

Zápis a usnesení členské schůze Bytového družstva Ravennská 321,322

Datum konání: 21.května 2014, v 18.00 hod.
Místo konání: suterén domu Ravennská 321,322, 109 00 Praha 10 – Horní Měcholupy

1 Přítomni

Předseda:	Ing. František Horák
Místopředseda:	Ing. Karel Fuka, Ph.D.
Místopředseda:	Miluše Micková
Předseda kontrolní komise:	Ing. Petr Sládek
Člen kontrolní komise:	Ing. Michal Wainar
Člen kontrolní komise:	Zuzana Bačkovská
Členové bytového družstva:	viz prezenční listina v příloze č. 1
Notář:	JUDr. Jaroslav Hájek
Účetní:	Ing. Nepimachová

2 Navrhovaný program členské schůze

1. Zahájení, volba orgánů
2. Schválení programu členské schůze
3. Projednání a schválení stanov družstva
4. Projednání funkční činnosti představenstva a schválení funkčních smluv
5. Zpráva o výsledcích hospodaření bytového družstva
6. Zpráva kontrolní komise bytového družstva
7. Zpráva o činnosti představenstva bytového družstva
8. Seznámení s plány údržby objektů v dalším období
9. Vykonané revize
10. Informace o možnostech přechodu BD na SVJ (společenství vlastníků)
11. Návrh usnesení členské schůze a jeho schválení
12. Různé, dotazy, diskuze
13. Závěr

3 Zápis průběhu členské schůze

3.1 Zahájení, volba orgánů

Členská schůze zvolila následující členy BD do těchto rolí:

Předseda schůze:	Ing. František Horák
Zapisovatel:	Ing. Petr Sládek
Navrhovatelé:	Ing. Miroslav Štengl, Jana Tomanová
Skrutátor:	Ing. Jaroslav Hůlka

3.2 Schválení programu členské schůze

Předseda schůze přednesl program členské schůze všem přítomným.

Výsledek hlasování:

Přítomní členové schválili program schůze jednomyslně (100%)

3.3 Projednání a schválení stanov družstva

Ing. Fuka seznámil přítomné s nutností uvedení v soulad stanov družstva s ohledem na zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích. Tento zákon, kterým se kromě jiných řídí i všechna bytová družstva, ukládá všem korporacím sjednotit své stanovy a vložit je na obchodní rejstřík do 30.6. 2014. Jak bylo rovněž vysvětleno, k této změně stanov je v tomto případě nutná stoprocentní přítomnost členů družstva a jejich souhlas a této části se rovněž musí účastnit notář, který provede zápis usnesení tak, aby stanovy bylo možno vložit do obchodního rejstříku.

Ing. Fuka podrobně seznámil přítomné s novinkami zákona a z toho plynoucími změnami ve stanovách. Rovněž vysvětlil, že z důvodu velkých změn byla najata advokátní kancelář Pajerová s.r.o., která změny připravila. Stanovy jsou v příloze č. 2.

Změny stanov členská schůze jednomyslně přijala s účinností k 21.5.2014. Staré stanovy tak pozbývají své platnosti.

Výsledek hlasování:

Členská schůze schválila tento bod programu, a to v tomto počtu:

Přítomno: 40 Pro: 40 Proti: 0 Zdrželo se: 0

Z hlediska právního průběh sledoval a zapisoval notář JUDr. Jaroslav Hájek

3.4 Projednání funkční činnosti představenstva a schválení funkčních smluv

Ing. Fuka přítomným vysvětlil, že s platností nového zákona o obchodních korporacích zákon nařizuje korporacím, aby se svými výkonnými orgány uzavřely „Smlouvu o výkonu funkce“ (tzv. funkční smlouva). Pro bytová družstva je zákon méně přísný a umožňuje odměňování schválit i jinak. Představenstvo družstva ovšem pro zvýšení transparentnosti navrhuje následující:

1. Uzavřít s členy představenstva Smlouvu o výkonu funkce, která bude obsahovat fixní částku
2. Pokud bude toto schváleno, zrušit dosud běžnou praxi v BD Ravenská, kdy členské schůzi navrhovala odměnu pro představenstvo kontrolní komise, a členská schůze tuto pak schvalovala

Ing. Fuka rovněž přítomné podrobně seznámil s obsahem členské smlouvy, který je v příloze č. 3. Na základě odměn z minulých let a s ohledem na běžnou praxi jiných družstev navrhnul členské schůzi odměny pro představenstvo v této výši:

- Předseda představenstva: 1 500,- Kč měsíčně čistého
- Místopředseda představenstva: 1 300,- Kč měsíčně čistého

Účetní Ing. Nepimachová ze správcovské firmy potvrdila, že dle současné právní a daňové legislativy musí z těchto částek bytové družstvo platit pouze daň z příjmu 15%.

Výsledek hlasování:

Členská schůze schválila tento bod programu, a to v tomto počtu:

Přítomno: 40 Pro: 39 Proti: 0 Zdrželo se: 1

3.5 Zpráva o výsledcích hospodaření bytového družstva

Ing. Nepimachová seznámila členskou schůzi s hospodářskými výsledky BD za rok 2013 s tím, že výsledek hospodaření je 0,- Kč a daň za rok 2013 je rovněž 0,-Kč.

Podrobný rozpis výsledku hospodaření je v příloze č. 4.

Ing. Nepimachová rovněž vysvětlila, že doporučila bytovému družstvu v roce 2013 nově zavést výplatu odměn ve formě záloh na měsíční bázi, aby bylo možné významně snížit odvody za sociální a zdravotní pojištění.

Ing. Horák doplnil informace o současný stav účtu, který byl k 30.4.2014 na úrovni 2.592.528,-Kč. Družstvo nemá žádné dluhy ani dlouhodobé závazky.

Výsledek hlasování:

Členská schůze schválila tento bod programu, a to v tomto počtu:

Přítomno: 40 Pro: 38 Proti: 0 Zdrželo se: 2

3.6 Zpráva kontrolní komise bytového družstva

Za kontrolní komisi vystoupil její předseda Ing. Petr Sládek a potvrdil, že neshledal v hospodaření družstva ani v jeho chodu žádné nedostatky. Připomenul, že hlavními investičními akcemi byla celková rekonstrukce střechy a výměna bytových vodoměrů.

Pochválil představenstvo družstva zejména za to, že provedlo na tyto akce výběrové řízení a následně obě akce dozorovalo.

Kontrolní komise navrhla pro představenstvo schválit zálohově vyplácené odměny ve výši 1300,-Kč měsíčně čistého pro předsedu představenstva a pro oba místopředsedy jednotlivě 1100,- Kč měsíčně čistého.

Výsledek hlasování:

Členská schůze schválila tento bod programu, a to v tomto počtu:

Přítomno: 40 Pro: 40 Proti: 0 Zdrželo se: 0

3.7 Zpráva o činnosti představenstva bytového družstva

Ing. Horák přednesl zprávu o činnosti představenstva BD:

1. Výběrová řízení (dodavatel střechy a bytových vodoměrů)
2. Provedena generální rekonstrukce střechy
Dodavatel: Hipos
Období realizace: 5.8. – 20.9. 2013
Náklady: 959 672,-Kč
3. Výměna bytových vodoměrů – nový zákon udává provádět každých 5 let
Dodavatel: Tesporac

Období realizace: 25.-27.11. 2013
Náklady: 80 587,-Kč

4. Zajištění opravy výtahu
5. Oprava havárie stoupačky
6. Zřízení e-mail schránky BD
7. Zjištění stavu trvale hlášených v evidenci obyvatel

Ing. Horák rovněž se změnou stanov navrhnul jmenovat prvního místopředsedu, který bude předsedu zastupovat v jeho nepřítomnosti ve všech ohledech. Na tuto funkci doporučuje Ing. K. Fuku.

Představenstvo rovněž poděkovalo Ing. Wajnarovi staršímu a mladšímu a Ing. Sládkovi za pomoc při výběrových řízeních.

Výsledek hlasování:

Přítomní členové schválili tento bod programu schůze jednomyslně

3.8 Seznámení s plány údržby objektů v dalším období

Ing. Fuka vysvětlil, že jediným nesplněným bodem usnesení BD z roku 2013 byla oprava sklepních prostor. Důvodem je, že představenstvo si nechalo od dvou konkurenčních firem vypracovat cenové kalkulace a cenové náklady na předpokládaný rozsah prací by byly vysoké. Navíc představenstvo doporučuje členské schůzi nejdříve posoudit stav topné soustavy, a teprve poté případně znovu otevřít opravu sklepů ve větším rozsahu včetně podlah.

Představenstvo proto navrhuje pro následující rok provést tyto činnosti:

1. Opravy ve sklepních prostorech omezit na minimální nutné úpravy (dveře, nefunkční odpady) a zajistit takovou renovaci, jejíž náklady nepřevýší 100 000,-Kč
2. Poptat a připravit informace ohledně nutnosti/možnosti renovace:
 - a. Topné soustavy (a případný tepelný audit)
 - b. Rozvodů elektřiny ve společných prostorách
3. Z důvodů dalšího vniknutí cizí osobou do objektu vyměnit zamykací systém na zadních vchodech za samozamykací kliky obdobné systému použitému ve vchodech na předních vchodových dveřích

Ing. Fuka rovněž informoval, že BD oslovila firma Vodafone (přes svého zmocněnce) s tím, že navrhla snížit cenu za nájem o 30% z důvodů celkových úspor. Po vnitřním projednání a po konzultaci s Ing. Pátkem, kterému představenstvo děkuje, představenstvo navrhuje snížit smluvní cenu nájemného ve výši 12.5% s ohledem na fakt, že BD mělo zvýšené náklady při realizaci střechy. Představenstvo bude dále se společností Vodafone jednat.

Výsledek hlasování:

Přítomní členové schválili tento bod programu schůze jednomyslně

3.9 Vykonané revize

Ing. Horák informoval o provedených revizích za rok 2013:

- Elektrické rozvody a jejich následná údržba

- Výtahy
- Hasící přístroje

3.10 Informace o možnostech přechodu BD na SVJ

Ing. Fuka seznámil přítomné s možnostmi přechodu BD na SVJ. Vysvětlil právní aspekty i finanční náročnost na základě poptávky a i rešerše. Dále i informací od členky paní Tomanové, které představenstvo děkuje. Podrobnosti obsahuje příloha č. 5.

Rovněž navrhnul členské schůzi se sejít na podzim letošního roku a tento přechod dále posoudit a jednat o něm.

3.11 Různé

Na základě požadavků členů se představenstvo bude dále zabývat zejména:

- Možností osvětlení v zadních portálech domu
- Zajištěním opravy zavírání dveří v č. 321
- Možnosti výměny plynových uzávěrů v bytech

4 Usnesení členské schůze

4.1 Bere na vědomí

- Zprávu o činnosti představenstva
- Zprávu o činnosti kontrolní komise
- Zprávu o vykonaných revizích
- Plán údržby objektů
- Informaci o možnostech přechodu BD na SVJ (společenství vlastníků)

4.2 Schvaluje

- Změny stanov BD
- Výši záloh odměn pro členy představenstva vyplacených do 31.5.2014, které doporučila kontrolní komise:
 - Předseda 1300,-Kč čistého měsíčně
 - Místopředseda 1100,-Kč čistého měsíčně
- Funkční smlouvy členů představenstva BD počínaje červnem 2014, které budou obsahovat
 - odměnu ve výši 1500,-Kč čistého měsíčně pro předsedu BD
 - odměnu ve výši 1300,-Kč čistého měsíčně pro místopředsedu
- Roční účetní závěrku za rok 2013
 - Hospodářský výsledek BD za rok 2013 je 0,- Kč
 - Daň z příjmu za rok 2013 je 0,-Kč
- Návrh předsedy Ing. Horáka jmenovat do funkce prvního místopředsedy Ing. Fuku

4.3 Ukládá představenstvu

- Vybrat vhodné zhotovitele pro realizaci úprav a údržby objektu dle předloženého plánu údržby a podepsat smlouvy o provedení prací
- Na základě požadavku mobilního operátora Vodafone dohodnout výši odměn za pronájem části střechy BD, kde jsou umístěna technická zařízení mobilní sítě

- c. Zajistit vklad nových stanov do obchodního rejstříku
- d. Svolat členskou schůzi v září nebo říjnu roku 2014 a jako hlavní bod programu zařadit projednání přechodu BD na SVJ (Společenství vlastníků jednotek).

Výsledek hlasování:

Přítomní členové schválili usnesení schůze jednomyslně

Za členskou schůzi podepsáni

Ing. Petr Sládek (zapisovatel)

Ing. Miroslav Štengl
(navrhovatel usnesení)

Jana Tomanová
(navrhovatelka usnesení)

Za představenstvo podepsáni

Ing. František Horák (předseda)

Ing. Karel Fuka, Ph.D. (místopředseda)