

Zápis č. 07/2014

z výroční členské schůze družstva BD Belgická 2,4 Prostějov, družstvo
se sídlem Belgická 4163/2 Prostějov, 79604
konané dne 12.6.2014 v 18.30 hodin v restauraci Smíchovský zámek, Prostějov

Přítomní: 29 členů družstva (29 ze 42 pozvaných, což činí 69%)
z toho 7 na základě plných mocí - viz prezenční listina, která tvoří
přílohu č. 1 originálu zápisu
host – JUDr. Hana Dvořáková - notářka

Ad 1. Zahájení, jmenování zapisovatele, schválení programu

Členskou schůzi družstva zahájila z pověření představenstva předsedkyně představenstva paní Barbora Vrtalová v 18.35 hod. Přivítala JUDr. Hanu Dvořákovou – notářku, která osvědčila proces schvalování stanov družstva.

Řídící schůze konstatovala, že s ohledem na počet přítomných členů je schůze usnášení schopná. Paní předsedkyně rovněž celou schůzi řídila.

Řídící schůze dále konstatovala, že pro přijetí usnesení, musí hlasovat PRO usnesení nadpoloviční většina přítomných, což je v tomto případě 15 členů.

Poté předsedkyně jmenovala zapisovatele (p. Štěpánková) a skrutátora (p. Filipenský), kteří své funkce neodmítli.

Následně řídící schůze přečetla přítomným § 643 odst. 2) Zákona o obchodních korporacích: „Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu členské schůze, lze projednávat jen za účasti a se souhlasem všech členů družstva.“

a konstatovala, že vzhledem k tomu, že na schůzi nejsou přítomni všichni členové, nelze program doplnit z důvodu ochrany těch, kteří na schůzi nepřišli.

Program výroční členské schůze:

- 1) **Zahájení, jmenování zapisovatele, schválení programu**
- 2) **Schválení změny obchodní firmy družstva**
- 3) **Schválení stanov družstva podle zák. 90/2012 (ZOK)**
- 4) **Schválení smluv o výkonu funkce podle zák. 90/2012 (ZOK)**
- 5) **Zpráva o činnosti představenstva**
- 6) **Čerpání fondu oprav – přehled za r. 2013**
- 7) **Hospodaření družstva**
- 8) **Vyjádření kontrolní komise k účetní závěrce**
- 9) **Schválení účetní závěrky za rok 2013 + návrh na vypořádání HV za rok 2013**
- 10) **Plán oprav na rok 2014**
- 11) **Průkaz energetické náročnosti budov**
- 12) **Vyúčtování za rok 2013 + informace o ceně tepla za loňský rok**
- 13) **Schválení pravidel pro zajištění souběžného chodu dvou právnických osob**
- 14) **Závěr**

Ad 2) Schválení změny firmy družstva

Zprávu přednesla paní Barbora Vrtalová Připomněla, že písemná část k tomuto bodu programu je uvedena v podkladových materiálech na straně 5.

Přednesla návrh představenstva na změnu firmy družstva na:

Bytové družstvo Belgická 2-4.

Sídlo Prostějov, Belgická 4163/2, PSČ 796 04 zůstává, IČ taktéž: 283 33 675.

Poté vyzvala přítomné členy k diskusi. Dotazy ani jiné připomínky nebyly vzneseny, bylo přistoupeno k hlasování.

VH: Pro: 29 členů družstva – změna firmy družstva byla přijata jednomyslně 29 členy

Usnesení č. 53/2014

Členská schůze po projednání schválila změnu firmy družstva na: Bytové družstvo Belgická 2-4.

Ad 3. Schválení stanov družstva

Řídící schůze připomněla přítomným členům, že písemná část k tomuto bodu programu je uvedena v podkladových materiálech na straně 5 - 6. Návrh stanov je nedílnou součástí originálu zápisu jako příloha č.4 .

Přijetí stanov osvědčila notářka JUDr. Hana Dvořáková svým Notářským zápisem NZ 294/2014 (příloha č. 7)

VH: Pro: 29 členů družstva – stanovy družstva byly přijaty jednomyslně 29 členy

Usnesení č. 54/2014

Členská schůze po projednání schválila nové stanovy družstva v souladu se zák. 90/2012 Sb. podle předloženého návrhu.

Ad 4. Schválení smluv o výkonu funkce podle zák. 90/2012 (ZOK)

Řídící schůze informovala přítomné, že znění smlouvy se nalézá na str. 6-9 podkladových materiálů.

Připomněla, že na členské schůzi dne 27.10.2009 usnesením 9/2009 byl schválena částka na odměny ve výši 150 Kč/byt/měs., což je 6300 Kč/měsíčně. Tuto částku si členové představenstva rozdělí mezi sebe rovným dílem – tak, jak se to děje doposud.

Přibyla pouze úhrada částky 1 000,- Kč 1x čtvrtletně za používání soukromého mobil. telefonu v souvislosti výkonem funkce - členové představenstva doposud platili telefonní hovory ze svého.

Poté vyzvala přítomné členy k diskusi.

Paní Argalášová vznesla dotaz ohledně financování odměn – zda jsou funkcionáři placeni z fondu oprav či z jiných zdrojů. Dotaz byl na místě zodpovězen – funkcionáři nejsou placeni z fondu oprav, ten se tvoří podle velikosti bytu a na funkcionáře se členové skládají rovným dílem.

Jiné dotazy nebyly vzneseny, bylo přistoupeno k hlasování.

VH: Pro: 29 členů družstva – smlouvy o výkonu funkce byly přijaty jednomyslně 29 členy

Usnesení č. 55/2014

Členská schůze po projednání schválila smlouvy o výkonu funkce pro paní Barboru Vrtalovou - předsedu představenstva, pana Františka Filipenského – místopředsedu představenstva a paní Marcelu Štěpánkovou - člena představenstva podle předloženého návrhu.

Ad 5) Zpráva o činnosti představenstva vč. informace o úvěrech

Předsedkyně představenstva paní Vrtalová doplnila svým výkladem písemnou část zprávy představenstva, která je uvedena v podkladových materiálech na straně 9 – 11.

Plnění úkolů z minulé členské schůze je vyčerpávajícím způsobem popsána v podkladových materiálech.

Předsedkyně představenstva zdůraznila záležitost týkající se úvěrů, a to hlavně:

Dlužné částky pro jednotlivé byty k 1.5.2014:

2P: 324.650,80 Kč (úvěry) + 53.846,- Kč (lodžie) = celkem 378.496,80 Kč

3P: 427.262,90 Kč

3P s jídelnou: 461.754,30 Kč

V souvislosti s těmito závazky a následnými převody bytů do vlastnictví členů přednesla paní Vrtalová doporučení představenstva sjednat s členy družstva smlouvy o uznání závazku členů týkající se úvěrů a o splácení těchto dluhů.

Poté vyzvala přítomné členy k diskusi. Diskutovalo se především o převezech do vlastnictví a o nesplacených úvěrech.

Ing. Juračka: proč se nestihlo přeúvěrovat do konce roku? Převody jsme schválili v dubnu 2013, bylo na to dost času. *O: Vrtalová:* Je to relativní. Spolupráce nájemců vázla. Od nájemců dostalo představenstvo veškeré podklady nutné k vypracování prohlášení vlastníka po upozornění až v září 2013. Vypracované prohlášení poté bylo zavkládáno v listopadu a v prosinci byly zavkládány smlouvy do OV. Za průtahy si můžeme sami svým nezájmem. Navíc nás nikdo neupozornil na to, že do konce roku by mělo být přeúvěrováno. JUDr. Švamberk doporučil pouze převody do konce roku 2013.

paní *Argalášová* vznesla dotaz, zda JUDr. Švamberka ještě platíme – *O: Vrtalová:* máme s JUDr. Švamberkem uzavřenou mandátní smlouvu, nikdy jsme mu neplatili měsíční paušál, pouze nám byla vždy vyfakturována částka za určitý úkon.

Další dotazy ani jiné připomínky nebyly vzneseny, bylo přistoupeno k hlasování.

VH: Pro: 29 členů družstva – smlouvy o výkonu funkce byly přijaty jednomyslně 29 členy

Usnesení č. 56/2014

Členská schůze po projednání:

- 1) vzala na vědomí zprávu představenstva o jeho činnosti za období 5/2013 až 5/2014
- 2) schválila sjednat s členy družstva smlouvy o uznání závazku členů, týkající se úvěrů, mimořádných plateb do fondu oprav a o splácení těchto dluhů.

Ad 6) Čerpání fondu oprav – přehled za r. 2013

Řídící schůze informovala přítomné, že čerpání fondu je v podkladových materiálech na str. 11-12.

Poté vyzvala přítomné členy k diskusi.

Dotazy ani jiné připomínky nebyly vzneseny, k hlasování nebylo přistoupeno, jednalo se o informativní bod.

Ad 7) Hospodaření družstva

Řídící schůze vyzvala paní Marcelu Štěpánkovou, aby přednesla zprávu o hospodaření družstva a doplnila tak podkladové materiály . str. 13-15. Zpráva je nedílnou součástí originálu zápisu jako příloha č. 5

Přehled hospodaření je nedílnou součástí originálu zápisu jako příloha č.6 .

Po přednesení zprávy vyzvala řídící schůze přítomné členy k diskusi.

Paní Argalášová projevila zájem o prohlédnutí účetní závěrky – paní Štěpánková slíbila, že ji účetní závěrku po schůzi předá.

Další dotazy nebyly, řídící schůze předala slovo Ing. Walterovi.

Ad 8. Zpráva kontrolní komise o činnosti a vyjádření k účetní závěrce

Ústní právu přednesl Ing. Walter – předseda KK a doplnil tak podkladové materiály str. 16.

Přítomným sdělil, že za dobu činnosti kontrolní komise nebyla řešena žádná stížnost a nebylo shledáno žádných nedostatků v činnosti představenstva. Rozloučil se za kontrolní komisi s přítomnými členy, protože schválením nových stanov kontrolní komise jako orgán zanikla.

Předsedkyně představenstva poděkovala kontrolní komisi za její práci a vyzvala přítomné členy k diskusi.

Vzhledem k tomu, že nebyly vzneseny žádné připomínky ani dotazy, nechala řídící schůze hlasovat o návrhu usnesení, že Členská schůze bere na vědomí zprávu kontrolní komise družstva.

VH: Pro: 29 členů družstva

Usnesení č. 57/2014

Členská schůze po projednání vzala na vědomí zprávu kontrolní komise.

Ad 9) Schválení roční účetní závěrky za rok 2013 + návrh na vypořádání zisku za rok 2013

Paní Vrtalová připomenula přítomným, že písemnou část zprávy včetně návrhu na rozdělení zisku za rok 2013 mají uvedenou v podkladových materiálech na straně 16.

Předsedkyně představenstva vyzvala přítomné členy k diskusi.

Vzhledem k tomu, že nebyly vzneseny žádné připomínky ani dotazy, nechala řídící schůze hlasovat o návrhu usnesení.

VH: Pro: 29 členů družstva

Usnesení č. 58/2014

Členská schůze po projednání schválila roční účetní závěrku za rok 2013. Současně schválila použít zisk ve výši 3.408,56 Kč takto:

- 2.275,40 Kč použít na kompenzaci neuhrazených ztrát z minulých let
- 1.133,16 Kč ponechat v nerozděleném zisku

Ad 10) Plán oprav na rok 2014

Řídící schůze konstatovala, že v roce 2014 představenstvo nenavrhuje žádnou větší opravu.

V roce 2014 (kromě pravidelných revízi a servisu kotelen) bude potřeba dokončit reklamaci kanalizačního potrubí (SETOP Vyškov) a dokončit práce na zprovoznění kanceláře.

Předsedkyně představenstva vyzvala přítomné členy k diskusi.

Vzhledem k tomu, že nebyly vzneseny žádné připomínky ani dotazy, nechala řídící schůze hlasovat o návrhu usnesení.

VH: Pro: 29 členů družstva

Usnesení č. 59/2014

Členská schůze po projednání schválila plán oprav na rok 2014 podle předloženého návrhu.

Ad 11) Průkaz energetické náročnosti budov

Řídící schůze připomenula, že písemná část k tomuto bodu programu je uvedena v podkladových materiálech na straně 17.

Konstatovala, že od 1. 1. 2013 platí novela zákona č. 406/2009 Sb., která významně rozšiřuje povinnost zpracovat PENB na ostatní budovy. Od 1. ledna 2015 platí tato povinnost i pro náš dům, protože naše celková energeticky vztázná plocha je větší než 1 500 m².

Vzhledem k tomu, že dům má zpracovaný energetický audit, bude zpracování PENB jednodušší. Představenstvo navrhuje zpracovat tento PENB u Ing. Koláčka, který zpracovával energetický audit.

Předsedkyně představenstva vyzvala přítomné členy k diskusi.

Ing. Juračka vznesl dotaz, zda by se nemohlo dát na audit co nejzazší datum. Odpověděla pí. Vrtalová – energetický auditor dá zřejmě své kulaté razítko na PENB k tomu datu, kdy průkaz vyhotoví.

Další dotazy nebyly vzneseny, proto nechala řídící schůze hlasovat o návrhu usnesení.

VH: Pro: 29 členů družstva

Usnesení č. 60/2014

Členská schůze po projednání schválila zpracování Průkazu energetické náročnosti budov u Ing. Františka Koláčka, Olší 390/12 Smržice.

Ad 12) Vyúčtování za rok 2013 + informace o ceně tepla za loňský rok:

Řídící schůze informovala přítomné, že informace k tomuto bodu programu naleznou v podkladových seriálech na str. 17. Zdůraznila, že spotřeba plynu i díky měření tepla klesla v loňském roce na polovinu oproti roku 2010.

Předsedkyně představenstva vyzvala přítomné členy k diskusi.

Nebyly vzneseny žádné připomínky ani dotazy.

Bod 12) byl informativní, usnesení se nepřijímalo, přistoupilo se tedy rovnou k projednávání dalšího bodu programu.

Ad 13. Schválení pravidel pro zajištění souběžného chodu dvou právnických osob

Řídící schůze vysvětlila přítomným, že dokud to zákony dovolí, je zbytečné, aby dům používal dva účty, jeden pro družstvo a druhý pro společenství.

Vyzvala přítomné k diskusi.

Ing. Juračka se zamýšlel nad tím, proč se převáděly byty do vlastnictví, když to přineslo takové problémy.

Předsedkyně představenstva vysvětlila, že dům chtěl právě převody do vlastnictví problémům předejít. Začátkem roku 2013 byl učiněn dotaz k JUDr. Švambergovi – jak budou probíhat převody po roce 2014, kdy začne platit nový občanský zákoník. JUDr. Švamberg doporučil, aby se dům převedl ještě v roce 2013. Na další dotaz – jak budou řešeny úvěry, odpověděl JUDr. Švamberg, že nová právnická osoba – SVJ vzniklé z vlastníků, převezme stávající úvěry za družstvo. BD Belgická 2-4 Prostějov, družstvo dostalo od JUDr. Švamberka nabídku na takový úvěr s tím, že úroky by byly výhodnější než ty původní sjednané. Proto se představenstvo rozhodlo otázku převodů do vlastnictví na minulé výroční členské schůzi znovu otevřít.

Nikdo však členy družstva ani představenstvo neinformoval, že se budou muset úvěry před samotnými převody uhradit (družstvo bylo ujišťováno JUDr. Švambergem, že na to stačí mít uzavřenou zástavní smlouvu s ČMZRB – proto ji taky uzavřelo) – v takovém případě by nikdo do převodů nešel.

Navíc znění nového občanského zákoníku 89/2012 Sb. bylo každému členu k dispozici na internetu. Nikdo z členů nedokázal přijít s upozorněním, že od 1.1.2014 společenství vlastníků nesmí převzít úvěr za třetí osobu.

Z toho důvodu budou muset do doby splacení úvěrů fungovat vedle sebe dvě právnické osoby – družstvo a společenství vlastníků. Do povinností družstevníků bude spadat splácení úvěrů na rekonstrukci domu v rámci plateb do fondu oprav domu.

Další připomínky nebo dotazy nebyly vzneseny, proto nechala řídící schůze hlasovat o návrhu usnesení.

VH: Pro: 29 členů družstva

Usnesení č. 61/2014

Členská schůze Bytového družstva Belgická 2 - 4 po projednání schválila:

- veškeré platby a závazky vzniklé vůči domu Belgická 2 - 4 Prostějov budou hrazeny z účtu Bytového družstva Belgická 2 - 4.
- vlastníci bytů na domě Belgická 2 a 4 Prostějov budou hradit předpisy měsíčních plateb na účet Bytového družstva Belgická 2 - 4.

Ad 14 Závěr

Řídící schůze paní Vrtalová poděkovala přítomným za účast a v 19.45 hodin výroční členskou schůzi bytového družstva BD Belgická 2,4 Prostějov, družstvo ukončila.

V Prostějově dne: 12.6.2014

Přílohy:

- č. 1 – Pozvánka
- č. 2 – Podkladové materiály
- č. 3 – Prezenční listina (pouze originál)
- č. 4 – Návrh stanov družstva
- č. 5 – Výroční zpráva o hospodaření
- č. 6 – Přehled hospodaření
- č. 7 – Notářský zápis NZ 294/2014

Zapsala: Marcela Štěpánková

Barbora Vrtalová
řídící schůze

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