

Bytové družstvo Belgická 2-4 Prostějov
Belgická 4163/2
Prostějov
796 04

Z Á P I S

z členské schůze

Bytového družstva Belgická 2-4 Prostějov

Konané dne : 1.12. 2009 v 18.00 hod. **Místo :** Smíchovský zámček Prostějov

Hosté : 1 **Kdo :** JUDr. Bohuslav Švanberk, na požádání představenstva družstva, o přítomnosti právníka se nehlasovalo.

Počet členů: 42

Přítomno členů : nenahlášeno z výsledku hlasování

Omluveno : neuvedeno

Počet plných mocí : neuvedeno

PROGRAM :

1. Zahájení
2. Informace o možnostech případných převodů bytů do vlastnictví - za přítomnosti právníka
(Reakce představenstva na podněty z členské schůze dne 27.10.2009)

3. Revitalizace domu
4. Nedoplatky nájemného
5. Závěr

PRŮBĚH JEDNÁNÍ :

Člen představenstva p. Piska vyzval členy družstva o dobrovolníka do funkce zapisovatele. Byla navržena p. Czvalingová, která funkci přijala. Nikdo z přítomných nebyl proti. Členskou schůzi zahájil a řídil p. Piska, který neuvedl počet přítomných, omluvených ani jména zastoupených členů (na základě plné moci). Přesto byla schůze prohlášena za usnášeníschopná.

Byl přednesen program schůze s dotazem, zda chce někdo rozšířit tento program o další body. Vystoupila p. Kročková s žádostí o zařazení bodů do programu, které písemně podpořilo dalších 15 členů družstva a tato žádost byla osobně předána ještě před schůzí 25.11.2009 předsedkyni družstva. Předsedkyně družstva odpověděla, že neměla čas se na tyto body připravit.

P. Kročková, ale připomněla, že těmito body, které ani nebyly ostatním členům přečteny, se členská schůze chtěla zabývat již minule, což neproběhlo s tím, že požadavky měly být předloženy písemně. Před touto schůzí tedy byly požadavky splněny, podpisy přiloženy. Předsedkyni družstva p. Vtálové se nelíbilo, že počet podepsaných členů družstva pod náhvem je pouze 15 a ne 42, což ale není nutné, povinností představenstva družstva je projednat jakýkoliv návrh a nechat o něm hlasovat členskou schůzí i bez podpisů.

P. Czvalinga

Se přihlásil s tím, že i on podával písemně formou doporučeného dopisu- prostřednictvím České pošty návrh na změnu stanov spolu s neshlasem s obsahem nájemní smlouvy.

P. předsedkyně

Dopis leží na poště.

P. Czvalinga

Žádám o zaprotokolování, že dopis byl předsedkyní představenstva družstva odeslán doporučeně.

P. předsedkyně

Navrhované body nebyly projednány představenstvem družstva ani členskou schůzí, takže nebudou zařazeny do programu.

P. Kročková

Požádala přítomného JUDr. Švanberka o radu, zda máme projednávat tyto body.

JUDr. Švanberk

Navrhuje projednat všechny body. Navíc poznamenal, že uvedená změna stanov týkající se možnosti „po 2 letech převod bytů do OV“ je z hlediska času pouze alibismus a v rozporu se zákonem.

P. předsedkyně

Projednáme body programu a poté podle času v rámci diskuse body ze žádosti manželů Kročkových jako bod 5 a bod 6 závěr.

P. Piska

Navrhl hlasovat o schválení programu schůze

Hlasovalo: pro.....35

proti.....0

zdržel se0

plná moc.....nebylo při hlasování zjištěno

K bodu 2 z programu členské schůze vystoupil představenstvem družstva pozvaný host - právník JUDr. Švanberk a vysvětlil rozdíly mezi družstevním a osobním vlastnictvím z hlediska:

- kupujícího i prodávajícího
- rozhodování a schvalování
- otázku daní
- postupu při úvěru na opravy ve vztahu k zástavě domu
- přístupu k dotacím

JUDr. Švamberg upozornil na skutečnost, že 31.12. 2012 končí možnost čerpat dotaci na program Zelená úsporám, což znamená, že do tohoto termínu musí být opravy hotovy a zkolaudovány. Doporučil vyřešit otázku formy vlastnictví před zahájením oprav domu ve vztahu k úvěru na tyto opravy. Nevyloučil možnost existence obou forem vlastnictví současně v jednom bytovém domě, ale přesto po zhodnocení doporučil nejprve převést byty do osobního vlastnictví a poté co nejdříve začít s plánováním oprav, úvěru a dotacemi.

Na dotaz p. Kročkové, že podněty nejsou projednávány a my jsme tedy jen nájemníci, JUDr. Švamberg odpověděl : „ Vy nejste nájemníci, už jste si všichni byty koupili. Každý z vás je vlastník.“

Průběžně odpovídal na dotazy členů představenstva i ostatních členů družstva týkajících se časového horizontu případného převodu bytů do OV (3-4 měsíce), postupu při vlastním převodu a ceny (3 tis.Kč na byt + DPH), rozdílu ceny bytu družstevního a v OV při prodeji (rozdíl 10-15%), podmínek při pronájmu bytu a velikosti nákladů při případné likvidaci družstva (0 Kč). Uvedl, že zmíněné náklady na převod bytu do OV by mohly být po schválení členskou schůzí hrazeny ze stávajícího fondu oprav.

Dotazy se týkaly i stanovení finančních limitů finančních prostředků pro představenstvo družstva, se kterými mohou disponovat v určitém časovém období, možnosti kontrolní komise a používání elektronického bankovníctví včetně nahlížení členů družstva do tohoto systému. JUDr. Švamberg vyzval členy družstva, aby si tyto požadavky probrali mezi sebou a rozhodli se o nich. Finanční limity lze nahradit schváleným plánem investic, kontrolní komise má mít možnost nahlížet za přítomnosti člena představenstva i do elektronického bankovníctví.

Doporučil zvolení kontrolní komise.

Potvrdil právo každého člena nahlížet do bankovních účtů a dokladů včetně vyhotovení kopií dokladů na vlastní náklady.

Další dotaz se týkal výběrových řízení firem provádějící opravy v domě. JUDr. Švamberg navrhl ustanovení výběrové komise, která by podle pevně stanovených kritérií spolu s představenstvem družstva vybírala firmu pro provedení potřebných oprav.

Připomněl však, že o majetkových poměrech rozhoduje vždy členská schůze jako vrcholný orgán bytového družstva.

JUDr.Švamberg

Citím tu přítomnost dvou velkých „táborů“, které vám ztěžuje hlasování, což vám bude činit ještě větší problémy u SVJ. Proto doporučuji, sjednotit tyto dva tábory a převést byty do OV a vytvořit tak SVJ ještě před revitalizací.

P. Piska

Bod 3 byl zcela projednán v rámci bodu 2, nebude se tedy projednávat.

Bod 4 byl projednáván již bez přítomnosti JUDr.Švamberka.

P. předsedkyně

Poukázala na materiály ohledně pohybu finančních prostředků družstva, které dostal na začátku schůze každý člen družstva v tištěné podobě. Vysvětlila existenci běžného i spořicího účtu u ČSOB. Poukázala na přeplatky a nedoplatky, které je nutné vyrovnat do konce roku 2009, jinak lze vůči neplatiči použít sankce.

Oznámila uznání dluhu u dvou členů družstva, kteří ale v současnosti pobývají mimo území ČR.

Další dotazy se týkaly výtahů, jejich stavem, kvalitou oprav a případnou změnou firmy, která se bude o výtahy dále starat. Velký počet členů družstva se ohradil vůči dosavadní servisní firmě, která se stará o výtahy již delší dobu a bez uspokojivého výsledku. P. Kročková navrhla provést výběrové řízení.

Zazněl zde návrh pověřit p. Kročkovou výběrem jiné servisní firmy pro výtahy a tento návrh předložit výběrové komisi, kterou je nutné zvolit v nejbližší době. O tomto návrhu bylo hlasováno:

Hlasovalo: pro ...nebylo uvedeno
proti.....2
zdržel se.....0

P. Piska navrhl projednání bodu: žádost o doplnění programu podle žádosti manželů Kročkových:

1. V úvodu schválení jednacího řádu a pořadu jednání
2. Změna stanov
3. Výtahy – dosavadní servis, oprava a případná koupě nové kabiny diskuse
4. Seznámení členů družstva s průběžným stavem na běžném a spořicí bankovním účtu
5. Prohlášení vlastníka dle zákona 72/94 Sb.
6. Změna a volba nového představenstva
7. Diskuse

P. Kročková -

Bod 1 nemá smysl projednávat, protože je dávno po začátku schůze

Bod 2 se týká navrhované změny stanov - převod bytů do OV

Předsedkyně představenstva přistoupila s návrhem písemného vyjádření (podle OZ) k této otázce. Nepřítomní a zastoupení členové družstva se budou muset vyjádřit mimo tuto členskou schůzi, o tomto však nebylo hlasováno. Výsledek písemného vyjádření bude vyhlášen v nestanoveném termínu.

Pro hlasování byly představenstvem družstva již předem stanoveny 2 možnosti:

1. Souhlasím s okamžitým převodem bytu do OV
2. Souhlasím s převodem bytu do OV až po revitalizaci domu

O samostatném převodu do OV nebo-li vytvoření dvou subjektů – SVJ a BD v jednom domě se nediskutovalo. Členům družstva nebyly představenstvem družstva vysvětleny rozdíly mezi

jednotlivými souhlas, z finančního hlediska u převodu do OV a následné revitalizaci či při převodu po revitalizaci domu zatíženého úvěrem BD, odhadované délky splácení úvěru členy BD nebo jeho podmínky převodu v době splácení úvěru BD.

Podle předsedkyně představenstva družstva to není nutné vysvětlit.

Bod 6, přistoupilo se k hlasování o změně a volbě nového představenstva.

Hlasovalo: pro3
proti.....nebylo uvedeno
zdržel se.....0

P. Czvalinga

Proč mi na moji žádost prostřednictvím webových stránek družstva (diskuse) nebyly poskytnuty informace o právníkovi pozvaném na členských schůzích.

P. předsedkyně

Budu ráda informovat, ale tato informace nebyla sdělena kvůli p.Kročkové, která by mohla tomuto právníkovi telefonovat.

P. Kroček

Upozornil na to, že p. Ondíková průběh členské schůze zaznamenává na technické zařízení bez souhlasu členské schůze, která o této skutečnosti nebyla předem informována a nebylo tedy ani možné o této možnosti hlasovat.

P. Máčalková

Podala dotaz na rozsah případné revitalizace.

P. předsedkyně

objasnila zásadní úlohu energetického auditu a jeho výsledek vzhledem k projektové dokumentaci.

P. Máčalková

Se staven domu (zvláště pak oken) souvisí i nájemní smlouva, jejíž znění je v rozporu se skutečným stavem, tj. že je byt v bezpečném stavu. Okna jsou v našem bytě v havarijním stavu (nestabilní rámy, nebezpečí úrazu kolenní douchích osob), s tím souvisí stav omítek a elektrického rozvodu. Nesouhlasí proto se změním nájemní smlouvy, kde se uvádí, že byt je v dobrém stavu. Odmítá tedy podepsat tuto smlouvu v tomto znění a žádá družstvo o řešení.

P. Ondíková

Odůvodňuje tento stav tím, že dům družstvo přebralo v takovém stavu, ve kterém je, a s tím současní členové družstva souhlasili.

P. Máčalková

Přes toto vysvětlení nesouhlasím se zněním nájemní smlouvy.

P. předsedkyně

Se k tomuto vyjádřila slovy: „Stejně se na věci nic nemění a smlouva je potřeba podepsat ve stávajícím znění“.

P. Piska pro nezajem o další dotazy členskou schůzi ukončil s tím, že výsledky písemného vyjádření ohledně převodu bytů do OV veřejně sdělí prostřednictvím nástěnek v obou vchodech domu. Neuvedl ovšem časový horizont.

Zapsal(a) :
Ing. A. Czvalingová

Dne : 6/12010.

M. A. K. do
podpis, předsedy
nebo pověřeného zástupce
razítko

SD BELGICKÁ 24 PROSTĚJOV, DRUŽSTVO
se sídlem Belgická 4163/2
796 04 Prostějov 4