

Zápis a usnesení členské schůze Bytového družstva Ravennská 321,322

Datum konání: 1. října 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

2 Navrhovaný program členské schůze

1. Zahájení, volba orgánů
2. Schválení programu členské schůze
3. Možnosti přechodu BD na SVJ
4. Návrh usnesení členské schůze a jeho schválení
5. Různé, dotazy, diskuze
6. 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. Karel Fuka, Ph.D.
Návrhová komise: Ing. František Horák, Ing. Karel Fuka, Ph.D., Miluše Micková
Skrutátor: Ing. Jaroslav Hůlka
Ověřovatelé zápisu: Ing. Miroslav Štengl, Jana Tomanová

3.2 Schválení programu členské schůze

Skrutátor dle počtu přítomných seznal, že schůze je usnášení schopná, jako hosté byli přítomni zástupci účetní firmy Ing. Nepimachová a p. Nepimach.

Předseda schůze přednesl program členské schůze všem přítomným.

Výsledek hlasování:

Přítomní členové schválili program schůze jednomyslně (100%)

3.3 Možnosti přechodu BD na SVJ

1. Ing. Fuka připomněl výhody a nevýhody obou forem vlastnictví tak, jak byly zveřejněny na Webových stránkách družstva. Dále uvedl, že SVJ je stále populárnější formou (dle údajů

ČSÚ) a z hlediska malých bytových jednotek je výhodnější i z hlediska daňového. Dále nastínil, že obě formy mohou existovat vedle sebe, ale pak bývá pravidlem, že členové, kteří vytvoří SVJ, vystoupí z BD. Náklady na převod i likvidaci BD nesou zbývající členové.

2. Ing. Horák představil proces transformace na základě informací z veřejných zdrojů i od advokátních kanceláří. Proces sestává z těchto kroků:
 - I. Prohlášení vlastníka s následujícím obsahem:
 - a. Označení budovy podle katastru nemovitostí, číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově
 - b. Popis jednotek, jejich příslušenství, podlahovou plochu a popis jejich vybavení
 - c. Určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům všech jednotek a určení části budovy, které budou společné vlastníkům jen některých jednotek
 - d. Stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech budovy
 - e. Označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví
 - f. Práva a závazky týkající se budovy, jejich společných částí a práva a závazky týkající se budovy, jejích společných částí a práva k pozemku, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek
 - g. Pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku
 - h. Pravidla pro správu společných částí domu, popřípadě domu jako celku, včetně označení osoby pověřené správou domu
 - i. Závěr
 - j. Příloha – půdorysy všech podlaží (určující polohu jednotek a společných částí domu s údaji o podlahových plochách jednotek)
 - II. Stanovy SVJ
 - III. Vzory smluv k převodu bytů
 - IV. Grafické přílohy ke smlouvám o převodu
 - V. Členská schůze
3. Ing. Fuka informoval členy BD o průběhu předběžného výběrového řízení na advokátní kancelář, která by měla zajistit přechod. Z cen uvedených v nabídkách i dle informací z externích zdrojů představenstvo BD usuzuje, že celkové náklady na jednu bytovou jednotku mohou být 5000-8000,- Kč se započtením likvidace BD. To se týká pouze případu, kdy budou všichni členové BD vstupovat do SVJ a přepíšou všechny své podíly.
Pokud by došlo k přechodu pouze části členů, je běžnou praxí, že přestupující vystoupí z BD a zbývající členové nesou náklady sami.
Pro konečný výběr advokátní kanceláře doporučuje představenstvo provést výběrové řízení a najít kancelář, která uvede celkovou sumu a dodá kompletní řešení na klíč.

3.4 Schválení přechodu BD Ravennská 321,322 na SVJ

Ing. Horák vyzval členy BD, aby rozhodli, zda chtějí transformovat bytové družstvo na společenství vlastníků s tím, že jejich členské podíly budou transformovány na bytové jednotky zapsané v katastru nemovitostí.

Výsledek hlasování:

Členská schůze schválila přechod BD na SVJ, a to v tomto počtu:

Přítomno: 36 Pro: 36 Proti: 0 Zdrželo se: 0

3.5 Závazný podpis k přechodu BD na SVJ

Ing. Fuka vysvětlil, že náklady na přechod se odvozují od bytových jednotek, a proto je nutné předem vědět, kteří členové jsou plně rozhodnutí přejít na novou formu. Zároveň je toto nutné, aby případně mohlo dojít k vystoupení členů, kteří souhlasí s přechodem na SVJ, z BD pro případ, že někteří členové transformaci odmítnou.

Pro tento účel je připraven podpisový arch. Ti, kteří s přechodem váhají, budou mít možnost se dále ptát a učinit svůj souhlas případně později. Členové BD schvalují, že takový arch bude podepsán těmi, kteří chtějí závazně přejít na SVJ.

Výsledek hlasování:

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

Přítomno: 36 Pro: 36 Proti: 0 Zdrželo se: 0

3.6 Výběrové řízení

Ing. Fuka přednesl, že pro přechod BD na SVJ bude nutné zajistit výběr advokátní kanceláře, která tento přechod zajistí v součinnosti s účetní firmou a představenstvem BD. Výběrové řízení bude zajišťovat představenstvo BD.

Ing. Fuka nastínil další postup, kdy s advokátní kanceláří podepíše představenstvo BD smlouvu. Cena služeb na komplexní realizaci přechodu BD na SVJ by dle odhadů a předběžného průzkumu neměla překročit 320000,-Kč.

Členové BD byli požádáni o schválení mandátu pro představenstvo BD pro výběr advokátní kanceláře a čerpání prostředků na všechny úkony vedoucí k transformaci BD na SVJ z prostředků/fondů BD v maximální výši uvedené v předchozím odstavci.

Výsledek hlasování:

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

Přítomno: 36 Pro: 36 Proti: 0 Zdrželo se: 0

3.7 Kroky ke zřízení

Ing. Fuka informoval členy BD, že dalším krokem bude zahájení přechodu. Představenstvo zahájí koordinaci prací advokátní kanceláře v součinnosti s účetní firmou a správcovskou firmou.

Zajistí vytvoření SVJ, jehož iniciální výbor budou tvořit současní členové představenstva BD pro zajištění kontinuity hospodaření. Rovněž bude zajištěno vytvoření stanov, které budou v základní linii odpovídat stanovám současného BD (kde zákony dovolí) včetně povinnosti dvou podpisů členů představenstva, hlasovacích většin a elektronické komunikace. Navíc bude zajištěno vytvoření domovního řádu, který odpovídá běžným standardům.

Představenstvo BD a potažmo výbor SVJ zajistí další technické náležitosti (bankovní účet, přechod smluv s dodavateli, atd.), aby rovněž nebyla porušena kontinuita fungování současného BD v rámci nově vzniklého SVJ.

Při přechodu 100% členů BD do SVJ bude rovněž připravena likvidace BD dle právních norem. Členská schůze byla vyzvána schválit mandát pro představenstvo BD k těmto krokům.

Výsledek hlasování:

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

Přítomno: 36 Pro: 36 Proti: 0 Zdrželo se: 0

3.8 Různé

1. Představenstvo BD informovalo přítomné, že připravuje výběr dodavatele, který zajistí vystavení energetického štítku budovy, jak vyžadují platné právní předpisy
2. Paní Pintová se ptala na stav zajištění lodžie, kam pravděpodobně zatéká. Ing. Fuka informoval, že existují další stížnosti o možném zatékání do střechy při vytrvalejším dešti a po shromáždění údajů bude rozhodnuto, jak dále postupovat (např. reklamační řízení s dodavatelem).

4 Usnesení členské schůze

4.1 Bere na vědomí

- a. Přehled forem vlastnictví a jejich výhody a nevýhody
- b. Postup přechodu z BD na SVJ
- c. Průzkum nákladů na přechod z BD na SVJ

4.2 Schvaluje

- a. Přechod z BD na SVJ výsledkem 100% přítomných členů BD
- b. Že členové BD stvrdí svůj záměr přejít svým členským podílem na SVJ závazným podpisem

4.3 Ukládá představenstvu

- a. Vybrat advokátní kancelář, která vypracuje potřebnou dokumentaci k zajištění přechodu BD na SVJ
- b. Podepsat smlouvu s vybranou advokátní kanceláří. Maximální výše ceny za dílo nepřesáhne částku 320000,-Kč
- c. Koordinovat činnosti vedoucí k přechodu BD na SVJ v součinnosti s advokátní kanceláří, správcovskou a účetní firmou
- d. Zřídit SVJ, jehož výbor budou tvořit současní členové představenstva BD, kteří zajistí přípravu stanov, jež budou co nejvíce odpovídat stanovám současného BD. Dále zajistí vytvoření domovního řádu a pokryje veškeré technické záležitosti potřebné k zahájení činnosti jako např. zřízení bankovního účtu, převod prostředků z BD na SVJ, zajištění kontinuity dodavatelsko-odběratelských vztahů, atd.
- e. Při 100% přechodu členů současného BD do SVJ rovněž likvidaci BD dle platných právních norem.

Výsledek hlasování:

Členská schůze schválila usnesení schůze, a to v tomto počtu:

Přítomno: 36 Pro: 36 Proti: 0 Zdrželo se: 0

Za členskou schůzi podepsáni

Ing. Jaroslav Hůlka (skrutátor)

Ing. Miroslav Štengl
(ověřovatel zápisu)

Jana Tomanová
(ověřovatel zápisu)

Za představenstvo podepsáni

Ing. František Horák (předseda)

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

Miluše Micková (místopředseda)