealizovalo do 30.4.2015 za Bytové družstvo výše uvedené kroky.

Ad 5) Dodatek k nájemním smlouvám členů družstva – zpracováno právní zástupkyní družstva JUDr. Červenou v souladu s Novým občanským zákoníkem, Zákonem o korporacích a Stanovami družstva

Předseda družstva v tomto bodu seznámil přítomné s problematikou nové podoby nájemních smluv.

Na úvod předseda zkonstatoval, že dodatek nájemní smlouvy byl kompletně vypracován právní zástupkyní družstva JUDr. Červenou v souladu se zákonnými ustanoveními a následně do něho byly zapracovány připomínky a návrhy družstva. Na základě vypracovaného dodatku k nájemním smlouvám stávajících členů družstva bylo nutno vypracovat s ohledem na budoucí období i návrh nájemní smlouvy pro nové členy družstva. Návrhy nového znění nájemních smluv byly tedy vyhotoveny ve 2 podobách – 1) ve formě výše uvedeného dodatku k nájemním smlouvám stávajících členů družstva a 2) ve formě nové smlouvy pro nové členy družstva, kteří k nám vstoupí na základě Smlouvy o převodu družstevního podílu atd. Obě smlouvy se od sebe téměř neliší – rozdíl je pouze ve slovních drobnostech – např. převzetí bytu – body I.2. a V.1., rozdíl mezi uzavřením nové smlouvy a pokračováním smlouvy formou dodatku – bod III.1.

Předseda družstva dále informoval, že ze strany družstva byla snaha družstva o co nejstručnější podobu nájemních smluv, návrh smluv je JUDr. Červenou zpracován v co nejstručnější a srozumitelné podobě, kdy do textu byly zapracovány zvyklosti a dlouhodobé zákonné návyky našeho družstva a JUDr. Červená do smluv zapracovala zákonem požadovaná novelizovaná znění dle Nového občanského zákoníku, Zákonu o korporacích a Stanov družstva.

Dále předseda družstva informoval, že návrh dodatku nájemní smlouvy pro stávající členy družstva, který členové družstva dostali v předstihu před členskou schůzí k prostudování do schránek a na kontaktní adresy členů družstva, omylem neobsahuje některé úpravy, které družstvo projednalo s JUDr. Červenou, protože JUDr. Červená tyto družstvem požadované úpravy zapracovala omylem pouze do nájemní smlouvy pro nové členy družstva a nezpracovala je i do členské schůzi předloženého a rozeslaného návrhu nového textu dodatku nájemní smlouvy pro stávající členy družstva (zejména texty/znění v bodech IV.3., VI.1., VI.5., VII.6. a vypuštění bodu VI.8.).

Předseda družstva následně přečetl a projednal s členskou schůzí kompletní znění/textaci a podobu obou návrhů nových nájemních smluv (dodatek k nájemní smlouvě stávajících členů družstva + nová nájemní smlouva pro nové členy družstva) včetně zdůraznění správného znění/textace u výše uvedených bodů dodatku nájemní smlouvy pro stávající členy družstva.

K předchozímu odstavci (podoba a znění obou návrhů nájemních smluv – 1) dodatek k nájemní smlouvě stávajících členů družstva, 2) nová nájemní smlouva pro nové členy) neměl nikdo z přítomných členů družstva protinávry na jiné znění nebo podobu nájemních smluv. S novým zněním i novou podobou obou návrhů nájemních smluv, které byly navrženy členskou schůzí představenstvem družstva a následně byly členskou schůzí projednány, přítomní členové družstva jednotně souhlasili.

Následně předseda otevřel k danému tématu diskusi:

- sl. Tomanová – poznámka k překlepu slova v odstavci I.2. – předsedou družstva poznamenáno k opravení slova v textu ...
- sl. Tomanová – dotaz k bodu IV.3. (bankovní účty) – předsedou družstva zkonstatováno, že dotaz se týkal původního neupraveného znění v dodatku nájemní smlouvy pro stávající členy družstva, ve správném znění dodatku nájemní smlouvy pro stávající členy družstva je téma dotazu vypuštěno a nepoužito – sl. Tomanová s odpovědí předsedy družstva souhlasila
- p. Mrázek – dotaz, jak se budou řešit záležitosti podrobně neuvedené ve znění nájemní smlouvy – předsedou družstva zkonstatováno, že není nutné všechny náležitosti uvádět a popisovat podrobně v nájemní smlouvě nad rámec zákonem požadovaného textu, protože nájemní smlouva jako celek i všechny údaje v nájemní smlouvě mají zákonný odkaz na související legislativu ČR (např. Stanovy družstva, Nový občanský zákoník, Zákon o korporacích atd.) a v případě potřeby a nutnosti se toto řeší jednotně a nerozdílně v zákonné návaznosti a souvislosti – p. Mrázek s odpovědí předsedy družstva souhlasil

Vzhledem k tomu, že k danému tématu nebyly další dotazy, podněty či připomínky, přistoupil předseda družstva k hlasování na uvedené téma.

Návrh hlasování:

Členská schůze schvaluje navržené nové znění i novou podobu obou nájemních smluv pro členy družstva (dodatek k nájemní smlouvě stávajících členů družstva + nová nájemní smlouva pro nové členy družstva) v souladu s platnou legislativou ČR a pověřuje představenstvo družstva, aby schválenou novou podobu a nové znění obou nájemních smluv (dodatek k nájemní smlouvě stávajících členů družstva + nová nájemní smlouva pro nové členy družstva) zapracovalo do legislativy Bytového družstva a uvedené dokumenty následně předložilo k podpisu členům družstva.

Hlasování: 27 ano, 0 ne, 0 se zdržel

Návrh hlasování byl schválen v uvedeném znění.

Ad 6) Diskuse

- pí Kozárová – dotaz na možnost kontroly a vyklizení nepoužívaných kol v kolárnách (formou vývěsky v jednotlivých vchodech) – předsedou družstva zkonstatováno, že toto je zcela jistě možné zrealizovat ...
- p. Mrázek – dotaz na prořez stromu před vchodem č. 1755/17 – předsedou družstva zkonstatováno, že kompletní prořez stromu se uskutečnil před cca 2 roky a v současné době je strom ve vyhovujícím stavu – prořez v následujícím období bude realizován dle aktuální potřeby ...
- p. Pechar – zkonstatoval, že při poslední návštěvě kolárny vchodu 1754/15 byla v kolárně nadměrná vlhkost – předseda družstva zkonstatoval, že příčinu je třeba zjistit a poté na ni můžeme zareagovat. V minulém období se tento jev v uvedené kolárně nevyskytoval, vzhledem k první informaci vyslovil předseda podezření na nedostatečné větrání místnosti a současné použití vody z vodovodního kohoutku umístěného v kolárně při mytí kola někoho z uživatelů místnosti – p. Pechar požádán, aby se pokusil v případě opakování stavu lokalizovat příčinu a informoval představenstvo družstva
- p. Brunclík – apeloval na členy družstva, aby dodržovali v souladu s Domovním řádem družstva pořádek a noční klid v objektu (výskyt našlapaných psích exkrementů na chodbách a používání hlučných spotřebičů v nočních hodinách ve vchodu 1753/13)
- p. Hazuka – v návaznosti na předchozí vyjádření p. Brunclíka apeloval na členy družstva, aby v rámci zachování pořádku v objektu dbali na udržování čistoty na společných chodbách (zejména v zimním období v souvislosti s očištěním bot v přízemí, kdy úklid objektu je frekvenčně naprosto dostačující a případné nárazové stížnosti na nečistotu na schodech objektu souvisí s ojedinělými neukázněnými obyvateli našeho objektu – viz vývěska představenstva družstva, která je vyvěšena na Informačních deskách v jednotlivých vchodech a která tuto problematiku řeší i s radou, jak proti těmto neukázněným osobám v našem objektu postupovat). Dále p. Hazuka apeloval na majitele kol a kočárků, aby ve sklepních prostorech objektu dbali při manipulaci s těmito věcmi zvýšené opatrnosti a pokud dojde gumami těchto věcí ke znečištění omyvatelných ploch stěn sklepních prostor, aby po sobě zjednali nápravu a uvedené plochy očistili (zejména ve vchodu 1755/17) – tyto úkony nebudeme požadovat za družstvo po úklidové firmě, protože to není v kompetenci jejich práce a problém je na straně některých z nás

V rámci diskuse požádal předseda družstva přítomné o spolupráci – vzhledem k tomu, že ke konci roku 2014 ukončila pro Bytové družstvo činnost zahradnická firma p. Laciny (ze zdravotních důvodů) – je nutno zajistit novou firmu, která by se starala o našemu družstvu svěřené okolí našeho objektu – předseda družstva požádal přítomné, aby v případě, že by věděli o dobré zahradnické firmě z našeho okolí, informovali představenstvo družstva, které se touto problematikou bude zabývat na schůzi představenstva v květnu 2015.

Ad 7) Hlasování a Usnesení Výroční členské schůze

Členská schůze schvaluje:

- Zprávu o činnosti představenstva za uplynulé období
- Zprávu o hospodaření BD k 31.12.2014 a rozdělení zisku za uplynulé období
- Zprávu kontrolní a revizní komise
- Prodloužení nájemního vztahu manželů Velíkových v našem objektu - byt č. 11, Nad Alejí 1755/17 na dobu určitou do 30.4.2017 ve znění odsouhlaseného návrhu uvedeného v bodu 4. tohoto zápisu z Výroční členské schůze
- Novou podobu a nové znění nájemních smluv pro členy družstva v souladu s platnou legislativou ČR – ve znění odsouhlaseného návrhu uvedeného v bodu 5. tohoto zápisu z Výroční členské schůze

USNESENÍ jako celek bylo schváleno.

Ad 8) Závěr

Předseda BD poděkoval všem přítomným za účast a v 19:25 hod. ukončil Výroční členskou schůzi.

V Praze dne 28.4.2015

Zapsal: Petr Hazuka

Za BD: předseda představenstva .. Petr Hazuka

místopředseda představenstva .. ing. Miroslav Hruška

Přílohy:

- 1) Výroční zpráva o činnosti představenstva BD
- 2) Zpráva o hospodaření BD a rozdělení zisku za uplynulé období
- 3) Zpráva kontrolní a revizní komise
- 4) Prezenční listina – 3 listy
- 5) Pozvánka na členskou schůzi
- 6) 5x plná moc k zastupování členů družstva