

Zápis z 5. členské schůze Bytového družstva Podskalská č.p. 1252

Den: úterý 23.6.2015 od 18.00 hod

Místo: sídlo OSB (Občané za spokojené bydlení), Blanická 22, Praha 2

Program jednání:

1. Úkoly ze 7. schůze představenstva (vyplývající ze 4. členské schůze BD)
 - a) Prohlášení vlastníka (Hronek, Hoffmann)
 - b) Ekonomická analýza – prodej x nájem, tržní ceny (N. Kučerová, Ungr)
 - c) Výsledky ankety (Hoffmann)
 - d) Domovní řád (Hoffmann)
 - e) Informace o kauze Veselý (Hoffmann)
 - f) Nájemní smlouvy (Hoffmann)
2. Soupis oprav a jejich pořadí podle nutnosti (Hronek, Hoffmann)
3. Různé

Přítomno (viz presenční listina) 12 z 15 členů družstva (80 %), omluveni 3 a 0 hostů;
schůze je usnášení schopna

ad 1) Úkoly ze 7. schůze představenstva a 4. členské schůze

a) **Prohlášení vlastníka** (Hronek, Hoffmann) – fa Hronek servis s.r.o. provedla výběrové řízení na přeměření jednotlivých jednotek v domě za účelem zaměření skutečného stavu nemovitosti a přípravy prohlášení vlastníka nemovitosti pro založení SVJ. Po posouzení nabídek byla vybrána fa Domy jinak s.r.o. na provedení zaměření objektu a AK Doleček následně zpracuje prohlášení vlastníka a založení SVJ. Fa Domy jinak s.r.o. odevzdá zaměření objektu jak v tištěné, tak v digitální podobě. Předpokládaná cena za zaměření, prohlášení vlastníka a založení SVJ činí cca 132 tis. Kč.

Členové družstva projeví zájem o schémata jimi obývaných bytových jednotek.

Usnesení: **Členská schůze bere informaci o přípravě a realizaci Prohlášení vlastníka na vědomí.**

Pro: 12

Proti: 0

Zdrželi se: 0

Pro: 100%

b) **Ekonomická analýza** – prodej x nájem, tržní ceny (N. Kučerová, Ungr) – J. Kučera zpracoval v zjednodušené podobě rozvahu pro rozhodování zda prodat nebo pronajmout byt č.1. K tomu předseda podal i vyjádření K. Ungra, který konzultovat problematiku s realitním makléřem. O prodeji bytu č. 1 bylo rozhodnuto již na čl. schůzi v září 2014, nyní představenstvo jednomyslně konstatovalo byt prodat ve stavu, v jakém je a nekládat do něj žádné peníze. Stran nebytů došlo opět k jednomyslné shodě neprodávat, ale pronajímat (možnost ovlivnění vhodnosti nájemce). V první řadě jednat o zachování stávajícího nájemce s tím, že musí přistoupit na normální nájemné, přičemž mu předseda bude nápomocen k získání dotací od MČ ze sociálního fondu. Jediné, co v podkladech od obou předkladatelů chybí je stanovení ekonomického nájemného. Souhrn cen připravila L. Hronková. Jednání budou zahájena dle usnesení z čl. schůze ještě tento měsíc. Realizaci prodeje bytu č.1 bude pověřena fa Hronek, prodej bude již do osobního vlastnictví, z důvodu získání co možná nejvyšší ceny. Nejprve však musí být nabídka prodeje zveřejněna na našem webu.

Usnesení: **Členská schůze bere informaci o současném stavu domu a BD na vědomí.**

Pro: 12

Proti: 0

Zdrželi se: 0

Pro: 100%

c) **Výsledky ankety** (Hoffmann) – seznámil přítomné s výsledky ankety (všichni obdrželi e-mailem předem). Smyslem ankety bylo zjistit účel koupě členského podílu jednotlivých členů a podle toho následně realizovat investice, opravy atd. Z ankety vyplynulo, že převážná

většina členů družstva má zájem trvalého bydlení a představenstvo ve spolupráci se správní firmou bude směřovat činnost ke zvelebování domu.

Usnesení: **Členská schůze bere informaci o současném stavu domu a BD na vědomí.**

Pro: 12

Proti: 0

Zdrželi se: 0

Pro: 100%

d) **Domovní řád** (Hoffmann) – informoval o Domovním řádu (byl všem členům družstva zaslán předem k případným připomínkám), který byl i předem konzultován s AK Doleček. Domovní řád musí schválit členská schůze. Od členů družstva před schůzí ani na schůzi nebyly vzneseny námitky, připomínky. Současně s domovním řádem vstupují v platnost Pravidla užívání kanceláře družstva, které stanovilo a jednomyslně schválilo představenstvo. Domovní řád bude zveřejněn mj. na webu družstva.

Usnesení: **Členská schůze schvaluje Domovní řád.**

Pro: 12

Proti: 0

Zdrželi se: 0

Pro: 100%

e) **Informace o kauze bytu po pí. Veselé** (Hoffmann) – 13.5.2015 proběhlo u Obvodního soudu pro Prahu 2 hlavní líčení bez konečného rozsudku. Líčení bylo odročeno na 23.9.2015 11:15 hod. za účelem případného doložení dalších dokumentů o nároku na převedení bytu na žalovaného p. Veselého. Družstvo zastupovala AK Doleček. Zatím soud zkonstatoval, že žalovaný neprokázal společné bydlení se svojí babičkou pí. Veselou, navíc byl žalovaný soudem napomenut na nevhodné chování vůči svědkyni.

Usnesení: **Členská schůze bere informaci o stavu soudního jednání ve věci bytu po pí Veselé na vědomí.**

Pro: 12

Proti: 0

Zdrželi se: 0

Pro: 100%

f) **Nájemní smlouvy** (Hoffmann) – Fa Hronek servis s.r.o. ve spolupráci s AK Doleček vypracovala nájemní smlouvy a rozeslala je všem nájemcům ke kontrole dat a následně k podpisu. Současně byla zpracována i nájemní smlouva s Lucií Kučerovou, včetně Dohody o uznání dluhu a splátkový kalendář na úhradu převzatého dluhu jmenované družstvem vůči MČ (do konce tohoto týdne by měl být dluh v plné výši uhrazen). Případné dotazy, připomínky a vysvětlivky k nájemním smlouvám ze strany nájemců byly projednány s předsedou družstva. Dosud nebyly předány podepsané nájemní smlouvy od M. Machoňové (vystoupila v části Různé) a od nových členů, resp. nájemců manželů V. Rasochových.

Usnesení: **Členská schůze bere informaci o stavu nájemních smluv na vědomí.**

Pro: 12

Proti: 0

Zdrželi se: 0

Pro: 100%

ad 2) **Soupis oprav a jejich pořadí podle nutnosti (Hronek, Hoffmann)** – Fa Hronek připravila soupis oprav a jejich pořadí podle nutnosti. Již bylo provedeno vybavení domu dle vyhlášky hasicími přístroji, opravena střecha, umytí výtahové šachty zevnitř a vzhledem k silnému znečištění bude provedeno ještě jednou. Dále bylo změněno umístění vitríny a jmenovky na panelu zvonků. Připravujeme sjednocení označení schránek a označení dveří k jednotlivým bytům. Další změnou bude i osvětlení společných prostor za účelem úspory el. energie. Jednou z priorit je i změna zvonkového panelu na čipy se zvážením použití obdoby webkamer, aby nájemník viděl, koho pouští do domu. Omezujícím faktorem na realizaci jednotlivých akcí jsou finanční prostředky. Snahou je postupně zlepšovat kvalitu bydlení. Podle vyjádření revizní technika je do 2 let nutná výměna výtahu, dále po částečné opravě zatékající střechy bude dle odborníků tak do 5 let nutná rekonstrukce celé střechy. V souladu se stanovami družstva budou větší akce a investice předloženy ke schválení čl. schůzi.

Usnesení: **Členská schůze bere informaci o soupisu oprav na vědomí.**

Pro: 12

Proti: 0

Zdrželi se: 0

Pro: 100%

ad 3) **Různé**

a) O. Hoffmann informoval o tom, že p. Háša prodal svůj členský podíl v družstvu manželům Rasochovým, kteří se tak stávají novými členy družstva. Formálně předložili písemnou přihlášku, kterou představenstvo jednomyslně schválilo. Manželé Rasochovi byli přítomni a ostatním členům se osobně představili. Zároveň informovali přítomné, že po převzetí bytu od p. Háši uloží dočasně klíče od bytu u předsedy. Důvodem je jejich předpokládaná nepřítomnost a případná nutnost umožnit přístup do prostor bytu.

b) O. Hoffmann informoval o tom, že v noci 23.5. 2015 se neznámý pachatel vloupal do bytu obývaném pí. Grollovou. V důsledku toho požádala pí. Grollová opatřit dům kamerovým systémem. Představenstvo po zjištění podmínek instalace, právních předpisů a konzultaci se správní firmou, vybavení domu kamerovým systémem zamítlo. Důvodem jsou jak vysoké finanční náklady na instalaci kamerového systému, tak řada právních omezení a povolení, vč. dokumentace o likvidaci, archivaci záznamů a j. Pí. Soukupová upozornila na nutnost důsledného zavírání jak hlavních vchodových dveří, tak dveří do dvorího traktu. Dále je třeba, aby se nájemci zajímali o to, koho pouštějí do domu. V této souvislosti byla diskutována možnost vytvoření bunkru na popelnice z ulice, pod oknem nebytového prostoru II (napravo od vchodu do domu) a převedení otevírání domu na čipy, následně i kamerou pro možnost kontroly osoby návštěvníka. Samozřejmě, vše bude odvislé od finančních možností družstva. Předseda vyzval přítomné, aby mu vždy ohlásili zejména po odvozu odpadu firmou Komwag – zavírání je v ceně za odvoz. Také vyzval přítomné, aby ve vlastním zájmu vždy ověřili, že skutečně jsou hlavní dveře řádně zavřené.

V návaznosti na tuto informaci O. Hoffmann seznámil přítomné se zněním „Poučení o poskytování informace o trestním řízení a osobách na něm zúčastněných“, které mu bylo předáno orgánem činným v trestním řízení s požadavkem seznámit čl. družstva s tímto poučením.

Usnesení: Členská schůze bere na vědomí Poučení o poskytování informace o trestním řízení a osobách na něm zúčastněných

Pro: 12

Proti: 0

Zdrželi se: 0

Pro: 100%

d) M. Machoňová – vystoupila s vyjádřením ke způsobu předložení nájemních smluv. Způsob předložení, tj. vložení s průvodním dopisem do schránek členů a opakovaným vkládáním po podpisu do schránek družstva a následně členům, považuje za nedostatečné a vzhledem k důležitosti dokumentu nevhodné. Předpokládala by projednání na zvláštní členské schůzi a seznámení se s jednotlivými ustanoveními dané smlouvy za účasti všech členů. Nechápala, jak je možné, že znění nebylo po jednotlivých bodech řádně odsouhlaseno členskou schůzí, jako nejvyšším orgánem družstva.

Pí. Machoňová byla předsedou vyzvána, aby konkrétní připomínky předložila písemně na adresu předsedy BD (následně je možné i případné jednání se statutárními zástupci družstva pí. Machoňovou, popř. písemná reakce právníka).

Připomínku lze spíše považovat jako nedorozumění či nepochopení některých ustanovení nájemní smlouvy, vč. zákonného a obvyklého postupu jejího uzavírání. Nicméně důvodem pro tento způsob bylo zajištění řádných plateb nájemného včetně záloh za služby, které jsou jedním z ustanovení nájemní smlouvy. Z toho důvodu byly předány alespoň výměry plateb do 14 dní po konání 4. členské schůze, tj. termínu jí stanoveným a následně v co nejkratším termínu předány i nájemní smlouvy. Jak bylo konstatováno, případné připomínky, dotazy byly individuálně vysvětleny předsedou.

Obsah a forma nájemní smlouvy byl realizován v součinnosti s AK Doleček. Dle stanoviska AK nájemní smlouvy není nutné schvalovat členskou schůzí, taková pravomoc členské schůzi nenáleží a sjednávání nájemních smluv patří do běžné agendy vedení družstva coby pravomoci jeho statutárního orgánu, tj. představenstva. Představenstvo se ke znění vyjádřilo

a následně schválilo. Nájemní smlouva vychází ze stanov, kde je obsáhle popsáno, co má obsahovat, a stanovy vč. obsahu NS byly schváleny ustavující čl. schůzí.

Každý nájemník musí mít závazně upravený nájemní vztah. Člen družstva má právo se statutárním orgánem jednat o svých připomínkách, které mu brání v podpisu smlouvy. Odpovědností představenstva je nastavit smluvní vztahy k užívání majetku družstva, tj. bytů, a to tím spíš, že ve smlouvě se upravuje mnoho zásadních okolností, které nejsou dány stanovami, ale zákonnými normami. Je tedy potřeba nájemní vztah k bytu písemně ošetřit, aby bylo postaveno na jisto, jaká práva a povinnosti mají nájemci a pronajímatel.

Usnesení: **Členská schůze bere informace v bodech Různé a, b, c na vědomí.**

Pro: 12%

Proti: 0

Zdrželi se: 0

Pro: 100%

Schůzi zakončil předseda v 19:35 hod.

Schůzi řídil: Ing. Otto Hoffmann

Zapsala: Ing. Dana Soukupová



Schválil předseda představenstva BD: Ing. Otto Hoffmann

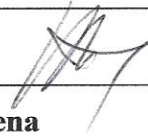
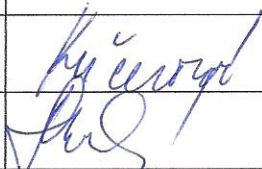
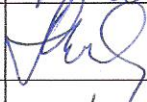
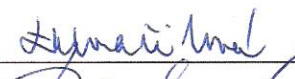
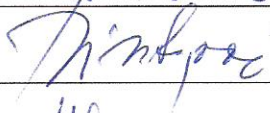
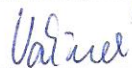
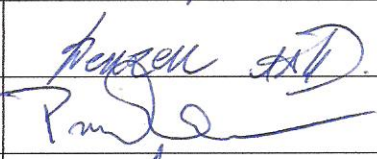
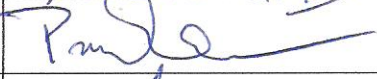
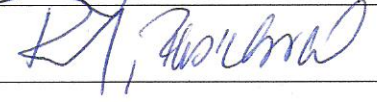


Bytové družstvo Podskalská č.p. 1252, Praha 2

5. členská schůze

Presenční listina

Datum: 23.6.2015

Členové:		Podpis
1.	Otto Hoffmann a Helena Hofmannová	
2.	Marie Pitrová	omluvena
3.	Natálie Kučerová	
4.	Dana Soukupová	
5.	Karel Ungr a Marie Ungrová	omluven
6.	Karel Kobera	
7.	Zuzana Zadražilová	
8.	Ilona Finstrová	
9.	Jana Vážná	
10.	Veronika Baioni (Miškovský práv. zástupce)	omluven
11.	Michaela Machoňová	
12.	Ivana Grollová (Šefranka práv. zástupce)	
13.	Pavel Procházka	
14.	Jana Flídrová	
15.	Jaroslav Háša/ Vlastimil Rasocha	
Nájemci a hosté:		
16.	Lucie Kučerová	
17.	Karel Veselý	
18.	Dílny tvořivosti	
19.	Luboš Hronek – Hronek servis s.r.o.	omluven
20.		