

Zápis z členské schůze

5/2018

Bytového družstva Rytířova 785/2

Bytové družstvo Rytířova 785/2, Praha 4, 14300, IČO 03277569 zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr., vložka 8225

Místo konání: ZŠ Prof. Švejcara, Mráčkova 3090, Praha 4 (ve školní jídelně)

Datum konání: pondělí 27. 5. 2019 od 19:00

Zapisovatel: Marie Sekyrková

Předsedající: Petr Doležal

Počet přítomných členů s hlasovacím právem: 36, tedy jsou přítomní členové, kteří mají 59 % hlasů a schůze je tedy v souladu se stanovami BD usnášeníschopná.

Program schůze:

1. Informace o plánovaných krocích k vytvoření SVJ
2. Hlasování o nabídce společnosti IKON k vyčlenění jednotlivých bytových jednotek
3. Volba do orgánů BD (představenstva a kontrolní komise)
4. Prodej bytu č. 53 - další členský vklad spojený s členstvím v našem BD, s nímž je spojené právo nájmu bytu č. 53 – (schválení ceny za převod členských práv a povinností)
5. Prodloužení pronájmu bytů č. 17 do 31.10.2019
6. Zpráva o hospodaření BD za rok 2018
7. Zpráva kontrolní komise o ověření účetní závěrky za rok 2018
8. Schválení účetní závěrky za rok 2018
9. Zpráva o činnosti předsednictva BD od poslední členské schůze
10. Investice v roce 2019
11. Ostatní & diskuze

Bytového družstva Rytířova 785/2

Bytové družstvo Rytířova 785/2, Praha 4, 14300, IČO 03277569 zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr., vložka 8225

1) Informace a hlasování o vyhotovení prohlášení vlastníka

V návaznosti na skutečnost, že již v únoru 2020 bude možné doplatit celkovou kupní cenu za náš bytový dům, tak bychom rádi zahájili proces, který povede k vytvoření SVJ s tím, že v první fázi je potřeba vyhotovit prohlášení vlastníka. O této aktivitě zde mluvil pan Šnaid ze společnosti IKON před rokem.

Prohlášení vlastníka musí ze zákona obsahovat následující části:

- A. označení budovy údaji podle katastru nemovitostí, číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově,
- B. popis jednotek, jejich příslušenství, podlahovou plochu,
- C. určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům všech jednotek a určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům jen některých jednotek,
- D. stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech budovy,
- E. označení pozemku, jehož součástí je budova a případně i pozemků, které jsou funkčně spojené s budovou,
- F. práva a závazky týkající se budovy, jejích společných částí a práva k pozemku, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek,
- G. pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku,
- H. pravidla pro správu společných částí domu, popřípadě domu jako celku, včetně označení osoby pověřené správou domu (pouze v případě, že součástí prohlášení vlastníka nejsou stanovy)
- I. stanovy SVJ a složení prvního výboru SVJ

Bytového družstva Rytířova 785/2

Bytové družstvo Rytířova 785/2, Praha 4, 14300, IČO 03277569 zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr., vložka 8225

K prohlášení se přikládají půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek.

Je nutno věnovat péči přesnému definování hranic prostorových (dveře, okna a jejich vnější i vnitřní povrchy,) i technických (společné systémy procházející jednotkami, uzavírací armatury, měřidla) mezi

- jednotkami,
 - prostory a částmi budov a pozemků společnými vlastníky jen některých jednotek
 - prostory a částmi budov a pozemků společnými vlastníky všech jednotek
-
- společnost IKON provádí nejprve rekapitulaci dostupných podkladů (zejména projektová dokumentace domů, dostupná kolaudační rozhodnutí, evidenční listy jednotek).
 - společnost IKON bude s naším BD dále konzultovat další části prohlášení vlastníka, zejména vymezení společných částí domu, společných částí domu určených k výhradnímu užívání k určitým jednotkám, určení správce domu, práva a závazky týkající se budovy a pozemku, pravidla pro přispívání budoucích spoluvlastníků domu na náklady.
 - Prvním krokem při zpracování získaných výměr bytů je jejich převedení do elektronické podoby, konkrétně do připravených kalkulačních tabulek pro výpočet spoluvlastnických podílů v tabulkovém procesoru MS Excel (vzor tabulky přikládáme).
 - Dále na základě výkresů jednotlivých jednotek s vyznačením případných změn zjištěných při zaměření s pomocí kreslicího programu vytváříme grafické přílohy prohlášení vlastníka – schémata jednotlivých podlaží domu včetně popisů v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb. Ve schématech jsou zřetelně odlišeny jednotky od společných prostor domu a je jednoznačně zobrazena poloha jednotek v domě.
 - V rámci prohlášení vlastníka bude společnost IKON taktéž zajišťovat založení SVJ a tudíž součástí prohlášení vlastníka jsou i stanovy budoucího SVJ.

Zápis z členské schůze

5/2018

Bytového družstva Rytířova 785/2

Bytové družstvo Rytířova 785/2, Praha 4, 14300, IČO 03277569 zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr., vložka 8225

- Zkontrolované prohlášení vlastníka připravuje společnost IKON v tištěné podobě v počtu vyhotovení dle smlouvy a v elektronické podobě ve formátu MS Word a /nebo .pdf na CD ROM. Pracovní podklady, zejména protokoly o zaměření jednotek a výkresy ze zaměření a veškeré dokumenty vytvořené v elektronické podobě archivujeme.
- Prohlášení vlastníka podepsané vlastníkem se podá na katastrální úřad.

| Kalkulace ceny za vypracování prohlášení vlastníka, sepsání kupních smluv a ustavení společenství vlastníků | | Počet | Jednotka | Jednotková cena Kč | Cena za úkon | Sazba DPH 21% | Cena za úkon vč. DPH (Kč) |
|---|--|-------|----------|--------------------|----------------|---------------|---------------------------|
| 1 | Technický průzkum se zaměřením vybraných jednotek ke stanovení plochy jednotky dle nařízení vlády 366/2013 Sb. | 10 | byt | 150,00 | 1 500 | 21% | 1 815 |
| 2 | Pasportizace bytů na přání klienta | 60 | byt | 150,00 | 9 000 | 21% | 10 890 |
| 2 | Vypracování prohlášení vlastníka za byty včetně návrhu na vklad | 70 | byt | 500,00 | 35 000 | 21% | 42 350 |
| 3 | Vypracování návrhu stanov SV a zpracování připomínek k nim | 1 | dokument | 3 000,00 | 3 000 | 21% | 3 630 |
| 4 | Sepsání kupních smluv a návrhů na vklad a podání do katastru 1) | 70 | byt | 500,00 | 35 000 | 21% | 42 350 |
| 5 | Poplatky za podání dokumentů do katastru nemovitostí (kolky) | 71 | kolků | 1 000,00 | 71 000 | 0% | 71 000 |
| 6 | Poplatky obchodnímu rejstříku (zápis SVJ do obchodní rejstříku) | 1 | komplet | 6 000,00 | 6 000 | 0% | 6 000 |
| 7 | Vypracování daňových přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí | 71 | byt | 50,00 | 3 550 | 21% | 4 295 |
| | | | | | 164 050 | | 182 330 |

Kapitola II. – Časový harmonogram

- zaměření objektu – 7 dnů
- zpracování prohlášení vlastníka – 30 dnů (37 dnů od počátku)
- zpracování návrhu na vklad prohlášení – 0 dnů (37 dnů od počátku)
vklad prohlášení vlastníka do KN – cca 30 dnů (závisí na katastru nemovitostí)
- zpracování smluv o převodu vlastnictví – 15 dnů (52 dnů od počátku nepočítaje lhůtu KN)

Bytového družstva Rytířova 785/2

Bytové družstvo Rytířova 785/2, Praha 4, 14300, IČO 03277569 zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr., vložka 8225

- E. zpracování návrhů na vklady smluv – 0 dnů (52 dnů od počátku nepočítaje lhůtu KN)
vklad smluv o převodu vlastnictví do KN – cca 30 dnů (závisí na katastru nemovitostí)

2) Hlasování o nabídce společnosti IKON k vyčlenění jednotlivých bytových jednotek

Členská schůze Bytového družstva Rytířova 785/2, souhlasí s tím, že bude zpracováno Prohlášení vlastníka budovy č.p 785/2, v ulici Rytířova 785/2, a dále souhlasí s převodem bytů oprávněným členům družstva, kteří jsou zároveň nájemci bytů. Bere na vědomí, že převody bytů bude možné realizovat až po splacení úvěru tj. únor 2020. Celková cena za celý proces bude činit 182,330 Kč včetně DPH.

Proti: 2 Pro: 34 Zdrželi: 0

3) Volba do orgánů BD

S ohledem na skutečnost, že brzy vyprší 5ti-leté funkční období představenstva a kontrolní komise, je potřeba volit nové členy do těchto orgánů.

K dnešnímu dni rezignovali na funkce v představenstvu: Petr Doležal, Marie Sekyrková a Vlastimila Hájková. Taktéž rezignovali na funkce v kontrolní komisi všichni její členové: Petr Pejša, Lenka Šťastná a Zuzana Švimberská.

V tuto chvíli máme tyto kandidáty:

- a) představenstva BD: Marie Sekyrková, Petr Doležal, Vlastimila Hájková
b) kontrolní komise BD: Petr Pejša, Lenka Šťastná, Kristýna Hluchá

Nejprve budeme hlasovat o členech představenstva.

Kdo hlasuje pro Marii Sekyrkovou jako člena představenstva?

Proti: 0 Pro: 36 Zdrželi: 0

Kdo hlasuje pro Petra Doležala jako člena představenstva?

Proti: 0 Pro: 35 Zdrželi: 1

Kdo hlasuje pro Vlastimilu Hájkovou jako člena představenstva?

Bytového družstva Rytířova 785/2

Bytové družstvo Rytířova 785/2, Praha 4, 14300, IČO 03277569 zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr., vložka 8225

Proti: 0 Pro: 36 Zdrželi: 0

Nyní budeme hlasovat o členech kontrolní komise:

Kdo hlasuje pro Petra Pejšu jako člena kontrolní komise?

Proti: 0 Pro: 35 Zdrželi: 1

Kdo hlasuje pro Lenku Šťastnou jako člena kontrolní komise?

Proti: 0 Pro: 36 Zdrželi: 0

Kdo hlasuje pro Kristýnu Hluchou jako člena kontrolní komise?

Proti: 0 Pro: 36 Zdrželi: 0

4) Informace k prodeji bytu č. 53 – Další členský vklad spojený s členstvím v našem BD, s nímž je spojené právo nájmu bytu č. 53 – (schválení ceny za převod členských práv a povinností)

V tuto chvíli současná nájemkyně bytu č. 53 Michaela Hübnerová projevila zájem o vstup do BD vyplněnou podepsanou členskou přihláškou a podepsaným prohlášením o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a uhrazením našemu BD částky ve výši 500 Kč (slovy: pětset korun českých) na splacení základního členského vkladu a získání členského podílu v našem BD, s kterým je spojené právo nájmu předmětného bytu č. 53. Jedná se o byt 1+1 s plochou 42,87 m² včetně sklepní kóje. S ohledem na stav bytu, dále také skutečnost, že se jedná o bezproblémového nájemce, který zde i nadále hodlá bydlet, navrhuje představenstvo BD umožnit slečně Michaelae Hübnerové vstup do našeho BD za podmínky uhrazení dalšího členského vkladu do našeho BD ve výši 2.000.000 Kč (dva miliony korun českých).

Kdo hlasuje proto, aby se Michaela Hübnerová na základě členské přihlášky stala členem našeho BD a získala tak v BD členský podíl, k němuž se bude vázat nájem bytu č. 53 za

Zápis z členské schůze

5/2018

Bytového družstva Rytířova 785/2

Bytové družstvo Rytířova 785/2, Praha 4, 14300, IČO 03277569 zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr., vložka 8225

podmínky uhrazení dalšího členského vkladu do našeho BD ve výši 2.000.000 Kč (slovy: dva miliony korun českých) na základě předložené Smlouvy o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu?

Proti: 0 Pro: 36 Zdrželi: 0

5) Prodloužení pronájmu bytů č. 17 do 31.10.2019

a) Byt č. 17 paní Pišlová za nájem (bez služeb) 9 000 Kč měsíčně.

b) Kdo je pro prodloužení nájmu u bytu č. 17 do 31.10.2019?

Proti: 0 Pro: 36 Zdrželi: 0

6) Zpráva o činnosti předsednictva BD od poslední členské schůze

a) Přeplatky za roční vyúčtování energií za rok 2018 byly vyplaceny v druhé polovině květně 2019.

b) Došlo k výměně oken na západní straně domu.

7) Zpráva o hospodaření BD za rok 2018

| Položka (stav k 31.12.2018) | Kč |
|--------------------------------------|-----------|
| Stav bankovního účtu | 8,847,998 |
| Pokladna | 2,115 |
| Kumulovaná rezerva (fond oprav) | 1,462,406 |
| Zbývá splatit z kupní ceny | 8,170,000 |
| Příjmy z pronájmu nebytových prostor | 150,400 |
| Příjmy z pronájmu bytů | 610,150 |
| Celkové náklady družstva | 1,452,265 |
| Dluhy nájemníků | 184,677 |

Účetní výkaz zisků a ztrát byl zveřejněn na webových stránkách BD a zároveň vyvěšen na nástěnce v přízemí domu.

Bytového družstva Rytířova 785/2

Bytové družstvo Rytířova 785/2, Praha 4, 14300, IČO 03277569 zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr., vložka 8225

8) Zpráva kontrolní komise o ověření účetní závěrky za rok 2018

Teď bych poprosil zástupce kontrolní komise Petra Pejšu, aby Vám krátce seznámil se závěry kontrolní komise k účetní závěrce za rok 2018.

Petr Pejša:

„Kontrolní komisi bylo předloženo Daňové přiznání za rok 2018 včetně všech zákonných příloh a základní výstupy z účetnictví (Obratová předvaha, Pohyby na nákladových a výnosových účtech, Kniha přijatých faktur, Rozvaha a Výkaz zisku a ztrát); nebyly předány Pohyby na rozvahových účtech.

Z dostupných materiálů lze konstatovat, že účetnictví je vedeno řádně a nebyly zjištěny žádné nedostatky, které by bránily schválení účetní závěrky v podobě, ve které byla předložena.“

9) Schválení účetní závěrky za rok 2018

Rád bych zahájil hlasování o schválení účetní závěrky za rok 2018.

Proti: 0 Pro: 35 Zdrželi: 1

10) Investice v roce 2018

V minulých měsících se vyměnila okna v přízemí a v bytech směřovaných na západ. Byla připravena dokumentace k žádosti o dotace. Během výměny oken se zjistilo jednak to, že stará okna byla nainstalována ještě nekvalitnějším způsobem, než se předpokládalo a zjistilo se také, že stav fasády je horší, než se předpokládalo. Z toho důvodu byla v dubnu pozastavena žádost o dotace na okna celé budovy.

Nyní se ještě čeká na stanovisko jednoho znalce, ale podle stanoviska dalšího znalce a firem, které dům navštívily a se situací se seznámily, lze předpokládat, že optimální návrh postupu je následující

- budou provedeny sondy, které posoudí stav fasády a její životaschopnost

Zápis z členské schůze

5/2018

Bytového družstva Rytířova 785/2

Bytové družstvo Rytířova 785/2, Praha 4, 14300, IČO 03277569 zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr., vložka 8225

- na základě výsledků sond se rozhodne, jak postupovat

11) Ostatní a diskuze

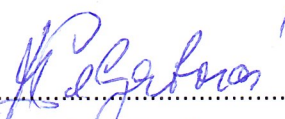
V návaznosti na zjištěnou skutečnost ohledně stavu budovy se představenstvo rozhodlo vstoupit v jednání s MČ Praha 12 ohledně případné náhrady škody v souvislosti se zjištěnými „skrytými vadami“ a následnými škodami, které nám vznikly, resp. vzniknou tj. hlavně neodbornou instalací oken a rozvodů vody.

Předsedající členské schůze

Zapisovatel



Petr Doležal
předseda představenstva



Marie Sekyrková
místopředseda představenstva

Přílohy zápisu:

Příloha č. 1: Pozvánka

Příloha č. 2: Prezenční listina & plné moci

Příloha č. 3: Smlouva o převzetí povinnosti k dalšímu členskámu vkladu

Příloha č. 4: Účetní výkaz zisků a ztrát za rok 2018