

Zápis č. 06/2010

ze schůze členů družstva BD Belgická 2,4 Prostějov, družstvo
se sídlem Belgická 4163/2 Prostějov, 79604
konané dne 11.2.2010 v 18.00 hod. ve společných prostorách domu

Přítomní členové družstva:

37 členů (37 ze 42 pozvaných, což činí 88%)

host: - viz prezenční listina, která tvoří přílohu č. 1 originálu zápisu
JUDr. Švamberg na požádání paní Kročkové

1. Zahájení

Při podepisování prezenční listiny členové družstva průběžně odevzdávali svá vyjádření ohledně transformace družstva, a to formou písemného souhlasu, jehož tiskopis obdrželi všichni spolu s podkladovými materiály na tuto schůzi.

Členskou schůzi družstva BD Belgická 2,4 Prostějov, družstvo v 18.00 hod. zahájili a řídil z pověření představenstva místopředseda představenstva Ing. Viliam Walter.

Podle údajů na prezenční listině bylo v době zahájení schůze přítomno 37 členů – schůze byla usnášení schopná.

Předsedající schůze v úvodu jmenoval zapisovatele – J. Ondicovou. Paní Ondicová s návrhem souhlasila a členská schůze nebyla proti. Současně Ing. Walter sdělil, že představenstvo navrhuje pořídit zvukový záznam z důvodu zajištění objektivitý zápisu. O tomto nechal přítomné členy hlasovat. Výsledek hlasování: *všichni byli jednomyslně pro.*

Paní Argalášová podotkla, že by bylo vhodné ještě kromě zvukové nahrávky pořídit písemný zápis. Na dotaz, zda by měla zájem tento zápis pořídit, byť není členkou družstva odpověděla, že má právoplatný hlas na základě plné moci své dcery a upozornila na stanovy, které jsou zde v nesořadu se zákonem.

Pan Vrtal sdělil, že on má za to, že písemný zápis bude dělat paní Ondicová podle zvukové nahrávky.

Do toho vstoupila paní Kročková, že paní Argalášová měla na mysli ověřovatele zápisu. Paní Kročková byla paní Ondicovou vyzvána, zda se toho chce ujmout. Odpověděla, že jí bude stačit, když si bude moci pořídit svůj zvukový záznam. Paní Ondicová se přítomných zeptala, zda je někdo proti pořízení druhé zvukové nahrávky. *Nikdo nebyl proti.*

Ing. Walter poté přečetl program schůze, který visel na nástěnce

1. *Zahájení, jmenování zapisovatele, schválení programu*
2. *Převody bytů do vlastnictví (v případě vystavení souhlasu nadpoloviční většiny členů: schválení zhotovitele prohlášení vlastníka + smluv, schválení způsobu financování transformace)*
3. *Odstoupení členů představenstva*
4. *Volby nového představenstva*
5. *Závěr*

Paní Kročková přerušila proces schvalování programu a požádala o hlasování, zda může vystoupit JUDr. Švamberg, aby znovu přítomným osvětlil rozdíl osobního vlastnictví a družstevního bydlení – ještě před projednáváním bodu č. 2) programu.

Ing. Walter namítl, že JUDr. Švamberg může vystoupit v diskusi.

Paní Kročková namítlá, že je důležité, aby vystoupil ještě před hlasováním o transformaci.

Paní Kročková vyjádřila svůj názor, že je důležité, aby vystoupil ještě před hlasováním o transformaci.

Ing. Walter nechal hlasovat přítomné členy o vyjádření souhlasu s přítomností JUDr. Švamberka na této schůzi a také, zda může v této chvíli (ještě před projednáním souhlasu s transformací) vystoupit. Výsledek hlasování: PRO: 32 PROTÍ: 0 ZDRŽEL SE: 1

Nato JUDr. Švamberg dostal slovo. Řešil následující varianty:

1. Členové nedají souhlas k transformaci – dům zůstává v družstevním vlastnictví
2. Členové se dohodnou (dají souhlas k transformaci) – vznikají dvě právnické osoby v domě
3. Dohodnou se všichni, že si všichni převedou byty do OV

Dále se zaměřil na osvětlení možnosti fungování dvou právnických osob v domě přesto, že to znamená komplikaci v souvislosti s účtováním, hlasováním atd. Dotknul se i záležitosti úvěru – je nutné si vlastnictví vyřešit dříve, než se vyřeší úvěr pro dům (revitalizace). Mohly by pak vzniknout komplikace při transformaci družstva během splácení úvěru (vyšší náklady spojené s přeuvěřováním na novou právnickou osobu). Dalším probíraným a bouřlivě diskutovaným tématem, kterému se JUDr. Švamberg věnoval, byly exekuce. Vysvětlil členům jak probíhá dražba bytu v OV a jak probíhá exekucní řízení družstevního bytu. Na všechny vznesené dotazy - z řad členů - JUDr. Švamberg odpověděl.

K problému exekucí se vyjádřila i právnička družstva ROZVOJ, členka našeho družstva Mgr. Hrázová, která přítomným vysvětlila postup při řešení exekucí z praxe družstva ROZVOJ. Informovala, že za celou dobu působení družstva ROZVOJ se dotáhly do konce celkem dvě exekuce na členský podíl.

V dalším svém vystoupení JUDr. Švamberg podpořil práci stávajícího představenstva. Zdůraznil fakt, že je důležité se konečně dohodnout na formě vlastnictví i ve vztahu k dotacím (abychom o ně nepřišli) – zmínil datum 31.12.2012, do kdy musí být úvěry vyčerpány a práce na domě zkolaudovány.

Ing. Juračka vznesl dotaz – které vlastnictví je výhodnější pro získání úvěru?

O: JUDr. Švamberg – je to v podstatě jedno, způsob získávání financí je stejný, jediné pokud by BD transformovalo na OV a byl by úvěr, mohou vzniknout náklady. Zdůraznil ovšem, že je to řešitelné, vždy je to o dohodě mezi členy družstva.

Ing. Menšíková vznesla obavu, že při fungování dvou právnických osob se mohou blokovat opravy v domě.

O: JUDr. Švamberg – o opravách vždy rozhodují ¾ členů.

Paní Vrtalová zmínila, že tam, kde je potřeba 100% hlasů může jeden byt blokovat hlasování.

O: JUDr. Švamberg – ano, je to teoreticky možné, ale lze to řešit soudně.

Pan Vrtal vznesl dotaz – jak mají své hlasování řešit vojáci v místech?

O: JUDr. Švamberg – na základě plné moci, ta však musí být podrobná (už kvůli úvěru) a doporučuje, aby byla ověřená.

Ing. Walter: Co v případě, když je v zahraničí celá rodina? Například na tři roky?

O: JUDr. Švamberg: Takový člověk se vystavuje nebezpečí, pokud nikoho nezná. Vždyť se jedná o jeho majetek!

Paní Kročková: Je mezi členy někdo, kdo je proti revitalizaci?

O: J. Ondřicová: Proti revitalizaci není nikdo, ale jsou členové, kteří jsou pro revitalizaci bez podmínek a členové, kteří si podmínky kladou. Současně opakovala názor JUDr. Švanberka, že již teď vlastně majetek (družstevní byt), i když někteří členové s tím nesushlasí a mají názor, že jsou jen nájemníci.

JUDr. Švanberk myšlenku podpořil sdělením, že kdybychom nevlasnilli nic, nehrozila by nám exekuce.

Pan Vrtal se přítomných zeptal, zda má ještě někdo dotaz ohledně exekuci, či zda se můžeme posunout dále – bez reakce členů.

Paní Juríková se zajímala, zda lze zastavit družstevní byt v případě, že by chtěla úvěr na koupi chaty.

O: JUDr. Švanberk – ne, nelze, pouze pokud by byl byt v OV.

Paní Kročková měla dotaz, zda si mohou členové družstva v domě, který splácí úvěr, převést své byty do OV?

O: JUDr. Švanberk: záleží jak je úvěr zajištěn v bance a také na tom, jaké budou v té době platit zákony. Musí dojít k vypořádání vůči družstvu. Také záleží, jak se mezi sebou členové o vypořádání domluví. Jde o naše peníze.

Paní Vrtalová: Nebojí – je optimální být BD do doby, než se zaplatí úvěr.

O: JUDr. Švanberk: ano

-a zároveň vyjádřil názor, že by bylo důležité vyjasnit si vlastnictví ještě, než si vezmeme úvěr. Zároveň nabídl pomoc při zařizování úvěru bez podmínky OV/BD. Také doporučil kontrolní komisi (dále jeho názoru je v našem případě povinná), v zápatí konstatoval, že pokud KK nebude, nehrozí družstvu žádná sankce.

P. Vrtal: Minule jste říkal, že KK není povinná

O: JUDr. Švanberk: minule jsem říkal, že KK má smysl, pokud jsou její členové schopni kontrolovat, tedy rozumí danému problému. Doporučuji změnu stanov. Chcete-li kontrolovat, musíte vědět, co v účetních dokladech je, jinak je kontrola na nic.

Pi. Vrtalová : Jsou mezi námi členové, kteří nám vytykají, že se neřídíme občanským zákoníkem

O: JUDr. Švanberk: platí pro vás jak občanský tak obchodní zákoník

Pi. Vrtalová: Je družstvo obchodní firma?

O: JUDr. Švanberk: ano, je.

Pi. Arpalášová vyjádřila svoje přání, abychom byli k sobě tolerantní, že všichni máme stejná práva (o povinnostech nemluvíla), proč nemluvíme o revitalizaci, co vše je třeba dělat na domě a že musíme vědět, o kolik se nám zvýší měsíční platby. Přítomní členové vznesli námitku, že toto bylo projednáváno již na minulé schůzi.

(na schůzi 27.10.2009 navrhovalo představenstvo platby měsíčně do fondu oprav 30,- Kč m2 – s ohledem na chystanou revitalizaci, schváleno bylo 25,- Kč/m2 – a kde paní Arpalášová spolu s paní Cvačingovou a Kročkovou sdělily, že v jiných domech se platí např. 12,- Kč/m2)

Paří Arpalášová na tyto námitky reagovala tak, abychom na to zapomněli, že se to musí řešit znovu.

O: J. Ondicová – 12-ti korunami jsme se tehdy zabývali dvě hodiny, nelze tedy na to zapomenout.

JUDr. Švanberk do diskuse vstoupil s informací, že je potřeba si ujasnit, co na domě chceme opravit, jaké změny případně provést a že musíme dodržet postupy tak, abychom o dotace nepřišli.

Ing. Juračka: Je možné získat úvěr pod BD, opravovat a např. po dvou letech požádat do OV bez vypořádání? Tedy že se převede i s úvěrem?

O: JUDr. Švanberk: Pokud bude úvěr zajištěn zástavním právem, bude problém na katastrálním úřadě. Pokud nebude zástava, záleží na vás, jak se domluvíte. Nějaké vypořádání musí ale být.

P. Vrtal: Pokud by dům v BD dal na štitovou zeď billboard – může jít výdělek na opravy domu? A u OV je to jak?

O: JUDr. Švanberk: u BD ano, u OV to není tak jednoduché. Musí se to vypořádat nejdříve vůči vlastníkům a dle dohody to může jít do fondu oprav. Každý vlastník to ale zdaňuje ve svém daňovém přiznání. Musí být 100% souhlas vlastníků.

Na to konto zmínila předsedkyně představenstva, že dům má zbytečně dvě kotelny, kde je 8 kotlů a přitom by stačila 1 kotelna o 3 kotlích. Upozornila na menší náklady a místnost by bylo možné pronajmout – výdělek pro dům.

Ing. Walter se zeptal, zda ještě někdo má dotaz na JUDr. Švanberka.

Pí. Kročková – když se najdou sousedé, kteří dají souhlas s převodem, aniž by sami chtěli být do OV – zda může dojít k převodu?

O: JUDr. Švanberk: Už jsem na toto odpovídal.

JUDr. Švanberk zopakoval varianty vlastnictví domu (BD, OV, 2 PO) a opět na dotaz paní Vrtalové vysvětlil vedení účetnictví u 2 PO na domě.

Pí. Ondicová: Jakou váhu mají hlasy při hlasování dvou PO v domě?

O: JUDr. Švanberk: vysvětlil pravidla hlasování (i při revitalizaci).

Pí. Ondicová: Zdůraznila, že je důležité, aby hlasování dvou PO na domě bylo všem jasné, protože to je přece jenom složitější.

Reakce JUDr. Švanberka: Komplikace to určitě je, přece jen je zbytečné mít dvě PO na jednom domě. Na druhé straně je vidět, že na vašem domě je někdo bytostně pro OV a někdo pro BD.

Mgr. Hružová: Reagovala tím, že připomněla poměr 12:25 (výsledek odevzdaných písemných souhlasů s transformací – 12 hlasů pro) a vznesla dotaz, zda JUDr. Švanberk doporučuje, aby se 25 ročín přizpůsobilo 12-ti rodinám, aby byl klid? Zároveň připomněla, že všichni měli prostor si to od 1.12. (poslední členská schůze) důkladně rozmyslet. Dle jejího názoru poměr 12:25 vyjadřuje jasně vůli většiny.

Pí. Kročková: Reagovala na příspěvek Mgr. Hružové tak, že jí připomněla, že se přistěhovala teprve nedávno, ani tady nebydlí a ani zřejmě nebude a vznesla dotaz, zda jí chce nakazovat, zda chce zůstat v BD?

O. Mgr. Hružová: Mám stejná práva jako vy, protože jsem stejným členem jako vy, za svůj podíl jsem zaplatila více jako vy, proto bych podle vámi prezentovaného názoru měla mít větší zájem o OV. A přesto nemám.

O. pí. Kročková: Ale to je váš problém.

Pi. Argalášová: Dotaz na JUDr. Švamberka: 12:25 – to nejsou všechny hlasy. Co se zbývajících hlasy?

O: JUDr. Švamberk: Přičítají se pouze kladné hlasy. Ti, co tady nejsou jakoby nesouhlasili. Musí být nadpoloviční většina, co souhlasí. I ten, co se zděžel hlasování, je záporný hlas. Aby se cokoliv odhlasovalo, musí být nadpoloviční většina. Funguje demokracie. A pokud nebude souhlas nadpoloviční většiny, nemůžete převést byty do OV.

Chťeť jsem jen, abyste věděli, že existuje možnost A,B,C a co s tím souvisí, nyní je to na vás.

Reakce Mgr. Hružové: Jinými slovy – pokud se tady neobjeví **22 souhlasů s převodem**, nemusíme o tom už jednat a nemůžeme o tom ani hlasovat.

O: JUDr. Švamberk: Ano, řekla jste to přesně.

Mgr. Hružová + JUDr. Švamberk: Pokud nebude 22 souhlasů s převodem, nemůžete o tom hlasovat. Hlasování je totiž po předchozím písemném souhlasu členů družstva a proto jste to teď tady vybírali.

Mgr. Hružová: Takže teď jsme tady více jak hodinu mluvili o ničem.

O: JUDr. Švamberk: v podstatě ano, protože teď o tom opravdu nemůžete hlasovat.

Reagovala paní Kročková: Vznese dotaz, zda může vědět, kdo jak hlasoval, aby mohla konkrétně členy oslovit a požádat o souhlas s převodem.

Tento dotaz byl všemi registrován, včetně JUDr. Švamberka, nikdo pak na něho dále nereagoval.

Ing. Páleník – zeptal se, kdo opět vhodil do schránky pamflet „Proč je OV výhodnější než BD“ – hovoří se v něm o tom, co se stane, když nájemce zemře nebo když chce pronajmát, příp. prodat. byt. Ovšem ani čárka o opravách. Vyjádřil lítost nad přístupem Ing. Czvalingy a manž. Kročkových, kteří zdůrazňují hlavně vyšší hodnotu bytu. Ing. Páleník vyjádřil, že pro něj je prioritou revitalizace, nikoliv prodej, fiktivní vyšší cena, natož úmrtí.

Následně vyvstala diskuse o splatnosti, resp. délce splatnosti úvěru.

Reakce JUDr. Švamberka: Vždy je to o tom, co chcete udělat, co dostanete zpátky na dotacích. Kolik budu muset měsíčně platit. Je to hra na dlouhou dobu a s velkými čísly. Zdůraznil, že ať je to OV nebo BD – vždy je to o vztazích. Opět doporučil kontrolní komisi.

V zhlédem k tomu, že členové družstva nevznegli k JUDr. Švamberkovi žádné další dotazy, JUDr. Švamberk se rozloučil a odešel.

Ing. Walter oznámil členské schůzi, že 12 členů je pro transformaci a 25 pro BD. Protože nebyla nadpoloviční většina pro OV – zůstáváme v bytovém družstvu.

V tomto duchu chtěl Ing. Walter přijmout usnesení – byl však paní Argalášovou upozorněn, že toto není možné a že je nutno přejít k dalšímu bodu členské schůze.

Tim byl vyčerpán bod 2 programu - Převody bytů do vlastnictví

3. Odstoupení členů představenstva

Ing. Walter přešel k dalšímu bodu schůze – odstoupení členů představenstva. Sděлил přítomným členům, že všichni členové představenstva písemně oznámili svou rezignaci.

4. Volby nového představenstva

Ing. Walter přešel k dalšímu bodu programu schůze – volba nového představenstva. Zeptal se, zda má někdo nějaký návrh.

Paní Beranová vyjádřila přání, aby představenstvo zůstalo ve funkci a pokračovalo ve své práci.

Pan Vrtal sdělil, že si nepřeje, aby jeho žena byla stresována neustálým napadáním ze strany některých sousedů.

Pi. Vrtalová vyjádřila nesouhlas s e-mailem adresou u nově vzniklých webových stránek, která je velmi podobná oficiální e-mailové adrese družstva a dala by se teoreticky zneužít navenek u jiných institucí.

Reakce paní Beranové a Ing. Menšíkové: Většina stojí za představenstvem. Většina si přeje, abyste pokračovali ve své práci.

Ing. Páleník vyjádřil své obavy, že pokud se nikdo do nového představenstva nepřihlásí, opravy jsou v nedohlednu.

Paní Kročková proto navrhla do nového představenstva Ing. Máčalíkovou (nepřítomna a tudíž se nemohla vyjádřit).

P. Klíma – jaký bude další postup, pokud nebude zvoleno nové představenstvo?

Vysvětlení podal Ing. Walter: Staré představenstvo pokračuje 3 měsíce ve své funkci, do té doby musíme zvolit nové představenstvo.

Poté se rozpoutala vášnivá diskuse, na jejímž závěru paní Argalášová připomněla, že všichni mají stejná práva a povinnosti.

Paní Kročková navrhla složení představenstva tak, aby byli zastoupeni zástupci jak pro OV tak pro BD + navrhla zvolit kontrolní komisi.

Ing. Páleník vyjádřil svou vůli, že by funkci do představenstva rád přijal, ale zatím to z důvodu pracovní zaneprázdněnosti mimo Prostějov není možné. Současně vyzval paní Kročkovou, aby se sama do funkce přihlásila.

Paní Kročková se vyjádřila, že by nebyla proti.

Paní Štěpánková se členské schůze zeptala, kdo je pro, aby se paní Kročková stala členem představenstva. Na toto nikdo nereagoval, naopak se strhla bouřlivá diskuse ohledně toho kdo a jak dlouho bydlí v domě.

Opět padl návrh pro paní Kročkovou. Ing. Walter nechal hlasovat kdo je pro, aby se paní Kročková stala členem představenstva.

Výsledek hlasování: PRO 3, PROTI 17, nikdo se nezdál hlasování, někteří členové dokonce již nebyli přítomni na schůzi (odešli).

Byl podán další návrh: Ing. Máčalíková. Vzhledem k tomu, že nebyla přítomna (nemoc), padl z pléna názor, že nemůže být volena, aniž by se ke kandidatuře vyjádřila.

Paní Argalášová sdělila, že má od Ing. Máčalíkové plnou moc k tomu, aby navrhla členy představenstva. Uvedla paní Telenskou, Šromovou.

Reakce Ing. Telenského: Nesouhlasím s tím, abychom byli voleni do představenstva.

JUDr. Šromová nebyla přítomna na schůzi, tudíž se k tomu nemohla vyjádřit.

Proto nebylo o těchto členech ani hlasováno.

Pí. Ondřicová vyzvala ostatní členy k zamýšlení nad tím, proč se nikdo dobrovolně nehlásí. Že se každý obává tuto funkci přijmout z důvodu neutěšených vztahů v domě.

Reakce paní Argalášové: Představenstvo nemá právo rozhodovat za členy.

Pí. Ondřicová: Dotaz na pí. Argalášovou – zda má dojem, že do teď představenstvo nehájilo zájem většího členů družstva a že nekonalo podle toho, co rozhodla členská schůze.

Odpověď nebyla.

Proto znovu padla na paní Argalášovou tažná otázka – ať odpoví konkrétními příklady.

Dle názoru paní Argalášové působilo představenstvo direktivně a nadřazeně. Paní Ondřicová se od tohoto názoru paní Argalášové distancovala. Opět proběhla vášnivá diskuse členů družstva.

Paní Konečná poděkovala představenstvu za dosavadní práci a vyslovila přání, aby pokračovalo ve své práci.

Padl názor členů družstva, že se vždy velmi dlouho diskutuje, a tím se protahuje celé jednání.

Mgr. Hrušková: Pokud máte dojem, že je diskuse příliš dlouhá, odhlasujte si délku diskusních příspěvků.

Paní Kročková – padl opět dotaz na kontrolní komisi.

Pí. Vrtalová: Na minulé členské schůzi si členové odsouhlasili, že se kontrolní komisi nechťji zabývat.

Pí. Ondřicová požádala o ticho a sdělila, že je pro, aby byla KK zvolena, aby se předešlo dalším spekulacím o nepoctivém představenstvu. Zdůraznila, že představenstvo nemá nekalé úmysly a nemá co skrývat.

Ing. Juračka navrhl do nového představenstva paní Kročkovou, pana Ing. Czvalingu a ještě že je pro jednoho člena, který je nespokojený se současným představenstvem.

Pí. Vrtalová objasnila přítomným členům postup, který je nutno dodržet, aby byla zvolena kontrolní komise

- musí se změnit stanovy (např. na výroční čl. schůzi)
- k návrhu změn stanov musí proběhnout rozprava (cca 2 měsíce)
- připomínky je nutné zpracovat do konečného návrhu změn stanov
- schůze s notářem

Ing. Walter ukončil dlouhou a neplodnou diskusi s tím, že nikdo nebyl zvolen a současně představenstvo se dál bude řídit zák. 513 (obchodním zákoníkem).

Členové vznesli dotaz – jak to bude dál, pokud nebude nikdo zvolen v dalších 3 měsících od rezignace současného představenstva.

O. pí. Vrtalová: BD bude v likvidaci

Pí. Kročková: Proč nedají členové souhlas s převodem?

- opět vášnivá diskuse přítomných členů.

Ing. Walter ukončil tuto diskusi a sdělil členům, kteří mají zájem o složenky na placení nájmu, že jsou tyto k dispozici.

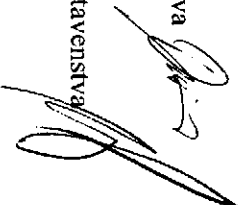
Poté v 19:50 členskou schůzi ukončil.

V Prostějově dne: 11.2.2010

Přílohy:

- č. 1 - Prezenční listina (pouze original)
- č. 2 - Pozvánka
- č. 3 - Podkladové materiály
- č. 4 – Hlasovací lístek

Zapsala: Jarmila Ondicová, člen představenstva



Barbora Vrtalová, předsedkyně představenstva

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