

Zápis z jednání členské schůze Bytového družstva Jirečkova 11,

konané dne 7. 11. 2023 od 19:00 hodin na adrese Sochařská 2, Praha 7

Členové družstva byli řádně obesláni Pozvánkou na schůzi členů.

Program jednání je uveden v příloze č. 1 tohoto zápisu.

Účastníci: Členové družstva dle prezenční listiny, který tvoří přílohu č. 2.

Schůze byla usnášeníschopná.

Hostem členské schůze byla JUDr. Ing. Lucie Kovářová, advokátka za AK JUDr. Kubát, která zastupuje zájmy Družstva ve věci právních služeb souvisejících s plánovaným převodem bytových jednotek Družstva do osobního vlastnictví dnešních členů.

Pořad členské schůze postupoval dále dle schváleného pořadu schůze.

- Předseda pan Petr Pechman zahájil schůzi a vznesl dotaz, zda si někdo přeje doplnit či upravit program jednání. Nikdo neměl připomínku, a nadále se postupovalo dle programu schůze, jak byl uvedený na pozvánce.
- Z řad členů se ujali funkcí zapisovatele pan Tomáš Bergman a 2 ověřovatele zápisu, pánové Milan Hnídek a David Plíva.
- Informace o ekonomické situaci a hospodaření družstva.

Informativní zprávu o hospodaření Družstva za rok 2022 přednesl předseda p. Pechman. Ve stručném souhrnu uvedl všechny větší investiční akce, které byly v roce 2022 realizovány na základě rozhodnutí dřívějších členských schůzí.

Hodnotové ekonomické údaje:

Hotovosti na účtech Družstva k 31. 12. 2021 byla ve výši 3 200 000 Kč.

V roce 2022 bylo proinvestováno na investičních akcích cca 1 900 000 Kč.

Příjmy družstva činily v roce 2022: příjmy z nebytových prostor (restaurace 460 000 Kč, čistírna 150 tis. Kč) a příjmy z příspěvků na opravy (tzv. nájmu) celkem cca 600 000 Kč.

Aktuální stav účtu Družstva k datu 7. 11. 2023 činí 2 720 000 Kč.

Pan předseda podal na dotaz člena informaci, že dlužné částky z období covidu, zejména u restaurace byly plně splaceny, v souladu se splátkovým kalendářem.

Družstvo nemá žádné pohledávky, ani závazky po splatnosti, ani úvěry.

- Pan Tomáš Bergman sdělil, že úkol revizí vybavení bytů tak, aby byl ověřen skutečný stav vybavení bytů, byl splněn, a drobné úpravy zapracovány do dokumentu Prohlášení vlastníku, ve kterém je popis bytových jednotek a jejich vybavení.
Také proběhla na základě zplnomocnění od Družstva jednání mezi ním a AK JUDr. Kubát, konkrétně s JUDr. Ing. Kovářovou, na další přípravě dokumentů pro Družstvo.
- Předseda pan Pechman otevřel další bod jednání, a to způsob stanovení spoluvlastnických podílů na společných částech domu s cílem rozhodnout o jedné z variant, které předpokládá či připouští náš právní řád. Dle podílů na společných částech domů se řídí i váha (velikost) hlasu při hlasování budoucích spoluvlastníků nemovitosti. Byly navrženy k hlasování dvě možné varianty:
 - a) Varianta A: Prohlášení vlastníka BD Jirečkova, že všichni budoucí spoluvlastníci budou mít shodné podíly na společných částech nemovité věci BD, a tedy i shodnou váhu hlasu v budoucím SVJ;
 - b) Varianta B: Prohlášení vlastníka BD Jirečkova, určené podle podlahové plochy.

Po krátké diskuzi (tato záležitost byla již široce diskutována na minulé schůzi Družstva), bylo přikročeno k hlasování členů.

Pro návrh A se vyslovili 2 členové;

Pro návrh B se vyslovilo 12 členů.

Členská schůze rozhodla pokračovat v přípravě dalších právních dokumentů dle varianty B.

- Následovala diskuze o způsobu stanovení příspěvku na správu domu a pozemku, a výnosů z nebytových prostor. Obojí bylo odloženo na další schůzi.

Měl by být připraven výhled dalších případných finančně náročných akcí, který by specifikoval alespoň předběžně nutnost zajistit vlastní finanční zdroje.
- Další bodem jednání členské schůze bylo hlasování o stanovení příspěvků na správu domu (výše nájmů) a dělení výnosů.

Opět byly dvě možné varianty:

- a) Rovným podílem na jednotlivé budoucí bytové jednotky;

- b) Podílem dle spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci (domu), tedy zjednodušeně podle velikosti podlahové plochy bytu.

Bylo přikročeno k hlasování:

Pro variantu A, rovnost podílů hlasovali 2 členové.

Pro variantu B, dle spoluvlastnického podílů hlasovalo 12 členů.

Návrh dle varianty B byl přijat.

Pan předseda Pechman následně požádal JUDr. Ing. Kovářovou, aby AK dopracovala v tomto smyslu další dokumenty: Prohlášení vlastníka, Návrh Stanov Společenství vlastníků a bylo přikročeno k návrhům smluv mezi BD Jirečkova 11 a jednotlivými členy o převodu bytových jednotek a podílů na pozemcích.

- Na závěr sdělil pan Pechman, že předpokládá další členskou schůzi v prosinci 2023, kde by se měla proběhnout diskuze nad dalšími dokumenty, zejména diskutovat o případných připomínkách ke Stanovám, které budou členům rozeslány.
- Na prosincové schůzi by měla být schválena účetní uzávěrka za rok 2022, která je k nahlédnutí, dle sdělení pana předsedy, na webových stránkách správcovské společnosti OptimCare (<https://optimcare.cz/optim/>) přihlašovací údaje byly rozslány členům z OptimCare v 11/2021) V případě problémů se můžeme obrátit na paní Hanzalovou z OptimCare, nebo na místopředsedu družstva pana Zúbka.

V Praze dne 8. 11. 2023

Zapsal: ThDr. Tomáš Bergman Th.D.

Ověřili:

Milan Hnídek

David Plíva