

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

Datum a místo konání: **18.4.2017** – jídelna ZŠ Šantrochova 1800, Praha 6

Začátek schůze: **18:00 hod.**

Ukončení schůze: **20:00 hod.**

Účast: 33 členů družstva ze 41, což činilo schůzi (80,5 %) usnášeníschopnou –
viz prezenční listiny 3 ks
rozhodovací kvorum: 17 hlasů

Při prezentaci členové BD převzali proti podpisu své „Vyúčtování záloh za rok 2016“.

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 28.4.2016 – p. Hazuka
2. Zpráva o hospodaření BD ke dni 31.12.2016 – ing. Brunclík
3. Zpráva kontrolní a revizní komise – ing. Mareček
4. Bytové družstvo x manželé Velíkovi – jednání členské schůze o možnosti prodloužení nájemní smlouvy manželům Velíkovým na byt č. 11, Praha 6, Nad Alejí 1755/17
5. Změna systému zálohových plateb jednotlivých domácností na SV, TV a teplo + nová podoba „Vyúčtování služeb jednotlivých domácností za kalendářní rok“
6. Vyhodnocení zpracované studie na téma „Solární ohřev teplé vody v našem objektu“
7. Novelizace úklidu v našem objektu + problematika „zajištění úklidu a údržby zeleně v okolí našeho objektu“
8. Diskuse a různé
9. Hlasování a usnesení Výroční členské schůze
10. Závěr

Hlasování: 33 ano, 0 ne, 0 se zdrželo

Rozhodovací kvorum – 17 hlasů.

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
- realizované akce v uplynulém období
- realizované opravy v uplynulém období
- plánované akce na příští období
- personální změny v družstvu (převody členství atd.)

Ad 2) Zpráva o hospodaření BD k 31.12.2016

– ing. Brunclík. Zpráva je přílohou tohoto zápisu.

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 2016 a Zprávu kontrolní a revizní komise

Hlasování: 32 ano, 0 ne, 1 se zdržel

Rozhodovací kvorum – 17 hlasů.

Návrh hlasování byl schválen v uvedeném znění.

Ad 4) Bytové družstvo x manželé Velíkovi – jednání členské schůze o možnosti prodloužení nájemní smlouvy manželům Velíkovým na byt č. 11, Praha 6, Nad Alejí 1755/17

Předseda BD v tomto bodu schůze informoval, že současně platný a účinný nájemní vztah manželů Velíkových v našem objektu končí dne 30.4.2017 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 30.4.2019. 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 27.4.2017 ve 13 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 30.4.2017.

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. 6 nájemní smlouvy prodloužen na dobu určitou do 30.4.2019, výše plateb zůstane v původním znění beze změny (nájemné – 8000,- Kč, měsíční zálohové platby na služby – 3095,- Kč), dodatek č. 6 nájemní smlouvy bude zajištěn Notářským zápisem, který řeší vystěhování manželů Velíkových z objektu po ukončení nájemního vztahu. Náklady za vypracování dodatku č. 6 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 30.4.2017.

Hlasování: 33 ano, 0 ne, 0 se zdrželo

Rozhodovací kvorum – 17 hlasů.

Návrh hlasování byl schválen v uvedeném znění.

Členská schůze zplnomocňuje představenstvo družstva, aby na základě schváleného návrhu hlasování zrealizovalo do 30.4.2017 za Bytové družstvo výše uvedené kroky.

Ad 5) Změna systému zálohových plateb jednotlivých domácností na SV, TV a teplo + nová podoba „Vyúčtování služeb jednotlivých domácností za kalendářní rok“

Předseda BD v tomto bodu schůze zkonstatoval, že na základě loňské informace z Výroční členské schůze byla zrealizována změna systému a podoby ročního Vyúčtování služeb jednotlivých domácností.

Byla uzavřena nová smlouva s firmou ISTA, kde bylo ujednáno, že firma ISTA bude pro Bytové družstvo od „Vyúčtování služeb za rok 2016“ provádět v rámci smlouvy odečty, vyúčtování i výpočet nedoplatků či přeplatků domácností nejen u tepla, ale kompletně u všech médií – tzn. teplo, teplá voda, studená voda.

Předseda družstva následně členské schůzi stručně popsal novou podobu vyúčtování a sdělil možná data ke kontrole a jejich umístění ve vyúčtování – k případné samostatné kontrole domácností ohledně správnosti náměrů jednotlivých médií.

Následně předseda družstva navrhnul členské schůzi (se souhlasem představenstva a kontrolní komise), aby členská schůze odsouhlasila změnu systému zálohových plateb na SV, TV a teplo.

Vzhledem k tomu, že dosud dlouhodobě používaný jednotný systém zálohových plateb pro celý objekt je již zastaralý z hlediska pružnosti změn, bylo předsedou družstva navrženo, aby domácnosti měly možnost si stanovit na základě výsledků předchozích Vyúčtování služeb individuální výše záloh na SV, TV a teplo. Tímto krokem budou mít jednotlivé domácnosti možnost si individuálně ovlivňovat případné roční přeplatky nebo nedoplatky za spotřebu uvedených médií.

Předseda družstva dále zkonstatoval, že jedinou podmínkou, která musí zůstat zachována, je to, že individuálně stanovená měsíční zálohová platba na jakékoliv zmíněné médium nesmí klesnout pod stanovený měsíční paušální zálohový základ dotyčného média, aby nebyl ohrožen ekonomický chod družstva.

Předseda družstva dále členské schůzi sdělil, že tato individuální změna by byla možná vždy jednou za rok, a to v měsíci květnu (vždy od Výroční členské schůze do 31.5. každého roku).

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

Předseda BD následně přistoupil k hlasování na uvedené téma bodu 5. dnešní členské schůze.

Návrh hlasování:

Členská schůze schvaluje změnu stanovení měsíčních zálohových plateb domácností na SV, TV a teplo a to takto: 1) paušální stanovení měsíčních zálohových plateb na SV, TV a teplo se v objektu ruší a 2) nově se stanovuje ze strany jednotlivých domácností možnost nastavení individuální měsíční zálohové platby na SV, TV a teplo. Stanovená individuální měsíční záloha na SV, TV a teplo nesmí klesnout pod stanovený měsíční paušální zálohový základ dotyčného média – tyto údaje jsou stanoveny v platných přílohách nájemních smluv – evidenční list nájemného. Změnu výše individuální zálohy je možno realizovat vždy jednou za rok (od Výroční členské schůze do 31.5. každého roku).

Hlasování: 32 ano, 0 ne, 1 se zdržel

Rozhodovací kvorum – 17 hlasů.

Návrh hlasování byl schválen v uvedeném znění.

Ad 6) Vyhodnocení zpracované studie na téma „Solární ohřev teplé vody v našem objektu“

V této části schůze ing. Brunclík (na základě pověření představenstva družstva) seznámil členskou schůzi podrobně o výsledku zpracované studie na ohřev teplé vody v našem objektu. Popsal jednotlivé možnosti a způsoby ohřevu teplé vody v našem objektu (různé kombinace solárních panelů, tepelných čerpadel, doohřev vody pomocí plynové kotelny, možnost elektrického doohřevu atd.).

Dále ing. Brunclík seznámil schůzi s možným umístěním zařízení – střecha, sušárna, bývalá kočárkárna) a informoval členskou schůzi o výhodách a nevýhodách jednotlivých řešení. Zkonstatoval také fakt, že představa družstva o možnosti kombinace ohřevu teplé vody ve variantě „pražská teplárenská x solární panely“ nebyla ve studii zpracována, pro její údajnou nemožnost realizace.

V této souvislosti ing. Brunclík navrhnul členské schůzi, aby svým hlasováním rozhodla, zda zpracovanou studii založit do archivu družstva a akci ukončit nebo zda se ještě pokusit zjistit další studii od jiné firmy možnost realizace námi navržené varianty „pražská teplárenská x solární panely“ a případně zjistit i další potřebná data (povolení, dotace atd.).

Diskuse:

- ing. Hruška – vyjádřil svůj názor, že instalace solárních panelů může ohrozit zateplenou střechu z hlediska vodotěsnosti a následného prosaku vody do horních bytů
- p. Navrátil – dotaz: je již někde některá z variant instalována?
- p. Hazuka – odpověď: tyto konkrétní kombinace nikoliv, pouze v jednom objektu na Petřínách je instalována plynová kotelná na kompletní ohřev vody pro TV a topení – dle zástupců objektu je provoz ekonomicky výhodný, nicméně podrobné výsledky neznáme
- ing. Brunclík – odpověď: konkrétní příklady objektů, kde by byla některá z variant k dispozici k prohlídce není známa

Předseda BD následně přistoupil k hlasování na uvedené téma bodu 6. dnešní členské schůze.

Návrh hlasování:

Členská schůze schvaluje, aby byla vypracována další studie, která zjistí možnost realizace ohřevu teplé vody v objektu „pražská teplárenská x solární panely“ a zjistí další legislativní podmínky týkající se problematiky ohřevu teplé vody v našem objektu.

**Hlasování: 16 ano, 14 ne, 3 se zdržel
Rozhodovací kvorum – 17 hlasů.**

Výsledek hlasování: ing. Hruška zkonstatoval, že návrh na zadání další studie nebyl přijat.

Ing. Brunclík zpochybnil výsledek hlasování a slovně napadl ing. Hrušku.

Aby se předešlo konfliktu, předseda družstva navrhnul posouzení výsledku hlasování právní zástupkyní družstva JUDr. Červenou.
S tím byl členskou schůzí vysloven všeobecný souhlas.

Členská schůze odložila rozhodnutí o výsledku hlasování:

Na základě konfliktu při interpretaci výsledku hlasování o bodu 6. Výroční členské schůze, bude požádána o právní výklad JUDr. Červená, která jej družstvu písemně sdělí.

Rozhodnutí o výsledku hlasování bodu 6. Výroční členské schůze, konané dne 18.4.2017, bude následně oznámeno členům družstva na internetových stránkách družstva, nástěnkách/informačních deskách v objektu a na kontaktní adresy členů družstva.

Oznámení JUDr. Červené – Návrh hlasování bodu č. 6 Výroční členské schůze NEBYL přijat.

Odůvodnění - stanovisko JUDr. Červené:

„Hlasování na členské schůzi: pro přijetí usnesení je rozhodné dle platných stanov, aby byla na členské schůzi přítomna nadpoloviční většina členů družstva. O běžných záležitostech se pak hlasuje tak, že rozhodnutí je přijato, je-li „pro“ nadpoloviční většina přítomných členů.

V konkrétním případě byl rozhodující:

- a) počet členů družstva na členské schůzi - bylo přítomno 33 členů, takže členská schůze byla usnášeníschopná,
- b) aby rozhodnutí předložené na členské schůzi mohlo být přijato, musela by pro něj hlasovat nadpoloviční většina přítomných členů, tedy 17 členů - pro hlasovalo 16 členů.

Dle mého názoru rozhodnutí nebylo členskou schůzí družstva přijato.

Je možné ho předložit na další členské schůzi – nezapomenout zahrnout do programu členské schůze nebo o něm hlasovat prostřednictvím hlasování per rollam - Článek 61 bod 3, čl. 62 bod 1, čl. 62 bod 4 platného znění Stanov."

Ad 7) Novelizace úklidu v našem objektu + problematika „zajištění úklidu a údržby zeleně v okolí našeho objektu“

V tomto bodu Výroční členské schůze předseda družstva informoval členskou schůzi, že v uplynulém období byla s úklidovou firmou novelizována smlouva na zajištění úklidu v našem objektu i jeho okolí.

S úklidovou firmou p. Svobody byl uzavřen dodatek k uvedené smlouvě, kde byl po vzájemné dohodě rozšířen objem úklidových činností v celém našem objektu a u nedostačujících činností byl rozšířena i frekvence úklidových prací.

Po vzájemné dohodě byla naopak ukončena spolupráce ohledně úklidové činnosti v okolí objektu, zejména v oblasti úklidu sněhu v zimním období.

V této souvislosti předseda družstva informoval, že byla uzavřena nová smlouva s firmou p. Chládky. Tato firma nám bude (stejně jako v ostatních částech Prahy 6) zajišťovat údržbu

zeleně v okolí našeho objektu a zároveň byla předběžně dojednána s uvedenou firmou i spolupráce ohledně úklidu sněhu v okolí objektu v rozsahu, který nám stanoví podmínky Nájemní smlouvy na pozemek uzavřené v minulosti mezi družstvem a Městskou částí Praha 6.

Diskuse:

- pí Kášová – dotaz: má družstvo dostatek finančních prostředků na tyto činnosti?
- p. Hazuka – odpověď: ano, v současné době je družstevní rozpočet naplánován i na realizaci těchto činností, které jsme smluvně vázáni vykonávat

Ad 8) Diskuse a různé

V rámci Výroční členské schůze proběhla v tomto bodu schůze diskuse družstva.

Diskuse:

- pí Kášová – dotaz: jak je to v současné době s pronájmy nebytových prostor v objektu a vyslovila názor, že informovanost o pronájmech je nedostatečná
- ing. Hruška – odpověď: všechny nebytové místnosti jsou v současné době obsazeny na základě podepsaných smluv o pronájmu nebytových prostor
- ing. Brunclík – odpověď: informovanost o pronájmech nebytových prostor je dostatečná, na každé schůzi družstva je členům družstva opakován postup, kterým potřebné informace o pronájmech nebytových prostor získají (návštěva schůze představenstva, předložení všech smluv o pronájmech k nahlédnutí a kontrole atd.)
- pí Kášová – dotaz: uvažuje družstvo o převodu bytů do SVJ?
- ing. Hruška – odpověď: v současné době nikoliv, preferuje se varianta družstevního vlastnictví, navíc není pozemek pod objektem ve vlastnictví družstva (uzavřena nájemní smlouva s Městskou částí Praha 6 ohledně užívání pozemku)
- p. Hazuka – odpověď: informoval schůzi o nutném legislativním postupu při případné budoucí volbě realizace tohoto kroku – odsouhlasení převodu bytů do vlastnictví členskou schůzí (dle Stanov BD), likvidace družstva, rozdělení objektu na samostatné bytové jednotky, založení SVJ, zápis bytových jednotek do KN atd.
- p. Navrátil – dotaz: uvažuje družstvo o odkupu pozemku?
- ing. Hruška – odpověď: v současné době neuvažuje
- ing. Brunclík – odpověď: v současné době není důvod odkupovat pozemek – je výhodně nastavena Nájemní smlouva na pozemek mezi družstvem a Městskou částí Praha 6
- p. Hazuka – odpověď: zrekapituloval historii jednání družstva ohledně nabídek Městské části Praha 6 na prodej pozemku pod objektem – všechny nabídky byly neakceptovatelné, družstvo bylo v této problematice zastoupeno při jednáních s Městskou částí Praha 6 naší právní zástupkyní JUDr. Červenou, - na základě poslední nabídky Městské části Praha 6 (zastoupena firmou SNEO) z letošního roku byl opět JUDr. Červenou zaslán protistraně dopis, kdy oznamujeme, že máme uzavřenu Nájemní smlouvu na pozemek, ale že se jednání o případném

odkupu nebráníme, ale navržené ceny na odkup neakceptujeme – bohužel družstvu nikdy nebyla doručena od Městské části Praha 6 jakákoliv odezva na naše dopisy, - v případě odezvy od Městské části Praha 6 družstvo vstoupí do jednání a dotyčná problematika bude neodkladně projednána členskou schůzí družstva

- pí Bělohradská – dotaz: proč za družstvo nestanovit vlastní cenu za odkup pozemku?
- pí Růžičková – odpověď: dle jejího názoru by byla škoda devalvovat výhodné podmínky Nájemní smlouvy na pozemek v situaci, kdy pozemek nutně nepotřebujeme odkupovat
- ing. Brunclík – odpověď: vyjádřil svůj úhel pohledu ve smyslu – „proč kupovat?“
- p. Navrátil, p. Pátek – odpověď: „pro klid duše“
- pí Bělohradská – otázka: jaká je představa představenstva ohledně přijatelné ceny za odkup pozemku?
- ing. Brunclík, ing. Hruška – jako v ostatních případech v rámci privatizačních etap objektů v okolí – cena k jednání s Městskou částí Praha 6 – v každém případě není akceptovatelná navrhovaná cena dle aktuální cenové mapy pozemků pro Prahu 6 - pokud bude odezva od Městské části – vše následně projednáme a odsouhlasíme svolanou členskou schůzí družstva
- pí Bělohradská – dotaz: zadní vstupní dveře vchodu 1754/15 dlouhodobě nedovírají
- pí Růžičková – odpověď: tato informace potvrzena
- ing. Hruška – odpověď: bude prověřen stav dveří a zjednána náprava

Ad 9) Hlasování a Usnesení Výroční členské schůze

Členská schůze schvaluje:

- Zprávu o činnosti představenstva za uplynulé období
- Zprávu o hospodaření BD k 31.12.2016
- Zprávu kontrolní a revizní komise
- Prodloužení nájemního vztahu manželů Velíkových v našem objektu - byt č. 11, Nad Alejí 1755/17 na dobu určitou do 30.4.2019 ve znění odsouhlaseného návrhu uvedeného v bodu 4. tohoto zápisu z Výroční členské schůze
- Změnu stanovení měsíčních zálohových plateb domácností na SV, TV a teplo ve znění odsouhlaseného návrhu uvedeného v bodu 5. tohoto zápisu z Výroční členské schůze

USNESENÍ jako celek bylo schváleno.

Členská schůze odložila rozhodnutí:

Bod 6. členské schůze:

- na základě nesplnění hlasovacího kvora bylo rozhodnutí o výsledku hlasování v bodu 6. této schůze odloženo do vyjádření právní zástupkyně družstva JUDr. Červené, která

družstvu písemně sdělí a stanoví správné rozhodnutí o výsledku hlasování uvedeného bodu schůze

- definitivní zákonné rozhodnutí o výsledku tohoto hlasování bude následně družstvem oznámeno členům družstva na internetových stránkách družstva, vývěškách/informačních tabulích v objektu a na kontaktní adresy členů družstva

Oznámení JUDr. Červené – Návrh hlasování bodu č. 6 Výroční členské schůze NEBYL přijat – odůvodnění viz podrobnosti bodu 6. Výroční členské schůze.

Ad 10) Závěr

Předseda BD poděkoval všem přítomným za účast a ve 20 hod. ukončil Výroční členskou schůzi.

V Praze dne 17.5.2017

Zapsal: Petr Hazuka, ing. Miroslav Hruška

Za BD: předseda představenstva .. Petr Hazuka

místopředseda představenstva .. ing. Miroslav Hruška

Přílohy:

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



BYTOVÉ DRUŽSTVO
1753, 1754, 1755 Nad Alejí
Nad Alejí 13
162 00 PRAHA 6