

Zápis z členské schůze „Bytové družstvo U soutoku“

konané dne 10. listopadu 2014 v době od 19:00 hod. v sušárně č. 1 v domě čp. 1542.

Členskou schůzi zahájil pan Parkan v 19:05 hodin.

Byla provedena prezence a sečteny podpisy přítomných nebo zastoupených členů. Byla předložena jedna plná moc od nepřítomného člena. Přílohou tohoto zápisu jsou prezenční listiny účastníků členské schůze a plná moc.

Pan Parkan na základě provedené prezence konstatoval, že je přítomno nebo zastoupeno k hlasování na členské schůzi na základě plné moci 41 z celkového počtu 63 členů družstva, což je nadpoloviční většina, a že tudíž tato členská schůze je dle stanov družstva usnášeníschopná.

Proti tomuto prohlášení nebyl vznesen žádný protest nebo námitka.

V průběhu členské schůze v 19:42 hodin se dostavil ještě jeden člen družstva.

Členské schůze se zúčastnila účetní družstva paní Naděžda Granillová.

Panem Parkanem bylo na zahájení členské schůze navrženo, aby se schůze usnesla na způsobu hlasování.

Návrh usnesení: „Navrhuji hlasovat o jednotlivých návrzích veřejným hlasováním, a to zřetelným zvednutím ruky v pořadí – kdo je pro, kdo je proti a kdo se zdržel hlasování“.

Výsledek hlasování: 41 hlasů pro, 0 hlasů proti a 0 hlasů zdržel se hlasování.

Návrh usnesení byl přijat.

Dalším bodem členské schůze byla volba předsedajícího. Jako předsedající byl navržen pan Parkan. Jiný návrh na předsedajícího schůze nebyl podán.

O zvolení pana Parkana předsedajícím členské schůze bylo hlasováno následovně:

Výsledek hlasování: 40 hlasů pro, 0 hlasů proti a 1 hlas zdržel se hlasování (hlasování se zdržel pan Parkan).

Návrh usnesení byl přijat.

Schválení programu členské schůze:

Předsedající uvedl důvody, které vedly ke svolání této členské schůze. Programem jsou body uvedené na pozvánce k této členské schůzi, a to:

1. Volba představenstva
2. Úprava práv a povinností člena družstva vyplývající z nájmu bytu a nebytového prostoru
3. Způsob rozúčtování plateb za služby a nájem
4. Informace o indikátorech tepla
5. Diskuze

Proti svolání členské schůze nebyly vzneseny žádné námitky.

O programu členské schůze uvedeném na pozvánce, a to o programu jako celku, bylo hlasováno následovně:

Výsledek hlasování: 41 hlasů pro, 0 hlasů proti a 0 hlasů zdržel se hlasování

Program členské schůze byl přijat.

Dalším bodem byl volba zapisovatele zápisu ze schůze. Za zapisovatele byla navržena paní Macháčková. Jiné návrhy nebyly podány.

O zvolení paní Macháčkové zapisovatelem zápisu bylo hlasováno následovně:

Výsledek hlasování: 40 hlasů pro, 0 hlasů proti a 1 hlas zdržel se hlasování (hlasování se zdržela paní Macháčková).

Paní Macháčková byla zvolena zapisovatelem zápisu z členské schůze.

Dalším bodem byla volba dvou ověřovatelů zápisu ze schůze. Za ověřovatele byly navrženy paní Šírková a paní Suchá. Jiné návrhy nebyly podány.

O zvolení paní Šírkové a paní Suché za ověřovatele zápisu bylo hlasováno následovně:

Výsledek hlasování: 39 hlasů pro, 0 hlasů proti a 2 hlasy zdržel se hlasování (hlasování se zdržela paní Šírková a paní Suchá).

Paní Šírková a paní Suchá byly zvoleny za ověřovatele zápisu z členské schůze.

Následně bylo přistoupeno k projednávání jednotlivých bodů programu členské schůze.

1. Volba představenstva

Předsedající konstatoval, že do představenstva kandidují členové BD uvedení na pozvánce na členskou schůzi: ing. Tomáš Parkan, Iveta Viktorová a Hana Macháčková.

Jiné návrhy nebyly podány, a proto předsedající navrhl hlasovat současně o zvolení všech tří kandidátů členy představenstva.

Návrh usnesení: „Kdo je pro, aby se členy představenstva stali ing. Tomáš Parkan, paní Iveta Viktorová a paní Hana Macháčková“.

Výsledek hlasování: 35 hlasů pro, 0 hlasů proti a 6 hlasů zdržel se hlasování (hlasování se zdržel pan Parkan, paní Viktorová, paní Macháčková, pan Jan Besperát, pan Kůna a pan Michal Besperát zmocněný k hlasování paní Pecharovou).

Návrh usnesení byl přijat.

2. Úprava práv a povinností člena družstva vyplývající z nájmu bytu a nebytového prostoru

Předsedající přečetl informaci právničky BDUS JUDr. Markéty Vaňkové Ph.D. týkající se skutečnosti, že nové stanovy družstva přijímané na členské schůzi dne 18.6.2014 za účasti notářky nebyly přijaty všemi členy (jeden člen se zdržel hlasování) a následkem toho byly přijaty s výhradou, že nebyla schválena ta část nového znění stanov obsahující podmínky, za kterých vznikne členovi družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu a podrobnější úpravu práv a povinností člena družstva spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu bytu a práv a povinností spojených s užíváním bytu.

Předsedající uvedl, že vzhledem k těmto skutečnostem je třeba, aby družstvo přijalo usnesení, které by konkretizovalo, jakou právní úpravou se nyní vztahy týkající se nájmu bytu a nebytového prostoru mezi členem družstva a družstvem řídí, a přednesl návrh usnesení:

„Práva a povinnosti vyplývající z nájemního vztahu k bytu nebo nebytovému prostoru mezi družstvem a členem družstva, stejně tak vznik práva člena družstva na uzavření nájemní smlouvy, upravuje právní úprava přijatá družstvem zahrnující rozhodnutí orgánů družstva, přijaté směrnice, stanovy družstva, domovní řád, zásady pro provádění údržby a oprav objektu družstva, stejně tak úprava stanovená v nájemních smlouvách uzavřených mezi členem družstva a družstvem a rovněž úprava obsažená v příslušných ustanoveních zákona o obchodních korporacích č. 90/2012 Sb. vč. prováděcích předpisů souvisejících a přiměřeně nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb.“.

Výsledek hlasování: 41 hlasů pro, 0 hlasů proti a 0 hlasů zdržel se hlasování

Návrh usnesení byl přijat.

3. Způsob rozúčtování plateb za služby a nájem

Všichni členové družstva obdrželi materiál DOPLŇUJÍCÍ PŘEDPIS KE STANOVÁM č. 1 (dále jen pravidla) před konáním schůze.

Účetní družstva paní Granillová podala informaci o předložených pravidlech - vycházejí ze zákona č. 67/2013 Sb. platného od začátku r. 2014. Novinkou je, že nájemné se stane zálohovou platbou, veškeré náklady se budou vyúčtovávat jako služba, přeplatky se budou vracet a nedoplatky doplácet. U rozúčtování některých nákladů na služby spojené s užíváním bytu nebo nebytového prostoru je možno volit z více variant. Při rozhodování hlasováním bude zvolen způsob přijatý nadpoloviční většinou členů BD. V případě neodsouhlasení se bude postupovat podle zákona č. 67/2013 Sb..

V 19:42 hodin se dostavila členka BDUS paní Matějovská a od tohoto okamžiku stoupl počet přítomných nebo zastoupených členů družstva na 42 členů.

Bod 9 písm. c) čl. 3 pravidel byl doplněn na následující znění: *„nájemné z bytů pronajímaných nečlenům BD, nájemné z nebytových prostor, poplatky za správu bytů, které nejsou ve vlastnictví družstva,“.*

Proběhla diskuze týkající se navrhovaného způsobu rozlišování nákladů na opravy podle jednotlivých vchodů (čl. 3 bod 12 písm. a) pravidel). Jelikož tento způsob není daný právním předpisem a jelikož z diskuze zazněly nesouhlasné názory, navrhl předsedající rozhodnout o této záležitosti hlasováním.

Návrh usnesení: „Kdo souhlasí se zrušením bodu 12 písm.a) v čl. 3 pravidel“.

Výsledek hlasování: 42 hlasů pro, 0 hlasů proti a 0 hlasů zdržel se hlasování

Návrh usnesení byl přijat.

Předsedající přistoupil k projednání způsobu rozúčtování nákladů na služby uvedené v čl. 4 pravidel. Jelikož v posledních letech docházelo k velkým rozdílům mezi spotřebou vody naměřenou na patním vodoměru a součtem spotřeby na bytových vodoměrech, navrhl předsedající hlasovat o způsobu rozúčtování zjištěných rozdílů (bod 3 písm. e) čl. 4).

Návrh usnesení: „Kdo souhlasí, aby rozdíly vyšší než 25% v naměřené spotřebě vody uvedené v čl. 4 bodu 3 písm. e) pravidel byly rozúčtovány mezi konečné spotřebitele podle varianty IV, tj. podle poměrového měření – spotřeby vody v bytě bez rozdělování nákladů do limitu a nad limit“.

Výsledek hlasování: 41 hlasů pro, 1 hlas proti a 0 hlasů zdržel se hlasování (proti hlasovala paní Popelářová).

Návrh usnesení byl přijat.

K rozúčtování nákladů na úklid okolí domu a společných prostor v domě předsedající navrhl použít způsob podle počtu osob, který byl v minulosti vyhovující. Účetní družstva doplnila informaci, že v případě neobydleného bytu se počítá 1 osoba a upozornila na sankci v případě neohlášení změny počtu osob nájemcem bytu. Ohlašovací povinnost vyplývá z občanského zákoníku a její opakované porušení může vést k vyloučení z družstva a ukončení nájmu.

Návrh usnesení: „Kdo souhlasí se způsobem rozúčtování nákladů na úklid v čl. 4 bodu 4 pravidel podle varianty I“.

Výsledek hlasování: 41 hlasů pro, 1 hlas proti a 0 hlasů zdržel se hlasování (proti hlasovala paní Chocová).

Návrh usnesení byl přijat.

Předsedající navrhl způsob rozúčtování nákladů na likvidaci domovního odpadu podle počtu osob.

Návrh usnesení: „Kdo souhlasí se způsobem rozúčtování nákladů na likvidaci odpadu v čl. 4 bodu 5 pravidel podle varianty I“.

Výsledek hlasování: 42 hlasů pro, 0 hlasů proti a 0 hlasů zdržel se hlasování.

Návrh usnesení byl přijat.

Předsedající navrhl způsob rozúčtování nákladů na osvětlení ve společných prostorách domu podle počtu osob.

Návrh usnesení: „Kdo souhlasí se způsobem rozúčtování nákladů na osvětlení v čl. 4 bodu 6 pravidel podle varianty I“.

Výsledek hlasování: 41 hlasů pro, 1 hlas proti a 0 hlasů zdržel se hlasování (proti hlasovala paní Chocová).

Návrh usnesení byl přijat.

K čl. 4 bodu 7 pravidel – používání mandlu a prádelny paní Viktorová sdělila, že starý neprovozuschopný mandl nelze opravit, nebyla nalezena firma, která by opravu provedla. Z čl. 4 bodu 7 bude vyškrtnut druhý odstavec stanovující způsob rozúčtování nákladů v případě neexistence měřidel elektrické energie a poměrových měřidel na spotřebu SV + TV.

Účetní družstva informovala, že v případě změny počtu osob v bytě v průběhu zúčtovacího období se zálohy nemění, rozdíl se projeví ve vyúčtování. Zúčtovacím obdobím zůstává kalendářní rok, případně se může změnit podle zúčtovacího období dodavatelů.

Předsedající nechal členskou schůzi odsouhlasit pravidla po provedených dílčích úpravách.

Návrh usnesení: „Kdo souhlasí s pravidly doplňujícími stanovy BDUS po úpravě“.

Výsledek hlasování: 42 hlasů pro, 0 hlasů proti a 0 hlasů zdržel se hlasování.

Návrh usnesení byl přijat.

4. Informace o indikátorech tepla

Předsedající informoval o tom, že podle současných právních předpisů je BDUS povinno mít od roku 2015 nainstalované zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění. Představenstvo bude nastalou situaci řešit.

5. Diskuze

Paní Viktorová upozornila na to, že je nepřípustné umísťovat ve společných prostorách domů jakékoliv předměty s výjimkou prostor k tomu určených z důvodu zachování průchodnosti požárních únikových cest. Dále připomněla, že právo na přechodné užívání družstevní garáže jiným členem družstva než jejím uživatelem vzniká pouze s písemným souhlasem představenstva BDUS, tj. sepsáním podnájemní smlouvy (viz staré stanovy BDUS z 30.3.2004).

Z diskuze vzešel návrh na zakoupení nového mandlu. Záležitost bude řešena s ohledem na cenu mandlu a na počet zájemců o jeho užívání.

Po diskuzi byla členská schůze ve 20:30 hodin ukončena.

Příloha: 3 prezenční listiny účastníků členské schůze
1 plná moc k zastupování při hlasování na členské schůzi
pozvánka na členskou schůzi
doplňující předpis ke stanovám (pravidla)

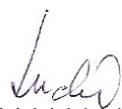
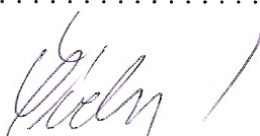
Zapsala dne 24.11.2014:



za svolavatele podpis předsedajícího



Podpis ověřovatelů:

.....