

BYTOVÉ DRUŽSTVO KŘIVENICKÁ 406-408

IČ: 251 31 346

Sídlo: Křivenická 407/4, Praha 8 Čimice, 181 00

ZÁPIS

z členské schůze Bytového družstva Křivenická 406-408

Datum konání: 4.12.2024
Místo: ZŠ Libčická – školní jídelna, Libčická 658, Praha 8
Od: 18:00 hod
Přítomno dle prezenční listiny: 53 členů BD z celkového počtu 67 při zahájení
54 členů BD z celkového počtu 67 v průběhu
53 členů BD z celkového počtu 67 při ukončení

Shromáždění bylo po celou dobu jednání usnášeníschopné.

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Program:

1. Zahájení zasedání svolavatelem a schválení programu
2. Volba předsedajícího, sčítatelů, zapisovatele a ověřovatele zápisu
3. Hlasování o schválení návrhu změny stanov
4. Hlasování o schválení návrhu prohlášení vlastníka (vymezení bytových jednotek)
5. Informace o finanční situaci a možnostech investic pro zlepšení stavu domu
6. Hlasování o navýšení příspěvků do fondu provozního, fondu oprav a poplatku za správu
7. Informace o činnosti představenstva od poslední členské schůze
8. Různé a závěr členské schůze.

Průběh jednání a přijetí usnesení:

Ad. 1. Zahájení svolavatelem a schválení programu

Jednání zahájil a přítomné členy BD přivítal Ing. Miroslav Falcmann předseda představenstva.

Představil přítomné hosty:

Mgr. Veroniku Solis – advokátku

Mgr. Soňu Glazarovou – notářku

Ing. Petra Strnada – zpracovatele prohlášení vlastníka

Členská schůze neměla námitek proti hostům a souhlasila s jejich účastí na členské schůzi BD. Ing. Falcmann následně hlasoval o schválení bodů programu. K žádosti jednoho ze členů BD, aby se program doplnil o čtení zprávy kontrolní komise v závěru, dal hlasovat Ing. Falcmann o tom, zda členská schůze schvaluje body programu, jak je členové obdrželi spolu s pozvánkou na dnešní členskou schůzi BD doplněnou v bodě "Různé a závěr členské schůze" o zprávu kontrolní komise a dal o tom hlasovat.

Schválení programu - Výsledek hlasování:

Přítomno: 53 hlasů ze 67 hlasů všech členů BD
Pro přijetí: 53 hlasů všech přítomných členů BD
Proti přijetí usnesení: 0 hlasů z přítomných členů BD
Zdrželo se: 0 hlasů z přítomných členů BD

Program byl schválen.

Usnesení:

Členská schůze schválila 100% hlasů z 53 přítomných členů BD navrhovaný program svolavatele členské schůze doplněný o zprávu kontrolní komise, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Ad. 2. Volba sčítatelů, zapisovatele a ověřovatele zápisu

Do funkce pracovních orgánů členské schůze BD byli Ing. Falcmanem navrženi:

Předsedající schůze: Ing. Miroslav Falcmann
Zapisovatel: Markéta Fábryová
Ověřovatel zápisu: Mgr. Veronika Solis
Sčítatel: Martina Menclová, Miroslav Falcmann jr.,

V průběhu představování obsazení orgánů schůze se dostavil další člen, počet přít. členů je nyní 54.

Volba obsazení orgánů schůze – Výsledek hlasování:

volba Ing. Miroslava Falcmanna předsedajícím členské schůze BD

Přítomno: 54 hlasů ze 67 hlasů všech členů BD
Pro přijetí: 54 hlasů všech přítomných členů BD
Proti přijetí usnesení: 0 hlasů z přítomných členů BD
Zdrželo se: 0 hlasů z přítomných členů BD

Návrh byl přijat.

volba Markéty Fábryové zapisovatelem členské schůze BD

Přítomno: 54 hlasů ze 67 hlasů všech členů BD
Pro přijetí: 54 hlasů všech přítomných členů BD
Proti přijetí usnesení: 0 hlasů z přítomných členů BD
Zdrželo se: 0 hlasů z přítomných členů BD

Návrh byl přijat.

volba Mgr. Veroniky Solis ověřovatelem zápisu členské schůze BD

Přítomno: 54 hlasů ze 67 hlasů všech členů BD
Pro přijetí: 54 hlasů všech přítomných členů BD
Proti přijetí usnesení: 0 hlasů z přítomných členů BD
Zdrželo se: 0 hlasů z přítomných členů BD

Návrh byl přijat.

volba Martina Menclová, Miroslav Falcmann jr., sčítateli členské schůze BD

Přítomno: 54 hlasů ze 67 hlasů všech členů BD
Pro přijetí: 54 hlasů všech přítomných členů BD
Proti přijetí usnesení: 0 hlasů z přítomných členů BD
Zdrželo se: 0 hlasů z přítomných členů BD

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Schválilo 100% hlasů přítomných členů BD, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel, pracovní orgány členské schůze BD ve složení: Ing. Miroslav Falcmann předsedající schůze, Markéta

Fábryová zapisovatelka, Mgr. Veronika Solis, ověřovatelka zápisu, Martina Menclová a Miroslav Falcman jr. sčítatel hlasování členské schůze BD.

Ad. 3. Hlasování o schválení návrhu změny stanov

Předsedající informoval o nutnosti přijmout změnu stanov a potřebu upravit stanovy, které neobsahují některá ustanovení zákona. Návrh změny stanov obdrželi členové BD spolu s pozvánkou na dnešní členskou schůzi a zahrnuje:

- upřesnění článku 2 odst.2 ve smyslu, že se Družstvo ve své činnosti podřizuje zákonu č.90/2012 Sb., zákonu o obchodních korporacích
- oprava článku 13 odst. 4 ve smyslu změny – úprava minimální lhůty mezi svoláním členské schůze a dnem jejího konání ze 14 dnů na 15 dnů. Během projednání v průběhu schůze bylo ještě doplněno upřesnění umístění oznámení o svolání schůze na informační desce družstva
- změna článku 18 odst.1–s ohledem na kontinuitu agendy při transformaci Družstva na Společenství vlastníků se článek nahrazuje zákonným zněním podle §710 zákona 90/2012 Sb.

Návrh změny stanov byl nedílnou součástí pozvánky a byl promítnut a projednán v průběhu členské schůze. Zároveň je nedílnou součástí tohoto zápisu. Na dotaz paní Mgr. Schweitzerové, zda tedy mohou být současně členové představenstva i členy výboru Společenství bylo odpovězeno, že ano a že členové se mohou v průběhu transformace i po ní změnit podle rozhodnutí členské schůze družstva nebo výboru Společenství. Předsedající dal o návrhu schválení stanov hlasovat.

Návrh změny stanov – Výsledek hlasování:

Přítomno:	54 hlasů ze 67 hlasů všech členů BD
Pro přijetí:	54 hlasů všech přítomných členů BD
Proti přijetí usnesení:	0 hlasů z přítomných členů BD
Zdrželo se:	0 hlasů z přítomných členů BD

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Členská schůze schválila 100% hlasů z 54 přítomných členů BD změnu stanov (upřesnění článku 2 odst.2 ve smyslu, že se Družstvo ve své činnosti podřizuje zákonu č.90/2012 Sb., zákonu o obchodních korporacích, oprava článku 13 odst. 4 ve smyslu změny – úprava minimální lhůty mezi svoláním členské schůze a dnem jejího konání ze 14 dnů na 15 dnů. Během projednání v průběhu schůze bylo ještě doplněno upřesnění umístění oznámení o svolání schůze na informační desce družstva, změna článku 18 odst.1–s ohledem na kontinuitu agendy při transformaci Družstva na Společenství vlastníků se článek nahrazuje zákonným zněním podle §710 zákona 90/2012 Sb.), **kterou obdrželi členové BD spolu s pozvánkou k dnešní členské schůzi BD, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování.**

Ad. 4. Hlasování o schválení návrhu prohlášení vlastníka (vymezení bytových jednotek)

Předsedající stručně zrekapituloval proces, během kterého bylo původní prohlášení vzato zpět a vysvětlil důvody:

- bytové jednotky v domě byly v rozporu s usnesením členské schůze ze dne 13.12.2023 třemi samostatnými vklady vymezeny do tří různých nemovitostí č.p.406; č.p.407 a č.p.408
- tento způsob rozdělení byl také v rozporu s kolaudačním rozhodnutím a s evidencí domu jako jedné společné stavby na stavebním úřadu.

Byly vysvětleny další kroky, které budou následovat po vložení prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí. Paní Smolíková vnesla připomínky k nejasnostem v odkazech mezi specifikací sklepních kóji jakožto příslušenství bytů a přílohou – schématy, která velikost kóji definuje. Připomínky byly zpracovány takto:

Hlasování pro zapracování připomínky č. 1

V části A v prohlášení vlastníka v tabulce definující sklepni kóje jakožto příslušenství k výhradnímu užívání bude doplněno, že sklepni kóje je definovaná v příloze č.1 Schémata bytových jednotek a společných prostor bytového domu Křivenická 406 - 408.

Výsledek hlasování:

Přítomno:	54 hlasů ze 67 hlasů všech členů BD
Pro přijetí:	54 hlasů všech přítomných členů BD
Proti přijetí usnesení:	0 hlasů z přítomných členů BD
Zdrželo se:	0 hlasů z přítomných členů BD

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Schválilo 100 % hlasů přítomných 54 členů BD zapracování připomínky č. 1, nikdo se nezdržel, nikdo nebyl proti.

Hlasování pro zapracování připomínky č. 2

V části H Prohlášení vlastníka bude text nahrazen novým textem, že nedílnou součástí prohlášení vlastníka je Příloha č.1 Schémata bytových jednotek a společných prostor bytového domu Křivenická 406 - 408. Před podáním na katastrální úřad bude nové prohlášení znovu zkontrolováno panem Strnadem a představenstvem BD. Úprava bude rovněž poskytnuta k vyjádření paní Smolíkové.

Výsledek hlasování:

Přítomno:	54 hlasů ze 67 hlasů všech členů BD
Pro přijetí:	54 hlasů všech přítomných členů BD
Proti přijetí usnesení:	0 hlasů z přítomných členů BD
Zdrželo se:	0 hlasů z přítomných členů BD

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Schválilo 100 % hlasů přítomných 54 členů BD zapracování připomínky č. 2, nikdo se nezdržel, nikdo nebyl proti.

Následně dal předsedající hlasovat o přijetí návrhu prohlášení vlastníka, které obdrželi členové BD spolu s pozvánkou na tuto členskou schůzi doplněnou o připomínky 1 a 2.

Hlasování o schválení Prohlášení vlastníka včetně připomínek č.1 a č. 2

Přítomno:	54 hlasů ze 67 hlasů všech členů BD
Pro přijetí:	54 hlasů všech přítomných členů BD
Proti přijetí usnesení:	0 hlasů z přítomných členů BD
Zdrželo se:	0 hlasů z přítomných členů BD

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Schválilo 100 % hlasů přítomných 54 členů BD přijetí prohlášení vlastníka vč. zapracování připomínky č. 1 a 2, nikdo se nezdržel, nikdo nebyl proti.

Ad. 5. Informace o finanční situaci a možnostech investic pro zlepšení stavu domu

Předsedající informoval o vývoji finančních prostředků na běžném a spořicímu účtu, o stavu a vývoji provozního fondu a fondu oprav. Předsedající vysvětlil důvody, které představenstvo vedlo k návrhu na zvýšení příspěvků do provozního fondu a do fondu oprav:

- provozní fond vykazuje trvalý deficit, kdy příjmy nepokrývají náklady hrazené z fondu
- příspěvky do fondu oprav jsou ve srovnání s výší příspěvků podobných domů cca 4x nižší, tyto relace byly prezentovány promítnutím názorného diagramu.

Předsedající informoval o možnostech investic pro zlepšení komfortu bydlení a snížení provozních nákladů. Podrobněji v příložené prezentaci. Účastníci schůze o informacích o možnostech výraznějších modernizací a úpravách domu neměli zájem.

Ad. 6. Hlasování o navýšení příspěvků do fondu provozního, fondu oprav a poplatku za správu

Předsedající navrhl po diskusi dát hlasovat o tom, zda členská schůze BD souhlasí se zvýšením příspěvku do fondu oprav na částku 25 Kč/m² obytné plochy měsíčně.

Výsledek hlasování: - zvýšení příspěvku do fondu oprav

Přítomno:	54 hlasů ze 67 hlasů všech členů BD
Pro přijetí:	17 hlasů ze všech přítomných členů BD
Proti přijetí usnesení:	34 hlasů z přítomných členů BD
Zdrželo se:	3 hlasů z přítomných členů BD

Návrh na zvýšení příspěvku do fondu oprav na 25 Kč za m² nebyl přijat

Následně dal na podnět a návrh členů BD dát hlasovat o tom, zda členská schůze BD souhlasí se zvýšením příspěvku do fondu oprav s účinností od 1.1.2025 pro:

byty 3+1	ze současné částky 400 Kč na částku 800 Kč měsíčně
byty 1+1	ze současné částky 200 Kč na částku 400 Kč měsíčně

Výsledek hlasování – zvýšení příspěvku do fondu oprav

Přítomno:	54 hlasů ze 67 hlasů všech členů BD
Pro přijetí:	46 hlasů ze všech přítomných členů BD
Proti přijetí usnesení:	5 hlasů z přítomných členů BD
Zdrželo se:	3 hlasů z přítomných členů BD

Pan Kudrna (byl přítomen na plnou moc paní Kudrnové), hlasující proti přijetí usnesení, přednesl faktickou pozvánku a byl vyzván, aby ji poslal e-mailem představenstvu družstva.

Návrh na zvýšení příspěvku do fondu oprav byl přijat.

Usnesení: Členská schůze BD schválila zvýšení příspěvku do fondu oprav s účinností od 1.1.2025 pro členy BD, s jejichž členstvím se pojí právo užívání bytové jednotky o velikosti 3+1 ze současné částky 400 Kč na částku 800 Kč měsíčně, členy BD, s jejichž členstvím se pojí právo užívání bytové jednotky o velikosti 1+1 ze současné částky 200 Kč na částku 400 Kč měsíčně, pro bylo 46 členů, proti 5, zdrželo se 3, návrh byl přijat.

Předsedající dal dále po diskusi hlasovat o tom, zda členská schůze BD schvaluje s účinností od 1.1.2025 zvýšit měsíční správní poplatek z částky 120 Kč na částku 165 Kč.

Výsledek hlasování – zvýšení správního poplatku

Přítomno:	54 hlasů ze 67 hlasů všech členů BD
Pro přijetí:	54 hlasů ze všech přítomných členů BD
Proti přijetí usnesení:	0 hlasů z přítomných členů BD

Zdrželo se: 0 hlasů z přítomných členů BD

Návrh na zvýšení správního poplatku byl přijat. V mezidobí 1 člen odešel.

Usnesení: Členská schůze BD schválila zvýšit od 1.1.2025 měsíční správní poplatek z částky 120 Kč na částku 165 Kč, a to jednomyslně všemi 54 přítomnými členy, nikdo se nezdržel a nikdo nebyl proti.

Předsedající dal následně po diskusi hlasovat o tom, zda členská schůze BD souhlasí se zvýšením měsíčního příspěvku do provozního fondu BD, a to:

byty 3+1 ze současné částky 500 Kč na částku 725 Kč

byty 1+1 ze současné částky 400 Kč na částku 580 Kč

Výsledek hlasování – zvýšení příspěvku do provozního fondu

Přítomno: 53 hlasů ze 67 hlasů všech členů BD

Pro přijetí: 51 hlasů ze všech přítomných členů BD

Proti přijetí usnesení: 1 hlasů z přítomných členů BD

Zdrželo se: 1 hlasů z přítomných členů BD

Návrh na zvýšení příspěvku do provozního fondu byl přijat

Usnesení: členská schůze BD souhlasí s účinností od 1.1.2025 se zvýšením měsíčního příspěvku do provozního fondu BD, a to pro členy BD, s jejichž členstvím se pojí právo užívání bytové jednotky o velikosti 3+1 ze současné částky 500 Kč na částku 725 Kč a pro členy BD, s jejichž členstvím se pojí právo užívání bytové jednotky o velikosti 1+1 ze současné částky 400 Kč na částku 580 Kč, proti byl 1 člen, zdržel se 1 člen, pro bylo 51 z 53 přítomných členů.

Na dotaz od některých účastníků schůze, zda již mají upravit trvalé příkazy k platbě, bylo předsedajícím upřesněno, ať členové družstva upraví příkazy k úhradě až na základě nového předpisu úhrad, které budou distribuovány během ledna 2025.

Ad. 7. Informace o činnosti představenstva od poslední členské schůze

Vzhledem k tomu, že vypršel čas na pronájem prostor, byl tento bod z programu vyřazen.

Ad. 9. Různé a závěr shromáždění.

Na závěr členské schůze vystoupila předsedkyně kontrolní komise paní Mgr. Schweitzerová a informovala přítomné o výsledcích jednání kontrolní komise v období březen až září 2024. Na závěr předsedající shromáždění poděkoval všem přítomným za účast na dnešní členské schůzi.

Shromáždění bylo ukončeno v 20:10 hod.

V Praze dne 6.12.2024



Markéta Fábryová
zapisovatelka



Mgr. Veronika Solis
ověřovatelka zápisu