

Zápis z mimořádné členské schůze BDŠ
konané v Praze dne 30. 10. 2023

Mimořádnou členskou schůzi ve velkém sále Kulturního domu Ládví zahájil 1. místopředseda představenstva pan Jiří Melkus v 19.10 hodin. V době zahájení mimořádné členské schůze prezence evidovala přítomnost **179 členů** družstva a zmocněnců z celkového počtu **269 družstevníků**, to je účast nadpoloviční většiny členů družstva. Prezenční listina je přílohou zápisu.

Pan Jiří Melkus v úvodu omluvil z neúčasti na této mimořádné členské schůzi předsedu představenstva pana Bohumila Červenku ze zdravotních důvodů. Poté uvedl, že jako 1. místopředseda zastupuje předsedu družstva a tudíž jej představenstvo pověřilo vedením této mimořádné členské schůze. Dále se jménem představenstva omluvil za neuskutečněnou mimořádnou členskou schůzi, která se měla konat dne 3.10. 2023.

Následně předsedající pan Jiří Melkus uvítal účastníky a hosty této mimořádné členské schůze: právničku paní Mgr. Vladislavu Petráskovou, právničku paní Mgr. Veroniku Slukovou a notářku paní Mgr. Soňu Glazarovou s jejím asistentem panem Vítem Noskem.

Mimořádná členská schůze se řídila následujícím programem:

1. Zahájení schůze svolavatelem.
2. Volba pracovních orgánů (skrutátorů, pracovní komise, předsedy pracovní komise a zapisovatele, ověřovatelů usnesení a zápisu)
3. Doplnující volba člena kontrolní komise.
4. Doplnující volba člena představenstva.
5. Hlasování o změně Stanov družstva.
6. Hlasování o možnosti převodu družstevních bytů do vlastnictví členů – nájemců.
7. Hlasování o schválení předpokládaných finančních nákladů v souvislosti s přípravou Prohlášení vlastníka a Stanov SVJ, a předpokládaných finančních nákladů za smlouvu o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva.
8. Projednání budoucího statutu Společenství vlastníků a mechanismu převodu bytů.
9. Schválení podmínek pro převod bytů do vlastnictví a stanovení časového harmonogramu převodu.
10. Závěrečná diskuse, ústní vystoupení členů BDŠ časově omezeno na 3 minuty s tím, že kvůli přesnosti zápisu z členské schůze se vystupující členové a členové hlasující tzv. „proti“ představí svým jménem a příjmením.

K bodu 2 programu: Místopředseda pan Jiří Melkus zahájil program volbou sčítatelů (skrutátorů), pracovní komise, zapisovatele, ověřovatelů zápisu. Hlasování o těchto záležitostech proběhlo s následujícími výsledky:

Hlasování číslo 1 byli schvalováni skrutátoři

Za číslo popisné

1224	paní Příbylová	1229	pan Maleček Tomáš
1225	pan Böhm	1230	paní Fišerová
1226	pan Sobota	1231	pan Maleček Josef
1227	pan Dračka	1232	paní Dobrohrušková
1228	paní Klečková		

Hlasování číslo 1 proběhlo následovně:

Celkem přítomno v sále: 204

Pro 204

Proti 0

Zdržel se 0

Návrh byl schválen

Hlasováním číslo 2 byli schvalováni členové pracovní komise
pan Chval /1228/, pan Jelen /1224/, pan Papáček /1232/ a pan Ing. Pech /1224/

Hlasování číslo 2 proběhlo následovně:

Celkem přítomno v sále: 204

Pro 204

Proti 0

Zdržel se 0

Návrh byl schválen

Hlasováním číslo 3 byl schvalován předseda pracovní komise a zapisovatel mimořádné členské schůze pan Chval /1228/

Hlasování číslo 3 proběhlo následovně:

Celkem přítomno v sále: 205

Pro 205

Proti 0

Zdržel se 0

Návrh byl schválen

Hlasováním číslo 4 byli schvalováni ověřovatelé zápisu z mimořádné členské schůze
pan Papáček /1232/ a pan Ing. Pech /1224/

Hlasování číslo 4 proběhlo následovně:

Celkem přítomno v sále: 205

Pro 205

Proti 0

Zdržel se 0

Návrh byl schválen

K bodu 3 a 4 programu: V rámci těchto bodů proběhla doplňující volbě člena kontrolní komise PaedDr. Josefa Malečka /1231/ za odstupujícího Ing. Jana Heřmana a dále proběhla doplňující volba člena představenstva Ing. Jana Heřmana za odstupujícího Ing. Antonína Gahuru /1231/.

Před hlasováním pan předsedající Jiří Melkus vysvětlil, že změny v Obchodním rejstříku (dále OR) v souvislosti s ukončením členství v představenstvu (pan Petr Semerád k 30. 6. 2023, paní Dagmar Patáková k 14. 6. 2022) a volbou nových členů představenstva (MUDr. Lucie Burianová, paní Marie Vopičková), které přijala členská schůze konaná dne 14. 6. 2023, budou vloženy do OR hromadně spolu s ukončením členství v kontrolní komisi (Ing. Jan Heřman k 30. 10. 2023).

Také k tomuto vkladu do OR bude připojena dnešní, a doufejme, že úspěšná, volba nového člena představenstva (Ing. Jan Heřman) za odstupujícího člena představenstva (Ing. Antonín Gahura k 31. 7. 2023) a člena kontrolní komise (PaedDr. Josef Maleček) za odstupujícího člena kontrolní komise (Ing. Jan Heřman k 30. 10. 2023).

Představenstvo se domnívalo, že je nevhodné hradit navíc poplatky při vkladu do OR, jelikož že i přes odstoupení celkem tří členů představenstva, nebyla ohrožena usnášeníschopnost představenstva a plnění jeho činností.

Poté předal slovo panu Ing. Janu Heřmanovi, který stručně seznámil přítomné s důvody svého odstoupení z kontrolní komise a zahájení činnosti v představenstvu BDŠ.

Hlasováním číslo 5 byla schvalována doplňující volba člena kontrolní komise a schválení smlouvy o výkonu funkce pana PaedDr. Josefa Malečka /1231/.

Hlasování číslo 5 proběhlo následovně:

Celkem přítomno v sále: 207

Pro 204

Proti 0

Zdržel se 3

Návrh byl schválen

Hlasováním číslo 6 byla schvalována doplnující volba člena představenstva a schválení smlouvy o výkonu funkce pana Ing. Jana Heřmana /1231/

Hlasování číslo 6 proběhlo následovně:

Celkem přítomno v sále: 207

Pro 204

Proti 1

Zdržel se 2

Návrh byl schválen

Po tomto hlasování předseda pracovní komise pan Chval prostřednictvím předsedajícího upozornil skrutátory, aby důsledně podepisovali listky o jednotlivých hlasováních.

K bodu 5 programu: Bodem tohoto programu byly hlasování o změně Stanov bytového družstva, kde se jednalo o nahrazení současného článku 19 Práva členů družstva, odst. 2 písm. n) Stanov BDŠ novým zněním.

Původní znění:

n) na bezplatné převedení družstevního bytu, jehož je nájemcem, do vlastnictví člena družstva, pokud tak rozhodne členská schůze, a to po zaplacení základního členského vkladu, dalšího členského vkladu a splnění podmínek, přijatých členskou schůzí družstva (výmaz zástavního práva k domu, úhrada nákladů spojených s převodem apod.). K přijetí usnesení členské schůze o převodu družstevních bytů do vlastnictví členů družstva a k usnesení o podmínkách převodu je třeba dvoutřetinové většiny hlasů všech členů družstva.

Pani Neužilová a spol. podala tento návrh znění /text byl součástí pozvánky na mimořádnou členskou schůzi/:

n) na bezplatné převedení družstevního bytu, jehož je nájemcem do vlastnictví, a to po zaplacení základního členského vkladu, dalšího členského vkladu, úhradě všech závazků vůči družstvu a za podmínek přijatých členskou schůzí.

Představenstvo podalo tento protinávrh znění /text byl součástí pozvánky na mimořádnou členskou schůzi/:

n) na bezplatné převedení družstevního bytu, jehož je nájemcem, do vlastnictví člena družstva, pokud tak rozhodne členská schůze, a to po zaplacení základního členského vkladu a splnění podmínek přijatých členskou schůzí družstva (výmaz zástavního práva k domu, úhrada nákladů spojených s převodem apod.). K přijetí usnesení členské schůze o převodu družstevních bytů do vlastnictví členů družstva je třeba nadpoloviční většiny hlasů všech členů družstva.

Na základě diskuse byl před hlasováním z protinávrhu představenstva vypuštěn text „výmaz zástavního práva k domu“. Hlasovalo se tedy potom o tomto textu:

n) na bezplatné převedení družstevního bytu, jehož je nájemcem, do vlastnictví člena družstva, pokud tak rozhodne členská schůze, a to po zaplacení základního členského vkladu a splnění podmínek přijatých členskou schůzí družstva (úhrada nákladů spojených s převodem apod.). K přijetí usnesení členské schůze o převodu družstevních bytů do vlastnictví členů družstva je třeba nadpoloviční většiny hlasů všech členů družstva.

Před tímto důležitým hlasováním číslo 7 a 8 proběhla delší diskuse, kdy pan Melkus vysvětlil důvod, proč představenstvo a podalo k návrhu paní Neužilové a spol. protinávrh a odmítl veřejně návrh paní Neužilové a spol. s vyjádřením, že o tak důležité změně by mělo být rozhodováno spravedlivě nadpoloviční většinou všech členů bytového družstva.

V rámci diskuse paní Neužilová /1229/ vznesla dotaz na výmaz zástavního práva k domu, na který odpověděla paní Mgr. Petrásková.

Pan Černohlávek /1226/ vznesl dotaz na nadpoloviční většinu přítomných. Ke schválení změn bylo potřeba v tuto chvíli souhlas 104 přítomných.

Pan Černý (plná moc) se ptal na proceduru ohledně hlasování. Bylo objasněno panem Melkusem spolu s paní Mgr. Petráskovou, že obvyklý postup v tom případě je ten, že se nejprve hlasuje o protinávru a teprve potom o návrhu. Ale záleží pouze na předsedajícím schůze, jaké zvolí pořadí k hlasování.

Hlasováním číslo 7 byla schvalován upravený protinávrh představenstva BDŠ o nahrazení současného článku 19 Práva členů družstva, odst. 2 písm. n) Stanov BDŠ novým zněním.

Hlasování číslo 7 proběhlo následovně:

Celkem přítomno v sále: 201

Pro 66

Proti 132

Zdržel se 3

Návrh nebyl schválen

Hlasováním číslo 8 byla schvalován návrh paní Neužilové a spol. o nahrazení současného článku 19 Práva členů družstva, odst. 2 písm. n) Stanov BDŠ novým zněním.

Hlasování číslo 8 proběhlo následovně:

Celkem přítomno v sále: 201

Pro 148

Proti 30

Zdržel se 23

Návrh byl schválen

Dále bylo v rámci tohoto bodu programu hlasování o návrhu paní Neužilové a spol. o doplnění stanov článku 39 o odstavci 29 v tomto znění /text byl součástí pozvánky na mimořádnou členskou schůzi/:

29. Představenstvo může rozhodnout nebo na žádost členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů, rozhodne, že se rozhodnutí uskuteční per rollam. V takovém případě zašle předseda představenstva nebo osoba jím pověřená všem členům družstva návrh rozhodnutí.

Návrh rozhodnutí obsahuje:

- a) Text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění.
- b) Lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí 15 dnů od doručení návrhu členovi družstva.
- c) Podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí, popř. informaci, kde se člen družstva může s těmito podklady seznámit.

Nedoručí-li člen družstva ve stanovené lhůtě družstvu souhlas s návrhem usnesení opatřený svým podpisem (tj. buď v listinné podobě s podpisem člena družstva nebo v elektronické podobě s elektronickým podpisem člena družstva) platí, že s návrhem nesouhlasí. Výsledek rozhodování včetně dne jeho přijetí, oznámí představenstvo všem členům bez zbytečného odkladu ode dne jeho přijetí minimálně na vývěsní desce a webových stránkách družstva.

Paní Neužilová /1229/ krátce vysvětlila, proč podala tento návrh, aby bylo možno hlasovat o věcech ohledně chodu družstva i mimo členskou schůzi a dále že tento způsob hlasování využívají i SVJ.

Předsedající pan Jiří Melkus před hlasováním vyjádřil obavy o spolehlivosti elektronického hlasování.

Pan Brejcha /1227/ vysvětlil, že ze zákona platí v tomto hlasování, pokud se družstevník nevyjádří, záporné stanovisko.

Hlasováním číslo 9 byla schvalován návrh paní Neužilové a spol. o doplnění článku 39 o odst. 29

Hlasování číslo 9 proběhlo následovně:

Celkem přítomno v sále: 200

Pro 128

Proti 43

Zdržel se 29

Návrh byl schválen

Po tomto hlasování se rozloučil předsedající mimořádné členské schůze pan Jiří Melkus s paní notářkou Mgr. Glazarovou a poděkoval jí za účast. Pracovníci prezence předali paní notářce originály prezenčních listin a předseda pracovní komise pan Zbyněk Chval předal paní notářce originál protokolu o hlasování z této Mimořádné členské schůze.

K bodu 6 programu: Na základě připomínky předsedy pracovní komise pana Chvala předsedající znovu přečetl, o čem se bude v tomto bodu hlasovat, a zdůraznil, že se jedná o možnost převodu družstevních bytů do vlastnictví členů – nájemců, ale již podle upraveného a na této mimořádné členské schůzi schváleného článku 19, odst. 2, písm. n) Stanov BDS.

Hlasování číslo 10 bylo hlasováno o možnosti převodu družstevních bytů do vlastnictví členů – nájemců podle upraveného článku 19, odst. 2, písm. n) v předcházejících hlasováních

Hlasování číslo 10 proběhlo následovně:

Celkem přítomno v sále: 200

Pro 153

Proti 35

Zdržel se 12

Návrh byl schválen

K bodu 7 programu: Pan předsedající před hlasováním číslo 11 krátce seznámil přítomné s tím, že představenstvo předpokládá finanční náklady ve výši cca 800 000,- Kč v souvislosti s přípravou Prohlášení vlastníka a Stanov SVJ, což na jeden byt (týká se 277 bytů – 3 byty jsou nájemné) činí cca 2 888,- Kč.

Předpokládané finanční náklady za převod družstevního bytu do vlastnictví člena družstva odhaduje představenstvo do 10 000,- Kč

Hlasování číslo 11 bylo hlasováno o schválení předpokládaných finančních nákladů v souvislosti s přípravou prohlášení vlastníka, Stanov SVJ a smlouvy o převodu bytu

Hlasování číslo 11 proběhlo následovně:

Celkem přítomno v sále: 200

Pro 196

Proti 2

Zdržel se 2

Návrh byl schválen

K bodu 8 programu: Paní Mgr. Petrásková spolu s paní Mgr. Slukovou vysvětlily předpokládaný postup k budoucímu statutu Společenství vlastníků a mechanismus převodu bytů.

Dále paní Mgr. Petrásková na dotaz pana Moravce /1226/ odpověděla, v jaké části tohoto procesu se bude moci požádat o převod bytu.

Na konci jednání k tomuto bodu vystoupil pan Ing. Heřman, poděkoval za důvěru ke zvolení za člena představenstva a doporučil členům BDS převod bytů do osobního vlastnictví a vstoupit do SVJ – jeden správní orgán = nižší náklady.

K bodu 9 programu: Ke schválení podmínek pro převod bytů do vlastnictví a stanovení časového harmonogramu převodu byly podány dva návrhy:

Navrhované znění paní Neužilová a spol. /text byl součástí pozvánky na mimořádnou členskou schůzi/:

Bytové družstvo Šiškova má za povinnost převést byt do osobního vlastnictví členů za těchto podmínek:

- Družstvo za účelem převodů bezodkladně připraví prohlášení vlastníka.
- Družstvo převede byt do vlastnictví na základě písemné žádosti člena družstva.
- Člen je nájemcem převáděného bytu, nebo má právo na uzavření Nájemní smlouvy k převáděnému bytu z titulu nabytí členského podílu z titulu Stanov.
- Člen má ke dni podání žádosti uhrazeny všechny finanční závazky vůči družstvu.
- Člen uzavře s družstvem písemnou smlouvu o převodu do vlastnictví za cenu členského vkladu a dalšího členského vkladu, který člen uhradil za pořízení pozemku a domu, tj. o bezúplatném převodu.
- Člen po uzavření smlouvy o převodu bytu do vlastnictví uhradí pouze náklady spojené s převodem spočívající v administrativním poplatku za přípravu prohlášení vlastníka, zpracování žádosti a poplatku za vklad do katastru nemovitosti. (Očekávané náklady na byt jsou celkově 6000,- Kč až 8000,- Kč)

Protinávrh představenstva BDŠ /text byl součástí pozvánky na mimořádnou členskou schůzi/:

Bytové družstvo Šiškova má za povinnost převést byt do osobního vlastnictví členů za těchto podmínek:

- Družstvo za účelem převodů bezodkladně připraví prohlášení vlastníka.
- Družstvo převede byt do vlastnictví na základě písemné žádosti člena družstva.
- Člen je nájemcem převáděného bytu, nebo má právo na uzavření Nájemní smlouvy k převáděnému bytu z titulu nabytí členského podílu z titulu Stanov.
- Člen má ke dni podání žádosti uhrazeny všechny finanční závazky vůči družstvu.
- Člen uzavře s družstvem písemnou smlouvu o převodu bytu do vlastnictví za cenu dalšího členského vkladu, který člen družstva uhradil na pořízení pozemku a domu.
- Člen před uzavřením smlouvy o převodu bytu do vlastnictví uhradí pouze náklady spojené s převodem spočívající v administrativním poplatku za přípravu prohlášení vlastníka, stanov SVJ, zpracování žádosti, nákladů na vyhotovení smlouvy o převodu družstevního bytu do jeho vlastnictví a poplatku za vklad do katastru nemovitostí.

Pan předsedající Jiří Melkus krátce vysvětlil, proč představenstvo podalo protinávrh. V návrhu paní Neužilové a spol. je, že člen družstva uhradí poplatky až po podpisu smlouvy. V návrhu představenstva jsou poplatky členem uhrazeny před uzavřením smlouvy – nenastane tak situace s dodatečným vymáháním výše jmenovaných poplatků.

Hlasováním číslo 12 byl *schvalován protinávrh představenstva o podmínkách pro převod bytů do vlastnictví a stanovení časového harmonogramu převodu*

Hlasování číslo 12 proběhlo následovně:

Celkem přítomno v sále: 190

Pro 165

Proti 1

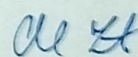
Zdržel se 24

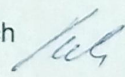
Návrh byl schválen

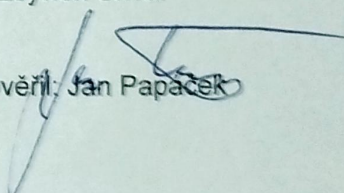
Po tomto hlasování proběhla krátká diskuse na stejný dotaz od několika přítomných, jak bude naloženo se 3 nájemními byty v rámci transformace na SVJ. Bylo odpovězeno, že členská schůze může rozhodnout, co s nimi udělat.

Pan předsedající Jiří Melkus následně poděkoval všem zúčastněným a schůzi ukončil ve 21:10 hodin.

V Praze dne 30. října 2023


Zapsal: Zbyněk Chval

Ověřil: Ing. Marek Pech 

Ověřil: Jan Papáček 

Přílohy:

- Prezentační listiny domů 1224-1232

9x