

Zápis

členské schůze Bytového družstva U nás, IČO 25622439, sídlem Neratovice, Dr. E. Beneše 1041, zapsaného v OR vedeném Městským soudem Praha, oddíl Dr. vložka 3760

Datum a místo konání: 15. května 2024 v budově Skautského střediska na dopravním hřišti v Neratovicích
Čas zahájení: 19:00 hod

Pozvánka byla doručena na známé emailové adresy členů družstva a vyvěšena na nástěnce v sídle družstva dne 30.4.2024.

Na elektronické nástěnce webu domu (adresa <http://bd-uns-cz>) byla pozvánka vyvěšena dne: 1.5.2024.

Program schůze:

1. Zahájení, schválení programu, volba orgánů členské schůze
2. Převzetí správy domu SVJ od 1.1.2025 – informace (pojistná smlouva, energie, mandátní smlouva, výtahy atd.)
3. Převod části FO BD do základního jmění SVJ (info JUDr. Seifertová)
4. Žádosti o převod jednotek do SVJ (termíny, platby, info)
5. Rezignace člena představenstva, volba nového člena
6. Schválení uzávěrky a účetnictví za rok 2023, zpráva Kontrolní komise
7. Předokenní žaluzie (info, nabídky)
8. Ostatní/závěr.

1. Zahájení: členskou schůzi zahájil předseda představenstva Martin Procházka v 19,00 hod.

Konstatován počet přítomných členů s počtem hlasů 105 z celkového počtu 150, schůze je usnášeníschopná

Schválení programu: předseda představenstva navrhuje schválit program dle zveřejněné pozvánky na schůzi

Hlasování: 105 hlasů pro, proti 0, zdržel se 0, schváleno

Volba orgánů schůze:

Předsedou schůze navržen: Martin Procházka

Hlasování: 105 hlasů pro, proti 0, zdržel se 0, schváleno

Zapisovatel navržen: JUDr. Ivana Seifertová

Hlasování: 105 hlasů pro, proti 0, zdržel se 0, schváleno

Sčítání hlasů navrženy: Martina Vyšehliřová, Lucie Zuskinová

Hlasování: 105 hlasů pro, proti 0, zdržel se 0, schváleno

Ověřovatelé zápisu navrženi: Jiří Bohun, Irena Oravcová

Hlasování: 105 hlasů pro, proti 0, zdržel se 0, schváleno

2. Převzetí správy domu SVJ od 1.1.2025 – informace (pojistná smlouva, energie, mandátní smlouva, výtahy atd.)

Předseda schůze, s ohledem na vznik SVJ v domě Neratovice, Dr.E.Beneše 1041,1042,1043, seznámil členskou schůzi se skutečností, že je třeba vyřešit převzetí správy domu SVJ a postupně tomuto stavu přizpůsobit smlouvy související s provozem a správou domu. Jako optimální řešení bylo navrženo převzetí správy SVJ k 1.1. 2025. Dále informoval o uzavření nové pojistné smlouvy na nemovitosti, a to s pojišťovnou Kooperativa.

Pokud jde o správu nemovitostí ve vztahu k bytovému družstvu a SVJ, nedochází k žádným změnám. Správa bude pro oba subjekty vykonávána za stejných podmínek jako dosud. Členská schůze vzala informace na vědomí a bez výhrad je odsouhlasila.

3. Převod části prostředků z fondu oprav bytového družstva do základního jmění SVJ

Předseda schůze, s ohledem na vznik SVJ v domě Neratovice, Dr.E.Beneše 1041,1042,1043, seznámil členskou schůzi s návrhem na převod části prostředků z fondu oprav do základního jmění SVJ. Důvodem je, že SVJ zatím nemá k dispozici žádné prostředky, ačkoli ke svému fungování již potřebuje alespoň minimální finanční zajištění. Advokátka JUDr. Seifertová (po konzultaci s účetní) se vyjádřila v tom smyslu, že z právního hlediska je převod možný a legální. Místopředseda představenstva přednesl stanovisko finančního úřadu, který rovněž nemá námitek.

Členské schůzi bylo navrženo přijmout usnesení: Členská schůze schvaluje převod z prostředků družstva ve výši 200 000,-Kč ve prospěch SVJ Neratovice, Dr.E.Beneše 1041,1042,1043.

Hlasování: 101 hlasů pro, proti 1, zdržel se 3

Usnesení bylo v navrženém znění přijato.

Proti přijetí usnesení o převodu části prostředků bytového družstva hlasoval a vznesl protest člen družstva ing. Švejda s tím, že s navrženým usnesením nesouhlasí, neboť se jedná o transakci z účetního a daňového hlediska pro družstvo nevýhodnou.

Po vystoupení ing. Švejdy členská schůze rozhodla jednohlasně o zrušení hlasování a pověřila zástupce správce nemovitostí, členku družstva Irenu Oravcovou a JUDr. Seifertovou ke zpracování stanoviska s tím, že tento bod bude na programu některé z následujících schůzí.

4. Žádosti o převod jednotek do SVJ (termíny, platby, info)

Předsedou schůze bylo oznámeno, že již byl zahájen proces převodů jednotek do osobního vlastnictví. Časový harmonogram je nastaven tak, že členové, kteří podají žádost o převod do konce měsíce května 2024, obdrží do 15.6.2024 návrh smlouvy a její podpis a podání na katastrální úřad bude zajištěn do 28.6.2024. Žádosti podané do konce prázdnin budou vyřízeny obdobně během září 2024. Převody jsou vyřizovány prostřednictvím advokátky JUDr. Ivany Seifertové. Poplatek za pořízení smlouvy, návrhu na katastr a ověření podpisu ve výši 2 000,- Kč a správní poplatek katastrálnímu úřadu ve výši 2 000,- Kč je navrženo hradit z prostředků družstva.

Členské schůzi bylo navrženo přijmout usnesení: Členská schůze schvaluje poplatek za pořízení smlouvy, návrhu na katastr a ověření podpisu ve výši 2 000,- Kč a správní poplatek katastrálnímu úřadu ve výši 2 000,- Kč hradit z prostředků družstva.

Hlasování: 102 hlasů pro, proti 0, zdržel se 3

Usnesení bylo v navrženém znění přijato.

5. Rezignace člena představenstva, volba nového člena

Předseda představenstva Martin Procházka oznámil členské schůzi svou rezignaci na funkci.

Členská schůze oznámení vzala na vědomí a projednala.

Novými kandidáty na uvolněnou funkci byli navrženi:

a) Jiří Bohun

b) Vojtěch Kocourek

Oba kandidáti se svým navržením vyjádřili souhlas.

O návrzích bylo hlasováno s následujícími výsledky:

Jiří Bohun: 52 hlasů pro, proti 24 zdržel se 29

Vojtěch Kocourek: 34 hlasů pro, proti 55 zdržel se 16

Ani jeden z navržených kandidátů nezískal potřebnou většinu, a tedy nebyl zvolen.

Odstupující předseda vzal na vědomí povinnost vykonávat funkci po dobu následujících 2 měsíců.

Před projednáním bodu 6 programu, opustil schůzi jeden člen se třemi hlasy. Schůze zůstala usnášeníschopná.

6. Schválení závěrky a účetnictví za rok 2023, zpráva Kontrolní komise

Zástupcem správce nemovitosti, společnosti Klokoč s.r.o., ing. Švejdou byly předloženy písemné materiály (rozvaha, závěrka) a schůze byla seznámena s výsledky hospodaření za rok 2023. Dále bylo oznámeno založení listin do sbírky listin obchodního rejstříku.

Členské schůzi bylo navrženo přijmout usnesení: Členská schůze schvaluje účetní závěrku za rok 2023 předloženou správcem nemovitostí.

Hlasování: 92 hlasů pro, proti 0, zdržel se 10

Usnesení bylo v navrženém znění přijato.

7. Předokenní žaluzie (informace, nabídky)

Místopředsedou představenstva, ing. Brunhoferem, byly předloženy tři nabídky na dodávku a montáž předokenních žaluzií s tím, že podrobně informoval o rozdílech v jednotlivých nabídkách. Členské schůzi bylo doporučeno hlasovat o přijetí nabídky společnosti Gato s.r.o., která má reference co do kvality, poskytuje dostatečnou záruční dobu a nabízí přijatelnou cenu. Členská schůze se s jednotlivými nabídkami seznámila, projednala je. Dále členská schůze projednala možnost dálkového ovládání žaluzií a tato varianta byla všeobecně podpořena.

Členské schůzi bylo navrženo přijmout usnesení: Členská schůze schvaluje nabídku ze dne 16.4.2024 dodavatele venkovních žaluzií a provedení jejich montáže ve variantě s dálkovým ovládáním společnosti Gato s.r.o.

Hlasování: 102 hlasů pro, proti 0, zdržel se 0
Usnesení bylo v navrženém znění přijato

8. Ostatní/závěr

Vystoupil místopředseda představenstva ing. Brunhofer s písemným materiálem a komentářem, týkajícím se hospodaření družstva.

Do další diskuse se nikdo nepřihlásil, po vyčerpání programu byla členská schůze ukončena v 21,30hod.

Přílohy zápisu:

Účetní závěrka, rozvaha

Písemné sdělení ing. Brunhofera

Prezenční listina + plné moce

V Praze dne 15.5.2024

Zapisovatel: JUDr. Ivana Seifertová

Zápis ověřil: Jiří Bohun

Irena Oravcová

Návrh na nevyplácení odměn-odpor členky představenstva – vykazovat skutečné náklady (cestovné, telefony, atd.)

Do stanov vrátit 100% souhlas na schvalování odměn

1. Náklady SVJ doposud notář	10 527,- + 7 913,40 + 2 700,-Kč = 21 140,40 Kč
Náklady doposud advokát	128 750,-Kč
Mimořádná odměna na SVJ	50 000,-Kč
Celkem	199 890,40 Kč

Do stanov vrátit 50 000,-Kč zpět do stanov k odsouhlasení členskou základnou

2. **Členská schůze 4.12.2023** 44 družstevníků, 129 hlasů oficiálně v zápise, 4 x s 1 hlasem,
t.zn. 44 x 3 = 132 132 – 8 = 124 hlasy, ne 129, jak je uvedeno v zápisu!

Ve skutečnosti bylo dle seznamů členů a nájemníků přítomno **17 členů s 1 hlasem!**, t.zn. 132 – 34 = **98 platných hlasů!** Ne 129 hlasů! U J. Brunhofera **zdržel se 1** (p. Švejda s 1 hlasem) s 5 svědky! **V zápisu se zdrželo 5!**
S tím souvisí **plné moci**: Dle zákona 90/2012Sb. O obchodních společnostech a družstev, §635, odst. (3) Stanovy mohou určit možnost zastupování člena pouze jiným členem.

Dvě PM správné + Paní Česáková není členem BD a podepsala 7 PM!, Hlasovala za všechny při volbách do vedení SVJ podle svého uvážení, měly by tedy být všechny **PM neplatné!**

Jedná se o odpovědnost původního vedení družstva, především také Kontrolní komise, která by měla mít vše v pořádku a pod kontrolou.

Poslední tři roky se v kanceláři ve formě potřebných dokladů nevyskytují, opět odpovědnost výše uvedených

3. Vedení družstva a SVJ **Řádný hospodář**

Dle zákona 90/2012Sb. O obchodních společnostech a družstev Předsedou výboru může být osoba s vysokoškolským ekonomickým nebo stavebním zaměřením

4. **Správce Klokoč**: Požadují předložení „Peněžního deníku“ nebo také **finančního deníku**, od r. 2004 oficiálně **deník příjmů a výdajů**, v praxi běžně užívané staré i nové označení (nebo také účetní deník). Jedná se o přehled zaznamenávající všechny příjmy a výdaje související s činností podnikatelské činnosti. Vytváří se na základě dokladů a výpisů z účtů. Musí obsahovat číslo účetního dokladu, krátký slovní popis, datum vystavení dokladu, čísla účtu Má dáti a Dal, a částka.

Účetnictví musí být jednoduché, jednoznačné a průkazné

5. Když jsme vynaložili tolik financí, tak nebude také problém nechat udělat **celkový Audit hospodaření**