

## Zápis z členské schůze družstva

**Datum:** 11. 1. 2011

**Doba konání:** od 18.15 hod do 19.35 hod.

**Místo:** Dům Seniorů LUKÁŠ, Zasedací místnost., Trávníčkova 1746, Praha 13

### **Program jednání:**

1. Zahájení, Volba orgánů členské schůze
2. Volba nového člena představenstva
3. Zpráva o průběhu 1. etapy revitalizace objektu
4. Návrh sankčního řádu
5. Různé a závěr

### **Ad 1)**

Členskou schůzi Bytového družstva Fantova 1785-1787 zahájil Ing. Petr Kunštát, člen představenstva, přivítal všechny přítomné členy družstva a konstatoval, že jednání členské schůze je přítomno 37 členů z 48 členů družstva, a tak dle článku 22 odst. 1 Stanov družstva je schůze usnášeníschopná.

Ing. Kunštát seznámil přítomné členy s následujícími návrhy na volbu orgánů schůze:

- a. Zapisovatel: Mgr. Krajčovičová
- b. Ověřovatel zápisu: MUDr. Blaháková, MUDr. Chmelová
- c. Skrutátoři: za č.p. 1785 Ing. Jan Činčura  
za č.p. 1786 p. Václav Lesák,  
za č.p. 1787 Ing. Martin Horálek
- d. Předsedající schůze: Ing. Petr Kunštát

### **Hlasováno o předložených návrzích na volbu orgánů členské schůze:**

#### *a. Návrh, aby zapisovatelem byla Mgr. Krajčovičová*

<b>Č.p. 1785</b>	<b>Pro:</b>	<b>12</b>	<b>Proti:</b>	<b>0</b>	<b>Zdržel se hlasování:</b>	<b>0</b>
<b>Č.p. 1786</b>	<b>Pro:</b>	<b>14</b>	<b>Proti:</b>	<b>0</b>	<b>Zdržel se hlasování:</b>	<b>0</b>
<b>Č.p. 1787</b>	<b>Pro</b>	<b>11</b>	<b>Proti:</b>	<b>0</b>	<b>Zdržel se hlasování:</b>	<b>0</b>
<b>CELKEM</b>		<b>37</b>		<b>0</b>		<b>0</b>

V souladu s ustanovením článku 22 odst. 6 Stanov družstva návrh schválen.

#### *b. Návrh, aby ověřovateli zápisu byly MUDr. Blaháková a MUDr. Chmelová*

<b>Č.p. 1785</b>	<b>Pro:</b>	<b>12</b>	<b>Proti:</b>	<b>0</b>	<b>Zdržel se hlasování:</b>	<b>0</b>
<b>Č.p. 1786</b>	<b>Pro:</b>	<b>14</b>	<b>Proti:</b>	<b>0</b>	<b>Zdržel se hlasování:</b>	<b>0</b>
<b>Č.p. 1787</b>	<b>Pro</b>	<b>9</b>	<b>Proti:</b>	<b>0</b>	<b>Zdržel se hlasování:</b>	<b>2</b>
<b>CELKEM</b>		<b>35</b>		<b>0</b>		<b>2</b>

V souladu s ustanovením článku 22 odst. 6 Stanov družstva návrh schválen.

c. Návrh, aby skrutátorem za č.p. 1785 byl Ing. Jan Činčura, za č.p. 1786n p. Václav Lesák, za č.p. 1787 Ing. Martin Horálek

<b>Č.p. 1785</b>	<b>Pro:</b>	<b>12</b>	<b>Proti:</b>	<b>0</b>	<b>Zdržel se hlasování:</b>	<b>0</b>
<b>Č.p. 1786</b>	<b>Pro:</b>	<b>14</b>	<b>Proti:</b>	<b>0</b>	<b>Zdržel se hlasování:</b>	<b>0</b>
<b>Č.p. 1787</b>	<b>Pro</b>	<b>9</b>	<b>Proti:</b>	<b>1</b>	<b>Zdržel se hlasování:</b>	<b>1</b>
<b>CELKEM</b>		<b>35</b>		<b>1</b>		<b>1</b>

V souladu s ustanovením článku 22 odst. 6 Stanov družstva návrh schválen.

d. Návrh, aby předsedajícím schůze byl Ing. Petr Kunštát

<b>Č.p. 1785</b>	<b>Pro:</b>	<b>12</b>	<b>Proti:</b>	<b>0</b>	<b>Zdržel se hlasování:</b>	<b>0</b>
<b>Č.p. 1786</b>	<b>Pro:</b>	<b>14</b>	<b>Proti:</b>	<b>0</b>	<b>Zdržel se hlasování:</b>	<b>0</b>
<b>Č.p. 1787</b>	<b>Pro</b>	<b>9</b>	<b>Proti:</b>	<b>1</b>	<b>Zdržel se hlasování:</b>	<b>1</b>
<b>CELKEM</b>		<b>35</b>		<b>1</b>		<b>1</b>

V souladu s ustanovením článku 22 odst. 6 Stanov družstva návrh schválen.

## **Ad 2) VOLBA NOVÉHO ČLENA PŘEDSTAVENSTVA**

Dne 20. 10. 2010 zemřela předsedkyně představenstva paní Pavla Jermanová. K tomuto dni zanikla funkce člena představenstva zvoleného za dům č.p. 1786. Předsedkyně kontrolní komise pí. Christiane Horová jménem kontrolní komise navrhla, aby členem představena za dům č.p. 1786 byl p. František Jerman.

Návrh, aby členem představenstva za vchod 1786 byl pan František Jerman.

Nebyl vznesen žádný protinávrh ani námitka.

### **Hlasování:**

<b>Č.p. 1785</b>	<b>Pro:</b>	<b>12</b>	<b>Proti:</b>	<b>0</b>	<b>Zdržel se hlasování:</b>	<b>0</b>
<b>Č.p. 1786</b>	<b>Pro:</b>	<b>14</b>	<b>Proti:</b>	<b>0</b>	<b>Zdržel se hlasování:</b>	<b>0</b>
<b>Č.p. 1787</b>	<b>Pro</b>	<b>9</b>	<b>Proti:</b>	<b>0</b>	<b>Zdržel se hlasování:</b>	<b>2</b>
<b>CELKEM</b>		<b>35</b>		<b>0</b>		<b>2</b>

**Usnesení:** Za vchod 1786 je členem představenstva zvolen pan František Jerman.

## **Ad 3)**

Ing. Kunštát seznámil přítomné členy, že žádosti družstva o dotaci v rámci programu „Zelená úsporám“ byla úspěšně registrována a nyní čekáme na její administrativní dovyřízení.

Ing. Kunštát dále informoval přítomné členy o průběhu 1. etapy revitalizace – výměny oken.

Výměna oken nebyla zahájena v předběžně plánovaném termínu, protože k výměně oken bylo třeba stanovit skutečný počet oken, které potřebují vyměnit. Bohužel 4 byty nebyly ze strany členů zpřístupněny ve stanoveném termínu za účelem provedení kontroly oken, kterou bylo nutno provést pro stanovení přesného počtu oken k výměně. Ke zpřístupnění 3 bytů došlo až po písemné výzvě zaslané doporučeným dopisem. Manželé Slavíkovi byt nezpřístupnili vůbec.

Výměna oken začala dne 12. 11. 2010 v domě č.p. 1785, v bytě pí. Králové byla okna vyměněna v na základě dohody s firmou Stavby Sládek, s.r.o. v předstihu. Okna ve všech bytech byla vyměněna v souladu s harmonogramem, nyní zbývá dokončit sklepní okna a okna na chodbách mezi přízemím a 3 nadzemním podlaží. Výměnu oken v prosinci 2010 nebylo možné dokončit vzhledem k povětrnostním podmínkám, kdy fa Stavby Sládek s.r.o. nemohla postupovat v souladu s plánovaným harmonogramem a nemohla by zaručit, že dílo pro naše družstvo zhotovila v souladu s technologickými postupy předepsanými a schválenými pro program Zelená úsporám.

Kdy bude zahájena 2. etapa revitalizace není možno prozatím určit, čekáme na vyřízení žádosti o podporu v rámci programu Zelená úsporám.

- Pí. Horová jako předsedkyně kontrolní komise napomenula pí. Komarovou a pí. Řehákovou, aby přestaly narušovat průběh schůze a se svými příspěvky či dotazy se hlásily v rámci diskuse k tomuto bodu programu.
- Paní Řeháková namítala, že v bytě, jehož je nájemkyní proběhla výměna oken v jiném temenu, než bylo předběžně plánováno, že si na tento den brala dovolenou a následně jí byla okna měněna v sobotu.
- Paní Komarová žádá, aby jí byla předložena Smlouva o dílo se spol. Stavby Sládek s.r.o. K tomuto odpověděl Ing. Kunštát, že v rámci úředních hodin představenstva (každou první středu v měsíci od 19.00 hod.) jemožné do smlouvy nahlédnout.

Ing. Kunštát dále informoval přítomné členy, že p. Jan Slavík si nechal vyměnit okna v bytě, jehož je nájemcem sám a bez řádného oznámení družstvu jakožto pronajímateli a vlastníkovi předmětného bytu. Představenstvo danou situaci začalo neprodleně řešit ve spolupráci s kontrolní komisí. V rámci dotazu družstva (doporučený dopis představenstva a kontrolní komise) na základě jakého povolení provedl p. Slavík výměnu oken v bytě, jehož je nájemcem, p. Slavík odpověděl, že na základě stavebního povolení uděleného družstvu pro projekt revitalizace bytových domů v majetku družstva. Vzhledem k tomu, že pan Slavík v rámci výměny oken bytě, jehož je nájemcem provedl zvětšení těchto oken a tím došlo k zásahu do venkovních zdí domu a do fasády, došlo z jeho strany nejen k hrubému porušení stanov družstva, ale i porušení Stavebního zákona. Družstvu nyní v souvislosti s jeho jednáním hrozí pokuta.

P. Krčma - zástupce spol. Stavby Sládek s.r.o. vysvětlil, že od 17. 1. 2011 bude pokračováno ve výměně zbývajících oken na chodbách a ve sklepních prostorech a zároveň bude proveden řádný úklid kolem domu. Dále informoval o tom, že podle formulářů odevzdaných představenstvu ve věci potřeby seřízení nově instalovaných oken v bytech členů budou průběžně řešeny úpadné opravy, odstraňovány závady a provedeno servisní seřízení. Za účelem provedení výměny ve sklepních prostorech bude potřeba ze strany jednotlivých členů třeba zpřístupnit jednotlivé sklepy, v nichž se okna nacházejí.

- Paní Řeháková žádá, aby jí byla předložena Smlouva o dílo se spol. Stavby Sládek s.r.o. a vznáší dotaz proč byla zahájena revitalizace, když prozatím družstvo nemá rozhodnutí o přidělení podpory v rámci programu Zelená úsporám, protože pokud si dobře pamatuje, tak se na předešlých schůzích odhlasovalo, že revitalizace bude provedena pouze pokud družstvu bude podpora v rámci programu Zelená úsporám přiznána. K tomuto odpověděla předsedkyně kontrolní komise pí. Christiane Horová, která odkázala na rozhodnutí poslední členské schůze a doporučila paní Řehákové, aby se členských schůzí pravidelně účastnila.
- MUDr. Blaháková se dotazovala na chybějící nivelační záklopy v oknech na chodbách v domě č.p. 1787. K tomuto odpověděl Ing. Kunštát, že záklopy někdo neustále vytahuje, on je dokonce našel ve výtahu. Ing. Kunštát upozornil, že nivelační záklopy jsou důležité a pokud jsou odstraňovány, tak okno netěsní a fouká kolem.
- Ing. Švandová z domu č.p. 1785 se dotázala jak to bude při dalších fázích revitalizace při zateplování s balkony, které jsou již zaskleny. K tomuto odpověděla Mgr. Jermanová, že spol. Stavby Sládek s.r.o. je domluvena dodavatelem zasklívacího systému OPTIMI, že přijedou provést demontáž zasklení v lodžiích a po dokončení zateplení zasklívací systém zase odborně namontují. Tento postup je volen, aby byla zajištěna odborná montáž a předešlo se případnému poškození či ztrátě záruky na zasklívací systém. Mgr. Jermanová dále požádala, aby členové, kteří mají lodžie zasklené jiným systémem, aby toto písemně nahlásili představenstvu, aby bylo možno postupovat obdobně ohledně těchto jiných zasklívacích systémů.

Mgr. Jermanová navíc odkazuje i na jednání předchozích členských schůzích, kde již bylo několikrát zmiňováno, že další zájemci o zasklení lodžií to mají písemně nahlásit představenstvu, aby představenstvo mohlo objednat hromadné zasklení a vyjednat pro členy množstevní slevu. Tímto bylo zároveň odpovězeno na dotaz pí. Komarové, zda bude možné lodžie ještě zasklívat.

- Pan Slavík se vyjádřil, že výměnu oken avizoval již v květnu loňského roku a věděla prý o tom zesnulá předsedkyně pí. Pavla Jermanová. On sám se necítí vinen jakýmkoliv porušením stanov družstva či právních předpisů, protože má nainstalována okna na vlastní náklady za své finanční prostředky a chtěl okna kvalitní.

K tomuto prohlášení se Mgr. Jermanová dotázala, zda je schopen prokázat, co avizoval, a zda je o tom nějaký záznam, protože odvolávat se na ústní jednání se zesnulou předsedkyní družstva pí. Jermanovou zastávající situace nelze.

Dále se k tomuto prohlášení vyjádřila předsedkyně kontrolní komise p. Horová, která sdělila, že kdykoliv kterýkoliv člen družstva cokoli potřebuje, tak to dělá písemně, zejména se to týká ohlašování rekonstrukcí a rozsáhlých oprav a přestaveb v bytech, jichž jsou členové družstva nájemci. Pan Slavík však takto nepostupoval a nerespektuje rozhodnutí členské schůze.

Pan Slavík se k tomuto vyjádřil, že okna, která si nechával vyměnit nepasovala do zdí, a tak bylo třeba do zdí vyřezat otvory, aby okna pasovala. Nechápe, proč představenstvo chodilo cokoli hlásit na stavební úřad a namísto toho neřeší zásadní věci v domě, jako např. zabarikádovaný vchod do domu č.p. 1787nebo měsíc prošlé hasící přístroje.

Na hasící přístroje reagovala předsedkyně kontrolní komise odkazem na revizi, která se konala 22. 12. 2010. Na revizní zprávu a aktuální nálepky na hasících přístrojích se čeká od dodavatele revize.

- Pan Branšovský navrhl, aby v případě, že družstvu bude v souvislosti s jednáním p. Slavíka uložena ze strany stavebního úřadu jakákoliv sankce, tak aby bylo uloženo p. Slavíkovi tuto sankci družstvu refundovat.
- Paní Řeháková se společně s paní Komarovou vyjádřili, že nechápu proč se všichni navážejí do p. Slavíka, když si výměnu oken provedl na své náklady, tak zajisté nebude mít problém refundovat družstvu jakoukoliv případnou sankci ze strany stavebního úřadu.

Ing. Kunštát s ohledem na potřebu projednání dalších bodů programu se dotázal, zda má někdo ještě k dané věci dotaz či připomínku.

Vzhledem k tomu, že již žádný dotaz ani připomínka vzneseny nebyly, bylo přistoupeno k projednávání dalšího bodu programu.

#### **Ad 4)**

Ing. Kunštát konstatoval, že členové družstva obdrželi návrh Sankčního řádu jako přílohu k pozvánce na tuto členskou schůzi, a otevřel diskusi:

- P. Branšovský se přihlásil do diskuse a sdělil, že všechno v rámci navrženého sankčního řádu dopadá na členy. Má připomínku, aby se do návrhu zapracovalo ustanovení i o odpovědnosti orgánů družstva, aby měli povinnost nahradit družstvu škodu, pokud něco zanedbají.
- Paní Komarová namítá, že u kapitole týkající se odpadu je sankce jen pro nájemníky, jak se ale určí u odpadu, kdo je viník a kdo ho kam umístil.
- Pan Slavík uvedl že sankční řád je podle něho zbytečný, protože to jak to v domě a kolem něho vypadá je naše vizitka a buď si to MY uklidíme nebo ne.
- Ing. Činčura se jako člen kontrolní komise dotázal, zda nikomu nevadí, že je porušován domovní řád vrtáním ve večerních hodinách nebo o víkendech, a jsou tak rušeni ostatní členové družstva.
- MUDr. Blaháková s ohledem na obsah diskusních příspěvků navrhla předsedajícímu schůze, aby bylo hlasováno o tom, že tento bod nadále projednáván nebude a bude stažen z pořadu jednání dnešní členské schůze.

Ing. Kunštát na základě této připomínky dal hlasovat o následujícím **usnesení**:

*Jednání o sankčním řádu se stahuje z pořadu jednání dnešní členské schůze.*

**Hlasování:**

<b>Č.p. 1785</b>	<b>Pro:</b>	<b>11</b>	<b>Proti:</b>	<b>0</b>	<b>Zdržel se hlasování:</b>	<b>0</b>
<b>Č.p. 1786</b>	<b>Pro:</b>	<b>6</b>	<b>Proti:</b>	<b>1</b>	<b>Zdržel se hlasování:</b>	<b>2</b>
<b>Č.p. 1787</b>	<b>Pro</b>	<b>10</b>	<b>Proti:</b>	<b>6</b>	<b>Zdržel se hlasování:</b>	<b>1</b>
<b>CELKEM</b>		<b>27</b>		<b>7</b>		<b>3</b>

V souladu s ustanovením článku 22 odst. 6 Stanov družstva návrh schválen.

**Ad 5) Různé a diskuse**

**A.**

Mgr. Jermanová informovala přítomné členy, že v říjnu loňského roku se družstvo stalo vlastníkem i zbývajících třetího pozemku pod domem č.p. 1785. S ohledem na tuto skutečnost je třeba dodržet ujednání úvěrové smlouvy s Raiffeisenbank, a.s. ohledně zajištění úvěru, který banka poskytla družstvu na uhrazení kupní ceny nemovitostí – domů č.p. 1785, č.p. 1786, č.p. 1787 v k.ú. Stodůlky, ul. Fantova, Praha 5.

S ohledem na výši již splacené části tohoto úvěru by bylo možné projednat s bankou, aby ohledně pozemků, které družstvo vlastní, nebyla uzavírána zástavní smlouva, za účelem zajištění úvěru. Banka však pro tato jednání žádá souhlas členské schůze.

Ing. Kunštát dal hlasovat o následujícím **usnesení:**

*Představenstvu se ukládá pokračovat v jednáních s Raiffeisenbank, a.s. ohledně úpravy úvěrové smlouvy v tom směru, že pozemky, které družstvo nabylo do vlastnictví nebudou předmětem zástavy za účelem zajištění úvěru s ohledem na dosud splacenou výši tohoto úvěru.*

<b>Č.p. 1785</b>	<b>Pro:</b>	<b>12</b>	<b>Proti:</b>	<b>0</b>	<b>Zdržel se hlasování:</b>	<b>0</b>
<b>Č.p. 1786</b>	<b>Pro:</b>	<b>14</b>	<b>Proti:</b>	<b>0</b>	<b>Zdržel se hlasování:</b>	<b>0</b>
<b>Č.p. 1787</b>	<b>Pro</b>	<b>11</b>	<b>Proti:</b>	<b>0</b>	<b>Zdržel se hlasování:</b>	<b>0</b>
<b>CELKEM</b>		<b>37</b>		<b>0</b>		<b>0</b>

V souladu s ustanovením článku 22 odst. 6 Stanov družstva usnesení schváleno.

**B.**

Ing. Kunštát navrhl, aby byla udělena mimořádná odměna za úklid v souvislosti s výměnou oken a také s ohledem na povětrnostní podmínky. Vzhledem k tomu, že s tímto jsou však spojeny daňové důsledky a povinnost plateb na zdravotní a sociální pojištění, tak je třeba nejprve zjistit u daňového poradce důsledky zvýšení odměn.

**Usnesení:**

*Představenstvu se ukládá zjistit možnosti pro mimořádné odměny za úklid v souvislosti průběhem revitalizace a povětrnostními podmínkami.*

<b>Č.p. 1785</b>	<b>Pro:</b>	<b>12</b>	<b>Proti:</b>	<b>0</b>	<b>Zdržel se hlasování:</b>	<b>0</b>
<b>Č.p. 1786</b>	<b>Pro:</b>	<b>14</b>	<b>Proti:</b>	<b>0</b>	<b>Zdržel se hlasování:</b>	<b>0</b>
<b>Č.p. 1787</b>	<b>Pro</b>	<b>11</b>	<b>Proti:</b>	<b>0</b>	<b>Zdržel se hlasování:</b>	<b>0</b>
<b>CELKEM</b>		<b>37</b>		<b>0</b>		<b>0</b>

V souladu s ustanovením článku 22 odst. 6 Stanov družstva usnesení schváleno.

**C.**

Pan Pánek informoval přítomné členy, že bude třeba zpřístupnit sklepní kóje za účelem výměny oken ve sklepních prostorech. V této souvislosti je třeba si individuálně dojednat termíny se zástupci Stavby Sládek s r.o.

**D.**

Slečna Hromádková převádí svůj členský podíl v družstvu prostřednictvím realitní kanceláře a žádá o souhlas s umístěním reklamy a oznámení realitní kanceláře.

V této souvislosti MUDr. Blaháková uvedla, že v minulém případě byla požadována kompenzace pro družstvo ve výši 5.000,- Kč měsíčně.

Pan Otta navrhl, aby odměna byla 1.000,- Kč/měsíčně.

Pí. Horová dále navrhla, aby tyto finanční prostředky byly přiděleny do fondu oprav.

Ing. Kunštát dal o tomto návrhu hlasovat:

<b>Č.p. 1785</b>	<b>Pro:</b>	<b>12</b>	<b>Proti:</b>	<b>0</b>	<b>Zdržel se hlasování:</b>	<b>0</b>
<b>Č.p. 1786</b>	<b>Pro:</b>	<b>13</b>	<b>Proti:</b>	<b>0</b>	<b>Zdržel se hlasování:</b>	<b>1</b>
<b>Č.p. 1787</b>	<b>Pro</b>	<b>11</b>	<b>Proti:</b>	<b>0</b>	<b>Zdržel se hlasování:</b>	<b>0</b>
<b>CELKEM</b>		<b>36</b>		<b>0</b>		<b>1</b>

V souladu s ustanovením článku 22 odst. 6 Stanov družstva návrh přijat.

#### **E.**

Paní Komarová vznesla připomínku, že Stanovy družstva se schvalovaly před velmi dlouhou dobou a potřebují revizi, a tak na příští schůzi žádá zařadit pozměňovací návrhy stanov.

K této záležitosti Mgr. Jermanová vysvětlila, že danou záležitost lze zařadit na program schůze, pokud představenstvo obdrží v dostatečném předstihu konkrétní písemné návrhy změn, tj. jasné a konkrétní nové formulace jednotlivých ustanovení, jejichž změna je navrhována, tak aby je bylo možno je distribuovat spolu s pozvánkou. Dále upozornila, že rozhodnutí členské schůze o změně stanov musí osvědčit notář. Vzhledem k tomu, že další schůze je plánována na druhou půli března 2011, tak návrhy je třeba doručit nejpozději do konce února 2011.

#### **F.**

Pan Slavík žádá, aby zápisy z členských schůzí a představenstev byly na webu družstva. K tomuto odkázal Ing. Kunštát na písemnou komunikaci s jeho manželkou v tomto směru.

#### **G.**

Pan Jerman poděkoval za důvěru a za zvolení do představenstva.

Ing. Per Kunštát jako předsedající schůze konstatoval, že program jednání byl vyčerpán, když nikdo z přítomných členů již neměl žádné příspěvky k bodu různé ani do diskuse a zasedání ukončil s tím, že další členská schůze bude svolána podle potřeb družstva.

#### **Přílohy:**

1. Pozvánka na členskou schůzi
2. Presenční listina

Členská schůze byla ukončena v 19.35 hod.

**Zapsala:** Mgr. Milena Krajčovičová .....

**Předsedající:** Ing. Petr Kunštát .....

**Za správnost:** MUDr. Jana Blaháková .....

MUDr. Renata Chmelová .....