

Z á p i s

z náhradní členské schůze dne 5. 6. 2014, konané v jídelně ZŠ Smolkova 565
Praha 4 – Kamýk

1/ Úvod: Mgr. Špínka zahájil v náhradním termínu členskou schůzi 18,50 hod.
Přítomno: 118 členů z 261 členů

Mgr. Špínka přednesl program náhradní členské schůze, který byl totožný s programem řádné členské schůze. Uvedl, že z praktických důvodů navrhuje hlasovat výjimečně na dnešní náhradní členské schůzi bez rozdílu hlasů po celou dobu hlasování.

Po té bylo o tomto návrhu hlasováno. Pro hlasovala převážná většina přítomných členů, 1 člen hlasoval proti tomuto návrhu, 1 člen se zdržel hlasování. Tento návrh byl tedy přijat.

2/ Dále pan Kolář přednesl zprávu k problematice stanov s tím, že stanovy byly zpracovány ve spolupráci s advokátní kanceláří JUDr. Kužela. Drobné překlepy byly již opraveny a budou předány do obchodního rejstříku po těchto opravách. Nové stanovy byly dány do souladu s novými zákony a s ohledem na podřízení se zákonu o obchodních korporacích. Bohužel některá ustanovení jsou v tomto zákoně nelogická a těžko pochopitelná. Jako příklad uvedl, že některé body stanov musí při změně odsouhlasit 100 % členů, což je pro většinu družstev absolutně nesplnitelná podmínka. Připravuje se novela zákona, která by odstranila některé zásadní chyby. Pokud by se pak připravovaly nové stanovy, byl by delší čas k projednání s právníky a zpracování změn do dalších stanov.

Následně probíhala diskuse ke stanovám. Paní Freyová se přihlásila ke slovu a přednesla návrh na doplnění a změnu, kterou doporučuje doplnit do nových stanov. Ve stávajících stanovách byly uvedeny některá ekonomická ustanovení, která se nedopatřením nedostala do nových stanov. Proto paní Freyová doporučila opravit a doplnit do nových stanov níže uvedené body:

V článku 9, odstavec 5. Konec druhé věty

Vzhledem ke skutečnosti, že někteří členové družstva již nejsou nájemci družstevních bytů a tyto jim byly převedeny do jejich vlastnictví, je výše DČV k ostatnímu majetku těchto členů družstva určena poměrem podlahové plochy bytu ve vlastnictví tohoto člena družstva k souhrnu podlahové plochy všech bytů v domě čp. 608 – 619 v ulici Papírníkova, Praha. Konec této věty tedy „k souhrnu podlahové plochy všech bytů v domě 608-619 v ulici Papírníkova nevystihuje ten poměr, který se aplikuje pro tento výpočet. Proto je třeba jej nahradit slovy „k součtu všech dalších členských vkladů k ostatnímu majetku“.

Nahradit znění: souhrnu podlahové plochy všech bytů v domě čp. 608 – 619 v ulici Papírníkova, Praha

Zněním: součtu všech DČV k ostatnímu majetku.

Do článku 37, která má název Fondy družstva, a skládá se dosud ze tří bodů, doporučila p. Freyová doplnit o další dva fondy. doplnit body:

4 - Fond dalších členských vkladů

- a) Fond dalších členských vkladů, který je součástí základního kapitálu, se tvoří z peněžního plnění na další členský vklad podle čl. 9 odst. 4 nebo převodem zdrojů

z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice a člen družstva s tímto postupem souhlasí, příp. fondu další majetkové účasti, jsou-li tyto zdroje použity na financování technického zhodnocení domu.

- b) Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s pořízením družstevního domu a pozemku příslušejícího k domu nebo na financování technického zhodnocení domu. Fond se snižuje při převodu bytu do vlastnictví člena podle zvláštního předpisu
- c) Fond se eviduje podle jednotlivých členů, podle bytů a k nim příslušející části pozemku.
- d) Neudělí-li člen družstva souhlas k převodu zdrojů z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice do fondu dalších členských vkladů, nárok na vypořádání závazku z titulu dlouhodobé zálohy použité na zhodnocení domu a nepřevedené na DČV členovi nevzniká.

5- Fond další majetkové účasti

- a) Fond se tvoří další majetkovou účastí členů podle čl. 9 odst. 7.
- b) Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s pořízením technického zhodnocení domu a k úhradě ztráty družstva. Fond se snižuje při použití jeho zdrojů na úhradu ztráty a při převodu zdrojů do fondu dalších členských vkladů při financování technického zhodnocení domu. Převod zdrojů z fondu další majetkové účasti do fondu dalších členských vkladů lze provést jen v případě další majetkové účasti vložené do družstva tímž členem, jehož další členský vklad se takovým převodem zvyšuje.
- c) Fond se eviduje podle jednotlivých členů. Zdroje fondu použité na financování technického zhodnocení domu, které nebyly převedeny do fondu dalších členských vkladů podle předchozího odstavce, se evidují podle jednotlivých bytů.
- d) Zdroje fondu další majetkové účasti nahradí v příslušné výši DČV k ostatnímu majetku, který byl jako součást vypořádacího podílu podle čl. 21 vyplacen vlastníkovi bytu - dosavadnímu členovi družstva.

Pan Kolář doplnil důvod, proč se tyto body nedaly do nových stanov. Uvedl, že představenstvo vycházelo z toho, že členská schůze má v pravomoci přijímat a rušit fondy. Paní Freyová upozornila, že toto musí být ve stanovách, v podstatě tyto články kopírují články, které jsou ve starých stanovách. Pouze formulace DČV k ostatnímu majetku je vše převzato ze starých stanov.

Následně bylo přistoupeno k hlasování o doplnění bodů uvedených p. Freyovou.

Pro doplnění těchto bodů do nových stanov hlasovala převážná většina přítomných členů, dva členové hlasovali proti, čtyři členové se zdrželi hlasování.

Návrh paní Freyové na doplnění stanov byl přijat převážnou většinou přítomných členů.

Následně probíhala diskuse ke stanovám.

Dotaz k počtu členů představenstva a členů kontrolní komise. Přítomný člen navrhoval, zda by nebylo vhodné mít jako ve starých stanovách počet těchto členů orgánů 3-7. Pan Kolář odpověděl na tento dotaz, že podle právníků to není možné. Paní notářka doplnila, že všechny počty členů statutárních orgánů musí být jasně stanoveny a platí to i u jakékoliv společnosti.

Mgr. Špínka dále doplnil, že možnost náhradníků představenstvo má a nebyl by problém připravit je na příští členskou schůzi.

Dále p. Papoušek požádal o vysvětlení článku 32 bodu 10-13, zda tyto body platí obecně, nebo pouze na náhradní členskou schůzi.

Pan Kolář odpověděl, že na tento dotaz již panu Papouškovi odpovídal. Uvedl, že v bodě 11, kde se hovoří o přítomnosti 2/3 většiny u všech písmen a-e, platí vždy. Změnu stanov v určitých částech, které jsou vyjmenovány, tj. kde se mění právo nájmu bytu, kde se mění práva a povinnosti člena, tj. co je v článku 12, platí vždy a bohužel je v zákoně i ta skutečnost, že je třeba 100 % souhlas všech členů. Bod 13 – zrušení družstva, likvidace nebo změna stanov musí být ověřena veřejnou listinou, proto je zde také paní notářka. Členská schůze je usnášeníschopná bez ohledu na přítomnost většiny členů družstva, ale v těchto bodech to zůstává povinné ustanovení i pro náhradní členskou schůzi.

Dále bylo přistoupeno ke schválení nových stanov včetně schváleného dodatku paní Freyové.

Pro přijetí nových stanov hlasovali všichni přítomní členové, nikdo nehlasoval proti, ani se nikdo nezdržel hlasování. Nové stanovy byly proto přijaty všemi přítomnými členy.

Pan Mgr. Špínka poděkoval paní notářce JUDr. Skružné za účast.

Dále bylo pokračováno v jednání o dalších bodech programu. Pan Kolář přednesl zprávu o činnosti představenstva. Ve své zprávě uvedl, že se představenstvo zabývalo hlavně změnou stanov a přípravou členské schůze. V souvislosti s vedením SVJ a správou domu se představenstvo také zabývalo různými vynucenými opravami, jako jsou nařízené výměny vodoměrných soustav, nutnost opravy kanalizace a dešťové kanalizace ve vchodě 617, opravami elektroinstalace 618, ale také řešením havárií na společných částech domů. Ve své zprávě p. Kolář poděkoval paní Freyové za zpracování zprávy o hospodaření družstva za minulý rok a to přesto, že skončila ve funkci člena představenstva a i nadále se zajímá o ekonomickou část hospodaření družstva. Pan Kolář závěrem popřál všem členům družstva k 20. výročí trvání družstva a pozval všechny přítomné k přátelskému posezení se zajištěným občerstvením po ukončení členské schůze.

Zprávu o hospodaření družstva, která je součástí zápisu za rok 2013, přednesla paní Freyová.

S plánem na rok 2014 seznámil členskou schůzi pan Kolář.

Zprávu o činnosti kontrolní komise přednesl p. Váňa.

Změny v členské základně přednesla p. Dusová.

Dále probíhala všeobecná diskuse.

Pan Papoušek se dotazoval, zda se neuvažuje o opravách elektroinstalace v bytech, která je stále v hliníku.

Pan Kolář odpověděl, že v bytech si hradí veškeré opravy členové družstva sami, a to co je v domě, bude hradit SVJ. Plánuje se ve vchodě 618 nutná oprava elektrorozvodů podle revize.

Veškeré opravy v domech již hradí SVJ. Družstvo je pouze majoritní vlastník bytů a nebytových prostor.

Pan Kolář zmiňoval návrh na budoucí event. možnost koupení garážových stání v nové výstavbě před domem. Zatím ale není známa cena, ale by bylo možné pak pronajímat tyto garážování stání za výhodné ceny členům družstva.

Paní Kubová se dotazovala, proč nebude možné nadále vyplácet podíly na zisku družstevníkům a odkazovala se na článek 36, bod 1, kde je v nových stanovách uvedeno, že zisk může být použit nejen k dalšímu rozvoji družstva, ale i k uspokojování bytových potřeb

členů. Dále zmiňovala čl. 24, kde je uvedeno, že člen hradí nájemné a služby a dále čl. 32 bod k, ve kterém je uvedeno, že členská schůze rozhoduje o rozdělení zisku a úhradě ztráty. Uvedla, že nikde není uvedeno, že nadále nemohou být rozdělovány zisky.

Pan Kolář reagoval, že není možné podávat jakékoliv návrhy, a že Zákon o obchodních korporacích u bytových družstev jednoznačně nařizuje, že si nesmí vyplácet zisk. Nelze akceptovat ani návrh p. Kubové, aby se úhrady členů družstva snížily ve vyúčtování služeb a aby zisk družstva byl promítnut do vyúčtování nájemného a služeb.

Pan Kolář odpověděl, že členové družstva žádný nájem neplatí, platí pouze služby a družstvo nemůže za nikoho přímo platit služby. Je možné, že zákon bude změněn, nebo se najde jiný způsob, ale v současné době to není možné. Zisk bude převeden do dalšího období a třeba se bude moci vyplatit v dalším období.

Pan Souček uvedl, že služby jsou součástí bytových potřeb, a zda platí, že podle nějaké vyhlášky nejsou služby součástí bytu.

Pan Kolář uvedl, že to tak není, služby jsou spojeny s nájmem bytu a hradí si je nájemce. Každý má smlouvu např. s PRE, Plynárenskou a SVJ zprostředkovává a vyúčtovává teplo a ostatní služby. Družstvo nemůže za fyzické osoby cokoli hradit.

Mgr. Špínka doporučil, aby družstvo vyčkalo s tím, že je předpoklad, že zákon bude v druhé polovině roku nebo v příštím roce změněn.

p. Kotrouš se dotazoval, zda by bylo možné provést kontrolu lodžii, neboť na západní straně je silně zkorodovaná konstrukce, nebo zda se počítá s výměnou zábradlí.

p. Kolář uvedl, že se jedná pouze o povrchovou korozi, která je viditelná na bílé barvě. Tato záležitost je věcí Společenství vlastníků, protože se jedná o společnou část domu. Až SVJ našetří fin. prostředky nejen na zábradlí, ale i ostatní práce s tím spojené, bude výměna zábradlí provedena cca za 5 let.

Následně bylo hlasováno o návrhu usnesení:

Náhradní členská schůze konaná dne 5. 6. 2014 schvaluje:

- Zprávu o činnosti představenstva
- Zprávu o hospodaření družstva v roce 2013
- Účetní závěrku roku 2013
- Plán hospodaření na rok 2014
- Zprávu kontrolní komise
- Přijetí stanov
- Členská schůze rozhodla převést zisku roku 2013 ve výši 3.813.176,- Kč do dalšího období.

Přihlásil se p. Souček s návrhem na doplnění usnesení, aby kontrolní komise prověřila podle přijatých stanov část 6, zda mandát orgánů družstva je v souladu se zákonem o korporacích a se stanovami družstva, zda tedy všechny statutární orgány mají mandát v souladu se stanovami družstva a v souladu se zákonem o obchodních korporacích.

Požadoval vysvětlení, jakým způsobem byl vyřešen střet zájmu, o kterém se dozvěděl na minulé schůzi.

Pan Kolář na tento dotaz reagoval s tím, že se zřejmě jedná o jeho osobu. Doporučil p. Součkovi, aby se s dotazem obrátil kdykoliv na kontrolní komisi. Upozornil p. Součka, že si nedočel stanov a neseznámil se s § 711 zákona o korporacích. Mluvílo se o tom na minulé čl. schůzi při volbě, kde upozorňoval před volbou členy družstva, že má živnostenský list a podniká ve stejné oblasti, jako má družstvo. Je to v souladu s našimi novými stanovami, tak se zákonem o obchodních korporacích.

Dále se p. Souček dotazoval, zda p. Kolář vykonává svůj mandát zadarmo, nebo zda podepsal smlouvu, která byla na členské schůzi schválena.

Pan Kolář odpověděl, že mandát nevykonává zadarmo a smlouvu o výkonu funkce má podepsanou. Mimo to celé roky vykonává činnost pro družstvo v oboru správa a údržba nemovitostí, který přináší družstvu příjem cca milion Kč ročně a nejedná se o střet zájmu. Doporučil p. Součkovi, aby si znovu přečetl článek ve stanovách, který je opisem zákona o obchodních korporacích a pokud na tuto skutečnost člen upozornil před volbou, tak se k tomuto bodu nepřihlíží. Znovu zopakoval, že se p. Souček může kdykoliv s dotazem obrátit na kontrolní komisi, která mu na dotaz odpoví.

Mgr. Špínka znovu nechal hlasovat o přijetí usnesení.

Pro navrhované usnesení hlasovala převážná většina přítomných členů, dva členové hlasovali proti přijetí usnesení, nikdo se nezdržel hlasování.

Pan Mgr. Špínka poděkoval všem za účast a všichni přítomní členové byli pozváni na pohoštění, připravené k 20. výročí působení družstva.

Zapsala: K. Ruterlová