

## Zápis z jednání členské schůze BD Hekrova 818-821

**Datum:** 14. 06. 2023 18:00 hod. (prezence), začátek 18.30

**Místo konání:** Základní škola Květnového vítězství 1554, Praha 4, v místnosti jídelny

Členskou schůzi zahájil předseda představenstva BD pan Oldřich Mezek. Přivítal všechny přítomné členy, představil a přivítal členy představenstva BD ve složení: Oldřich Mezek, František Pacák, Věra Macková a Jan Veniger (omluven) a kontrolní komisi ve složení: Zuzana Kotálová, Lucie Hejzlarová, Eva Reinl a Hana Veselá (omluvena), přivítal také Ing. Kmocha - jednatele správcovské firmy K.O.P. poradenství

### 1. Úvod

- a) Členská schůze bere na vědomí, že počet přítomných členů BD je 50 a schůze je tímto usnášenischopná (BD má ke dni konání ČS 78 členů).
- b) Proběhla volba předsedajícího schůze, zapisovatele, ověřovatelů zápisu, návrhové a mandátní komise. Na návrh předsedy BD Oldřicha Mezka bylo **aklamací schváleno** (pro 50, zdržel se 0, proti 0) následující složení:
  - předsedající schůze: Oldřich Mezek
  - zapisovatel: Tomáš Krejča
  - návrhová komise: František Pacák, Věra Macková
  - ověřovatelé zápisu: Oldřich Mezek, Lucie Hejzlarová
  - mandátní komise: Zuzana Kotálová, Lucie Hejzlarová, Eva Reinl, Věra Macková

c) Předsedajícím schůze byl navržen program v tomto znění:

1. Zahájení
2. Schválení účetní závěrky za rok 2022
3. Byt 4/821 – majetkoprávní vypořádání
4. Plán oprav, příjmy a výdaje družstva
5. Informace o dalším postupu při přechodu na SVJ
6. Různé
7. Závěr

Představenstvo si vyhrazuje právo na změnu pořadí projednávání jednotlivých bodů programu jednání. Dále předsedající schůze požádal přítomné členy, aby se v případě příspěvku do diskuze představili a sdělili číslo bytu a vchodu a časově svůj příspěvek omezili maximálně na 5 minut.

**PROGRAM BYL AKLAMACÍ SCHVÁLEN – PRO: 50, ZDRŽEL SE: 0, PROTI: 0,**

K některým bodům programu proběhne hlasování, hlasovací lístky byly vydány všem členům, resp. společným členům. Platný hlasovací lístek musí být podepsán, označeno pořadové číslo hlasování a jednoznačně vyznačeno PRO-PROTI-ZDRŽEL. V případě, že nebude možné určit jednoznačnost hlasování, případně nebude lístek označen pořadovým číslem hlasování nebo nebude podepsán osobou, která je uvedena na prezenční listině, bude označen jako neplatný.

## **2. Schválení účetní závěrky za rok 2022**

Při jednání o tomto bodu programu ČS předsedající konstatoval, že potřebné materiály (účetní závěrka, finanční zpráva o hospodaření za rok 2022 a Výroční zpráva o hospodaření BD Hekrova 818-821 za rok 2022) byly členům družstva předány do jejich schránek, vyvěšeny na webové stránky družstva a zaslány emailem těm členům družstva, kteří své byty pronajímají a na adrese domů družstva se nezdržují, kontrolní komise projednala na svém jednání účetní závěrku BD Hekrova 818-821 za rok 2022 a neshledala žádné nedostatky.

### **Návrh usnesení k bodu č. 2 (hlasování č. 1):**

Členská schůze schvaluje řádnou účetní závěrku BD Hekrova 818-821 za rok 2022 a souhlasí s převedením zisku na účet „Nerozdělený zisk minulých let“.

Zároveň schvaluje výroční zprávu o hospodaření BD Hekrova 818-821 za rok 2022.

*V 18.48 se navýšil počet přítomných členů na 51*

### **Hlasování č. 1.**

**Členská schůze schvaluje řádnou účetní závěrku BD Hekrova 818-821 za rok 2022 a souhlasí s převedením zisku na účet „Nerozdělený zisk minulých let“.**

**Zároveň schvaluje výroční zprávu o hospodaření BD Hekrova 818-821 za rok 2022**

POČET HLASUJÍCÍCH: 51 PRO: 50 PROTI: 0 ZDRŽEL SE: 1

*Výsledek hlasování č. 1. - Usnesení bylo schváleno nadpoloviční většinou hlasů*

## **3. Byt 4/821 – majetkoprávní vypořádání**

Předseda BD p. Mezek se v úvodu tohoto bodu odkázal na závazek, který ČS uložila představenstvu BD Hekrova na poslední ČS (30. 11. 2022) formou schváleného usnesení č. 3a (Hlasování č. 3): „ČS souhlasí s výpovědí nájmu bytu BD Hekrova 821/4 bez výpovědní doby a pověřuje představenstvo, aby ve spolupráci s právním zástupcem BD Hekrova 818-821 učinilo potřebné kroky směřující k ukončení nájmu bytu bez zbytečného odkladu.“

Seznámil tedy ČS s kroky, které PřebD a KK v této souvislosti od poslední schůze učinilo:

Prostřednictvím právního zástupce BD Hekrova 818-821 JUDr. Salveta byla v prosinci 2022 odeslána nájemcům bytu 4/821 výzva k odstranění závadného chování (dlužné nájemné za 3 měsíce) a k zaplacení dlužné částky. Do zákonné lhůty nájemníci závadné chování neodstranili, částku neuhradili.

Situaci se začal zabývat soud. Ten vydal elektronický platební příkaz k zaplacení dlužné částky ve výši 64 651,- Kč se závaznou lhůtou splacení do 3. 1. 2023. Nájemníci nezaplatili.

4. 1. 2023 zemřela nájemnice bytu pí. Císařová.

8. 3. 2023 soudem pověřený notář zastavil soudní řízení kvůli nepatrnému majetku dědiců (nájemců). Dluh se tak stal nevymahatelným.

K 17. 5. 2023 nájemci dlužili znovu na nájemném za další 3 měsíce a JUDr. Salveta tak opět nájemcům zaslal výzvu k zaplacení dlužné částky (58 320,- Kč). Tu nájemci neuhradili a soud tak opět poslal elektronický platební příkaz k uhrazení částky do 29. 5. 2023 spolu s výzvou k vyklizení bytu do 15. 6. K příslušnému datu nebyla částka za dlužný nájem uhrazena a do doby konání ČS nebyl vyklizen ani byt.

Ing. Kmoch informoval o maximální době nájemního vztahu pro spolubydlící, který činí 2 roky ode dne úmrtí nájemce, jímž byla paní Císařová, což je do 4. 1. 2025

Za současné situace je třeba vyčkat na rozhodnutí soudu jako jediné pravomocné instance.

ČS vzala informace předsedy BD na vědomí a vzhledem k uvedeným skutečnostem k tomuto bodu programu žádné usnesení nepřijala.

#### **4. Plán oprav, příjmy a výdaje družstva**

Předseda BD pan Mezek v souvislosti s tímto bodem programu ČS informoval přítomné členy BD o těchto skutečnostech:

- stav na účtu družstva ke dni konání ČS je 1 242 970,- Kč
  - v dubnu t. r. proběhlo úplné doplacení úvěru „Buřinka“, zatěžovalo BD povinnostmi splátky 39 000,- Kč měsíčně.
  - měsíční odvody členů BD do fondu oprav se ze současné částky 50 Kč/m<sup>2</sup> vrací na původní částku 35,- Kč/m<sup>2</sup>.
  - předpokládané výdaje BD do konce roku 2023 jsou:
    - platba za výměnu vodoměrů (výměna proběhla většinou v květnu 2023) – částka 270 000,- Kč
    - zálohy na energie
    - náklady na právní služby (v souvislosti s majetkoprávním vypořádáním bytu č. 4/821) – cca 50 000 Kč
    - přechod do SVJ – dle cenové nabídky z roku 2020 firmy Azimut za položky vytvoření stanov SVJ, založení SVJ, zápis do OR a sestavení návrhu na vklad do katastru spolu se smlouvami o převodu jednotlivých bytových jednotek do SVJ stanovena na 37 000,- Kč, firma Azimut cenovou nabídku dodrží bez zohlednění inflace
    - PřBD učinilo nezávaznou poptávku při ukončení rekonstrukce suterénů u firmy „Prima stavby“ na zpracování cenové nabídky na „rekonstrukci sklepních prostor“ (výmalba + oprava elektroinstalace), firma nabídku předložila a to ve výši 129 000,- Kč za zednické povrchové úpravy a výmalbu a 50 000,- Kč za opravu elektroinstalace.
    - PřBD tuto nabídku neakceptovalo, rozhodlo o zúžení předmětu plnění pouze na malování suterénních prostor spojené s vyklizením od nežádoucích věcí a předmětů a opravou elektrorozvodů včetně výměny žárovek za úsporné. Zároveň PřBD uskuteční v této věci zjednodušené výběrové řízení.
    - předseda BD v souvislosti s dokončením oprav suterénů informoval ČS také o výši nákladů na případnou výměnu všech osmi vchodových dveří, která by činila cca 1 mil. Kč.
    - PřBD navrhuje výměnu dveří zatím odložit, neboť dveře jsou zatím v přiměřeně dobrém technickém stavu a bude se zabývat myšlenkou dveře případně měnit postupně v návaznosti na finanční možnosti družstva a jejich technický stav
- Členská schůze vzala uvedené informace na vědomí a k tomuto bodu programu žádné usnesení nepřijala.

#### **5. Informace o dalším postupu při přechodu na SVJ**

Předseda BD informoval ČS o tom, že z důvodu událostí kolem bytu 4/821 a dalších provozních problémů při zajištění bezproblémového chodu družstva nebylo PřBD schopno se procesem přechodu a vzniku SVJ v uplynulém půlroce zabývat. Platí tedy stále, že v současné době je „Prohlášení vlastníka“ v podobě vymezených bytových a nebytových jednotek zapsáno do katastru nemovitostí. Dále bude třeba vytvořit a schválit stanovy nového SVJ a vytvořit vzorovou smlouvu pro převod bytových jednotek do SVJ dle cenové specifikace firmy Azimut uvedené v předchozím bodu č. 4. Přítomný Ing. Kmoch ze správcovské firmy K.O.P. poradenství k tomu (stejně jako na ČS v listopadu 2022) uvedl, že je třeba nechat stanovy nového SVJ vytvořit, dát je k připomínkovému řízení a odsouhlasit členskou schůzí BD Hekrova 818-821. Po odsouhlasení stanov a zvolení statutárních orgánů nového SVJ bude moci být společenství zaregistrováno v obchodním rejstříku. Teprve potom může být zahájen samotný převod jednotlivých bytových jednotek. K volbě nových statutárních orgánů SVJ ing. Kmoch doporučil vzhledem k příslušným právním předpisům (ZOK, OZ) zvolit stejné nebo podobné složení orgánů SVJ nynějšímu personálnímu obsazení statutárních orgánů družstva (PřBD, KK). Členská schůze vzala uvedené informace na vědomí a nepřijala k tomuto bodu programu žádné usnesení.

#### **6. Různé**

- v souvislosti s děním kolem bytu 4/821 a chováním jeho uživatelů, zejména Pavla Pítelky v podobě rušení nočního klidu, ničení společného družstevního majetku, vulgární slovní napadání sousedů atd. atd, proběhla diskuze o instalaci kamerového systému v domě a to alespoň v suterénních prostorech. Diskuzi zahájil pan Hurych (1/821), s nabídkou cenově dostupného řešení přišel p. Šaroun 14/820. PřBD bude v nejbližších dnech s panem Šarounem jednat a pokud bude nabídka splňovat všechny potřebné parametry (pokrytí, cena, technické parametry, umístění dle směrnic GDPR apod.) pokusí se o to, aby kamerový systém byl realizován co nejdříve. Členská schůze vyjádřila verbálně většinový souhlas s realizací tohoto projektu.

- předseda BD pan Mezek doplnil tento bod programu o dvě sdělení

1) v souvislosti s informací uvedenou v bodu č. 4. programu ČS při prezenci účastníků jednání byly předány evidenční listy s vyznačenou změnou příspěvku do fondu oprav vráceného na původní částku 35,- Kč a to s platností od 1. července 2023.

2) schvalovací proces ze strany současného vedení Městské části Prahy 11 plánované stavby prodejny Lidl na místě současného hlídaného parkoviště vedle domu BD Hekrova 818-821 byl pozastaven.

## 7. Závěr

Předsedající jednání ČS BD Hekrova 818–821 po projednání všech bodů programu poděkoval členům BD za účast na ČS a popřál všem hezkou dovolenou a příjemně strávené prázdniny.

Členská schůze byla předsedou BD p. Mezkem ukončena v 20:30 hod.

Zapsal: Tomáš Krejča

Podpis

Ověřil: Oldřich Mezek

Podpis

Ověřil: Lucie Hejzlarová

Podpis

- Pozvánka na členskou schůzi
- Prezenční listiny a plné moci

Zápis je vyvěšen na webových stránkách BD Hekrova 818-821 a předán do schránek členů družstva, případně zaslán emailem členům družstva, kteří své byty v současné době neužívají (pronájem apod.)