

Bytové družstvo Pavlišovská 9798
Pavlišovská 2298, 193 00 Praha 9 – Horní Počernice
IČO: 28514173, www.pavlisovska9798.cz

č. j. PA9798-33-2012

Zápis z výroční členské schůze dne 2012-6-21

Svolavatel: představenstvo
Místo konání: FZŠ Chodovická, jídelna
Začátek schůze: 17.30 hod

1. Pelikán zahájil schůzi, uvítal přítomné, ověřil usnášeníschopnost schůze – na schůzi je přítomno nebo zastoupeno 41 členů z celkem 53 celkových. Minimální potřebná nadpoloviční většina je 27 členů.
2. Pelikán seznámil přítomné s programem schůze tak, jak byl uveden na pozvánce doručené všem do poštovní schránky, vyvěšen na webu www.pavlisovska9798.cz a zaslán emailem těm, kdo jej poskytli.

Postupně byly projednány následující body:

2.1. Shrnutí posledních skutečností ohledně Modré pyramidy stavební spořitelny – Pelikán zopakoval, že přes počáteční neochotu MPSS s podařilo získat potvrzení o zaplacených úrocích a následně požadovaný poplatek za dodatek k úvěrové smlouvě odmítnout. Dodatek ke smlouvě bude využitelný i v dalších účetních obdobích buď pro zaměstnavatele, nebo přímo pro finanční úřad. Ani přes opakované výzvy MPSS dosud nesdělila způsob vypořádání již uhrazených poplatků některými členy. Představenstvo to bude dále zjišťovat, mají-li o to členové zájem. Pelikán zjistil počet těchto osob a jejich zájem na vrácení uhrazeného poplatku.

2.2. Projednání a schválení účetní závěrky a výroční zprávy družstva – viz přílohu – Pelikán seznámil členy se závěrem výroční zprávy o hospodaření družstva, která byla přiložena již k pozvánce na schůzi tak, aby se s jejím obsahem mohli všichni v klidu seznámit. Její součástí byla i účetní závěrka. Zprávu i účetní závěrku schválila kontrolní komise již před schůzí. Pelikán dále k vyúčtování služeb uvedl, že bylo opakovaně vráceno Firstu kvůli nedostatkům a nejasnostem – proto se výplata zdržela. Teprve po schválení účetní závěrky je možné je proplatit.

Ve výroční zprávě byla před schůzí opravena informace v bodu 5.1.4. k ATS a přípojce vody takto:

5.1.4. V prostoru sklepů 2297 byla nově vybudována automatická tlakovací stanice (ATS) a související instalace pro rozvod vody po domě namísto původně využívané ATS společné pro všechny 4 bytové domy Pavlišovská 2291-2298 mimo dům. Jde o mimořádnou investici do úpravy stávajícího přívodního potrubí a měření spotřeby pitné vody, dodavatel LK Pumpservice, proplaceno 172.735,- Kč a 7.000,- Kč z fondu oprav a Topinstal s.r.o., na fakturu byla proplacena částka cca 93.000,- Kč z fondu oprav.

Hlasováno o schválení výroční zprávy a účetní závěrky a o tom, že naspořené finanční prostředky budou převedeny do fondu oprav.

Pro: 41 zdržel se: 0 proti: 0

Výsledek: výroční zpráva a účetní závěrka byly schváleny, naspořené finanční prostředky budou převedeny do fondu oprav.

2.3. Plán rozvoje družstva a návrh zvýšení příspěvků na provoz družstva – viz výroční zprávu o hospodaření družstva – Vácha seznámil členy podrobněji s obsahem přílohy výroční zprávy popisující strukturu finančních toků a navrhl od 1. září 2012 navýšení příspěvku do fondu oprav o 5 Kč za m² a vyčlenění 3 nových plateb (jsou uvedeny níže). Odůvodnil to jednak potřebou spořit větší objem peněz do rezerv družstva, což umožní dříve splatit úvěr od RSTS. Uvedl k tomu, že měsíčně bude možné použít na splátku úroků o 47.000 Kč více a zkrátit tak dobu jejich splácení o 13 roků na roky 3. Při tom měsíční splátka úroků je po dočerpání celého úvěru 25.500,-. Násobeno 12 měsíci a 13 roky to je cca 4.000.000,- Kč, které družstvo ušetří.

Následně proběhlo hlasování:

1. fond oprav zvýšit na 35 Kč za m²

Hlasováno takto:

Pro: 40 zdržel se: 1 proti: 0

2. pojištění (dle m²)

3. daň z nemovitosti (dle m²)

4. správa domu (stejně na byt)

	pojištění	daň z nemovitosti	správa domu	sam. služby celkem
byt 2+kk	66 Kč	27 Kč	445 Kč	538 Kč
byt 1+1	71 Kč	29 Kč	445 Kč	544 Kč
byt 3+1	112 Kč	46 Kč	445 Kč	603 Kč
byt 3+1+chodba	123 Kč	51 Kč	445 Kč	618 Kč

Hlasováno takto:

Pro: 38 zdržel se: 0 proti: 3

Podrobnosti také jsou v příloze 2 výroční zprávy na řádcích 24 až 29.

Vácha dále navrhl, že odměny představenstvu a kontrolní komisi od července 2012 nebudou vypláceny.

Hlasováno o novém způsobu odměňování členů orgánů družstva:

Pro: 40 zdržel se: 0 proti: 1

Výsledek: Návrh byl přijat, představenstvo zajistí realizaci spolu s Firstem.

2.4. Projednání a schválení pravidel ochrany osobních údajů – viz přílohu – Pelikán seznámil členy s důvodem přípravy tohoto vnitřního předpisu družstva a stručně vysvětlil jeho obsah.

Hlasováno o přijetí návrhu pravidel ochrany osobních údajů:

Pro: 41 zdržel se: 0 proti: 0

Výsledek: Návrh pravidel ochrany osobních údajů byl přijat, představenstvo zajistí publikaci.

2.5. Nový vzhled webových stránek družstva www.pavlisovska9798.cz – Pelikán nejprve opravil informaci tak, že se nejedná o změnu adresy, ale změnu poskytovatele hostingu a vzhledu webu. Dále seznámil členy s novými stránkami a připomněl, že je možné prostřednictvím představenstva rozeslat emailem plošné sdělení např. o konkrétní nabídce, poptávce, zajímavosti. Web bude jinak využíván jako informační zdroj – nástěnka. Každá aktualita mimo zápisů ze schůzí představenstva je zároveň rozesílána členům emailem a vkládána v listinné podobě na nástěnku.

Dokumenty budou na přání členů vkládány na web podepsané. V listinné podobě jsou u představenstva v kanceláři družstva,

2.6. Informace o rekonstrukci vchodů a schválení pořízení zvonků za cca 135.000 Kč – Vácha seznámil přítomné stručně s výběrem dodavatele a novou podobou vchodů. Poté požádal členy o schválení investice ve výši 135.000 Kč na zvonky, jejichž rekonstrukce nebyla na členské schůzi dne 19. 4. 2011 při schvalování plánu investic předpokládána.

Proběhla diskuse o souladu postupu představenstva s usnesením členské schůze konané dne 19. 4. 2011. Představenstvo zopakovalo, že výstup původně sestavené komise označilo po hlasování 3:2 (proti Pechar, Zikmund) za nesprávný, neboť nebyly posouzeny práce možné konat svépomocí. Na žádost Pelikána pak tento postup představenstva označila kontrolní komise za nesprávný, sdělila však zároveň, že výběrová komise zakázku mezi tím zrušila. Představenstvo proto provedlo posouzení jednotlivých prací, výběr vzhledu a jednotlivých etap rekonstrukce i výběr dodavatele samostatně, nicméně žádnou smlouvu neuzavřelo. Žádá proto členskou schůzi buď o schválení tohoto postupu, nebo o schválení sestavení komise, která by jeho postup a shromážděné nabídky posoudila.

Hlasováno o sestavení komise, která má posoudit nabídky shromážděné představenstvem takto:

proti: 17 zdržel: 9 pro: 14

Komise nebude sestavena.

Hlasováno o přijetí návrhu schválení investice do vchodů bez zvonků ve výši 360.000 Kč:

proti: 0 zdržel: 0 pro: 41

Hlasováno o přijetí návrhu schválení investice ve výši 135.000 Kč na zvonky:

Pro: 41 zdržel se: 0 proti: 0

Výsledek: návrhu schválení investice ve výši 135.000 Kč na zvonky byl přijat.

2.7. Zjištění zájmu o převod bytu do osobního vlastnictví v návaznosti na připravované prohlášení vlastníka – Pelikán sdělil, že prohlášení vlastníka bude stát cca 150.000 Kč. Po převedení bude nadále možné zůstat členem družstva a podílet se např. na hospodaření s jeho majetkem. Prohlášení vlastníka, převádění bytů do osobního vlastnictví a založení společenství vlastníků jednotek je obsaženo ve stanovách družstva v čl. 9 odst. 10. Následný vznik SVJ si následně vyžádá další náklady – např. notář, obchodní rejstřík – bude komplikovat správu domu při existenci družstva i SVJ zároveň. Požádal proto přítomné o sdělení zájmu převést byt do osobního vlastnictví v průběhu roku 2012 nebo 2013, neboť ekonomická situace družstva nyní neumožňuje prohlášení vlastníka a vznik SVJ hradit plně z prostředků družstva.

Počet zájemců o převedení bytu do osobního vlastnictví:

zájem má: 16 nemá: 20 zdržel se: 4

Závěr: S ohledem na počet zájemců se prohlášení vlastníka bude realizovat. Zájemci uhradí při převodu 1/53 celkové částky prohlášení vlastníka.

Hlasováno takto:

proti: 3 zdržel se: 11 pro: 25

V mezičase opustili schůzi 2 členové, další hlasování proto probíhala v celkovém počtu 39 členů.

2.8. Schválení převodu části chodby za výtahem Ctiboru Bílkovi – Pelikán nechal hlasovat o uvedené věci a uvedl, že za ni družstva získá částka 14.658,- Kč za m², tzn. za 7,11m² půjde o 104.223,- Kč.

Hlasováno o úhradě částky do 4 roků od podpisu smlouvy v pravidelných měsíčních splátkách takto:

Hlasováno o převodu chodby za výtahem Ctiboru Bílkovi za 104.223,- Kč.

Pro: 38 zdržel se: 1 proti: 0

Výsledek: přijato, představenstvo zajistí právní náležitosti.

2.9. Zprovoznění krytu – provedené opravy, chystaná přípojka vody.

Brejcha uvedl, že pro ekonomické využití krytu formou garážových stání je nutné zřídit přípojku vody nefunkční po havárii v minulých letech, instalovat automatická vrata a pořídit další zařízení takto:

celkem dalších cca 380.000,- Brejcha shrnul potřebná opatření (rovněž ve výroční zprávě v bodu 5.5.) takto: přípojka vody do krytu a investice do zprovoznění krytu jako garáží (tzn. výkop jámy cca 150.000, technologie přípojky cca 80.000, vrata a vstupy cca 100.000, zabezpečení cca 50.000).

Bez předčasného splacení ročního nájemného (ve výši např. 2.000 Kč měsíčně x 18 míst x 12 měsíců = 432.000 Kč) nelze v současné době kryt pro ekonomické využití připravit a družstvo tak kryt pouze udržuje a dotuje.

Nehlasováno, pouze vzato na vědomí. Dále projednáváno podle následujícího bodu.

2.10. Zjištění zájmu o parkování v krytu CO po zprovoznění – Brejcha požádal v návaznosti na předchozí bod o předběžné sdělení zájmu takto kryt využívat a za cenu cca 1.500 Kč měsíčně užívat v krytu 1 garážové stání (celkem 16 míst).

Po diskusi o nedostatku informací bod odložen až do připravení podrobnějších informací o investici i budoucí pravidelné režii.

2.11. Ověření potřeby seřízení oken pro objednávku u dodavatele MK Okna v rámci záruky.

Pelikán ověřil zájem seřídít okna a shromáždil popisy závad s označením bytu, vlastníka a telefonního čísla. (úkol zněl: „Zájemci dodají nejpozději na členské schůzi na papíru (popř. emailem) popis závady a telefon k domluvě termínu. Následně budou dohodnuty pravidelné termíny.)

2.12. Projednání odstoupení Reného Zikmunda z představenstva a volba nového člena / náhradníka.

René Zikmund odstoupil z představenstva ke dni 21. 6. 2012. Pelikán poděkoval Zikmundovi za odvedenou práci v průběhu počátečních roků a vyzval zvoleného náhradníka Jana Rožánka, nar. 11. 12. 1973, o nastoupení do představenstva – jmenovaný výzvu přijal.

Členská schůze odstoupení i nástup dosavadního náhradníka projednala a vzala na vědomí.

pro: 38 zdržel se: 1 proti: 0

Pelikán následně vyzval přítomné k volbě nového náhradníka. Přihlásila se Michaela Hýbnerová, nar. 20. 5. 1973, trvale bytem Praha 9, Pavlišovská 2298. Proběhlo hlasování takto:

Pro: 37 zdržel se: 2 proti: 0

Výsledek: Přijato, Michaela Hýbnerová, nar. 20. 5. 1973, trvale bytem Praha 9, Pavlišovská 2298, byla přijata do funkce náhradního člena představenstva.

Představenstvo sdělí obě změny rejstříkovému soudu a všem smluvním partnerům neprodleně po volbě nového předsedy představenstva.

2. 13. Výhrady ke správci - Pelikán sdělil, že představenstvo má závažné výhrady ke kvalitě služeb dosavadního správce – First s.r.o. a uvedl, že nebudou-li z jeho strany přijata vhodná opatření, spolupráci bude nutné ukončit. Požádal proto členskou schůzi o souhlas s uzavřením jiné smlouvy za 9.072 Kč měsíčně nebo méně již nyní, aby v takovém případě nebylo nutné svolávat zvláštní členskou schůzi.

Proběhlo hlasování takto:

Pro: 37 zdržel se: 1 proti: 0

Představenstvo je oprávněno v případě nezměněné situace vypovědět mandátní smlouvu s First, s.r.o. a uzavřít smlouvu s některou jinou společností.

2.14. poplatky za podnájem bytu - Po návrhu paní Kubíkové proběhlo hlasování o zvýšení poplatku za souhlas s podnájemem z 500,- Kč na 2.000,- Kč měsíčně od 1. 9. 2012.

proti: 17 zdržel: 9 pro: 14

Návrh nebyl přijat.

2.14. Po návrhu Zikmunda proběhlo hlasování o zvýšení poplatku za souhlas s podnájemem z 500,- Kč na 1.000,- Kč měsíčně od 1. 9. 2012.

Pro: 16 držel se: 7 proti: 13

Návrh byl přijat.

2.15. Diskuse a ukončení nejpozději ve 20.00 hod.

2.15. 1. Návrh na netopení v radiátorech na chodbách. Vácha stručně vysvětlil, že projekt stojí cca 140 Kč na 1 radiátor, tzn. celkem asi 28.000 Kč.

2.15. 2. Paní Domlátilová uvedla, že jí při velkých deštích zatéká do domu. Po projednání shrnuto, že je potřeba utěsnit spáry v panelech.

2.15. 3. Jiří Kubík navrhl pravidelné čtvrtletní schůze – představenstvo to zajistí.

Přílohy k zápisu

Příloha 1 – výroční zpráva o hospodaření družstva s účetní závěrkou

Příloha 2 - schválená pravidla ochrany osobních údajů

Příloha 3 – odstoupení dosavadního předsedy Bc. Reného Zikmunda z představenstva

Ukončení schůze: 20.50

Zapsal: Pelikán

Podpisy:

Zikmund 

Pelikán

Pechar

 Brejcha

Vácha 

Za kontrolní komisi:

