Zápis z členské schůze Bytového družstva Rytířova 856, konané ve čtvrtek dne 23.05.2024 v jídelně Základní školy prof. Švejcara, Mráčkova ulice č.p. 3090/2, Praha 4, IČ 62408143

Členskou schůzi zahájil v 19:05 hod. předseda představenstva Bytového družstva Rytířova 856 pan Pavel Procházka, který členskou schůzi z pověření představenstva vedl (dále jen předsedající). Přivítal členy bytového družstva a konstatoval, že členská schůze byla svolána řádně v souladu s čl. 48 stanov družstva a v souladu se Zákonem o obchodních korporacích.

Předsedající konstatoval, že je přítomno 34 členů bytového družstva z celkového počtu 50 členů, tj. 68% členské základny. Členská schůze byla usnášeníschopná.

Hlasování o závěrech k jednotlivým bodům bylo veřejné.

Bod 1. programu: Schválení programu členské schůze

Představenstvo předložilo tento návrh programu:

1. Schválení programu členské schůze
2. Schválení zapisovatele
3. Zpráva o hospodaření bytového družstva za rok 2023
4. Zpráva kontrolní komise k hospodaření bytového družstva za rok 2023
5. Schválení roční účetní závěrky bytového družstva za rok 2023
6. Informace o stavu finančních prostředků bytového družstva k 30.4.2024
7. Návrhy členů družstva na budoucí hospodaření bytového družstva a rozdělování zisků došlé družstvu na základě výzvy z členské schůze ze dne 17.5.2023 do dne distribuce této pozvánky
8. Investice do nákupu jedné bytové jednotky v domě Rytířova 856
9. Diskuze

Předsedající nechal hlasovat o programu schůze.

Ke schválení programu byla zapotřebí většina přítomných členů družstva dle čl. 49 bod 5. stanov družstva.

PRO: 34 členů, PROTI: 0, ZDRŽEL: 0

Program členské schůze byl schválen.

Bod 2. programu: Schválení zapisovatele

Předsedající navrhl za zapisovatele paní Alenu Nassovou.

Ke schválení byla zapotřebí většina přítomných členů družstva dle čl. 49 bod 5. stanov družstva.
PRO: 34 členů, PROTI: 0, ZDRŽEL: 0

Zapisovatelem členské schůze byla schválena paní Alena Nassová.

Bod 3. programu: Zpráva o hospodaření bytového družstva za rok 2023

Zpráva o hospodaření družstva za rok 2023 byla rozeslána členům družstva před členskou schůzí do schránek a je nedílnou součástí tohoto zápisu.

Ke zprávě o hospodaření nebyly vzneseny připomínky. K tomuto bodu nebylo přijato žádné usnesení.

Bod 4. programu: Zpráva kontrolní komise k hospodaření bytového družstva za rok 2023

Zpráva kontrolní komise k hospodaření družstva za rok 2023 byla rozeslána členům družstva před členskou schůzí do schránek a je nedílnou součástí tohoto zápisu.

Ke zprávě kontrolní komise nebyly vzneseny připomínky. K tomuto bodu nebylo přijato žádné usnesení.

Bod 5. programu: Schválení roční účetní závěrky bytového družstva za rok 2023

Na základě zprávy o hospodaření a vyjádření kontrolní komise k hospodaření družstva za rok 2023 navrhlo představenstvo družstva schválit účetní závěrku za rok 2023.

Předsedající přečetl návrh usnesení a nechal hlasovat:

Členská schůze schvaluje účetní závěrku Bytového družstva Rytířova 856 za rok 2023 se ziskem 1,741.756,85 Kč.

K přijetí usnesení byla zapotřebí většina přítomných členů družstva dle čl. 49 bod 5. stanov družstva.

PRO: 34 členů, PROTI: 0, ZDRŽEL: 0

Usnesení bylo přijato.

Bod 6. programu: Informace o stavu finančních prostředků bytového družstva k 30.4.2024

Stav běžných, spořicích a termínovaných účtů je **14,500.543,30 Kč.**
Stav pokladní hotovosti je **2.449 Kč.**

K informaci nebyly vzneseny připomínky. K tomuto bodu nebylo přijato žádné usnesení.

Bod 7. programu: Návrhy členů družstva na budoucí hospodaření bytového družstva a rozdělování zisků došlé družstvu na základě výzvy z členské schůze ze dne 17.5.2023 do dne distribuce této pozvánky

Do dne 6.5.2024 obdrželo představenstvo pět návrhů od navrhovatelů Ing. Jaroslava Viktory, Mgr. Jiřího Tondla, Kateřiny Meščanové, Aleny Nassové, Ing. Petra Hrdiny. Texty návrhů jsou součástí materiálu pro členskou schůzi, který byl předem zaslán členům v pozvánce a je nedílnou součástí tohoto zápisu.

Předsedající vyzval navrhovatele k prezentaci jejich návrhů a dále vyzval přítomné členy k vyjádření dotazů, připomínek atp., takže proběhla živá diskuze.

Na závěr přečetla paní Nassová písemná vyjádření došlá e-mailem představenstvu družstva před členskou schůzí od nepřítomných a omluvených členek, tedy komentář od PhDr. Zlatuše

Kukánové a vyjádření od PhDr. Marie Sieklikové (oba texty jsou přiloženy k tomuto zápisu).

Vzhledem k tomu, že došlé názory na hospodaření bytového družstva a rozdělování zisků byly odlišné, navrhlo představenstvo hlasovat nejdříve o těchto dvou návrzích usnesení:

Návrh usnesení „A“:

Předsedající přečetl návrh usnesení a nechal hlasovat:

Členská schůze souhlasí, aby bytové družstvo začalo rozdělovat mezi své členy vytvořený zisk. K rozdělení bude použito maximálně 33% vytvořeného zisku.

K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většina přítomných členů družstva dle čl. 49 bod 5) stanov družstva. K realizaci tohoto usnesení bude zapotřebí provést změnu stanov družstva. Nové znění stanov připraví představenstvo a předloží nejbližší členské schůzi ke schválení. K přijetí usnesení o změně stanov bude zapotřebí nadpoloviční většina všech členů družstva dle č. 49 bod 6) stanov.

PRO: 4 členové, PROTI: 20 členů, ZDRŽEL: 10 členů

Usnesení nebylo přijato.

Návrh usnesení „B“:

Předsedající přečetl návrh usnesení a nechal hlasovat:

Členská schůze souhlasí, aby bytové družstvo začalo rozdělovat mezi své členy vytvořený zisk. K rozdělení bude použito více než 33% vytvořeného zisku.

K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většina přítomných členů družstva dle čl. 49 bod 5) stanov družstva. K realizaci tohoto usnesení bude zapotřebí provést změnu stanov družstva. Nové znění stanov připraví představenstvo a předloží nejbližší členské schůzi ke schválení. K přijetí usnesení o změně stanov bude zapotřebí nadpoloviční většina všech členů družstva dle č. 49 bod 6) stanov.

PRO: 27 členů, PROTI: 4 členové, ZDRŽEL: 3 členové

Usnesení bylo přijato.

Vzhledem k tomu, že v bodu 7. programu odstavci 2. nebylo přijato usnesení „A“ bylo bezpředmětné hlasování o tomto navrženém usnesení:

Členské schůze pověřuje představenstvo Bytového družstva Rytířova 856 vypracováním návrhu změny stanov spočívající v umožnění rozdělování výsledku hospodaření (zisku) mezi členy bytového družstva, maximálně do výše 33% vytvořeného zisku. Návrh na změnu stanov předloží představenstvo členům družstva nejpozději jeden měsíc před termínem konání členské schůze, která bude rozhodovat o změně stanov. Členská schůze ukládá představenstvu, aby se tato schůze konala nejpozději do 15.11.2024 za přítomnosti notáře.

K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většina přítomných členů družstva dle čl. 49 bod 5) stanov družstva.

O tomto návrhu nebylo hlasováno a nebylo přijato žádné usnesení.

Vzhledem k tomu, že usnesení „B“ bylo přijato, nechal předsedající hlasovat o tomto usnesení:

Předsedající přečetl návrh usnesení a nechal hlasovat:

Členské schůze pověřuje představenstvo Bytového družstva Rytířova 856 vypracováním návrhu změny stanov spočívající ve změně právní formy z „bytového družstva“ na „družstvo“ a umožnění rozdělování výsledku hospodaření (zisku) mezi členy družstva dle rozhodnutí členské schůze. Návrh na změnu stanov předloží představenstvo členům družstva nejpozději jeden měsíc před termínem konání členské schůze, která bude rozhodovat o změně stanov. Členská schůze ukládá představenstvu, aby se tato schůze konala nejpozději do 15.11.2024 za přítomnosti notáře.

K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většina přítomných členů družstva dle čl. 49 bod 5) stanov družstva.

PRO: 30 členů, PROTI: 4 členové, ZDRŽEL: 0 členů

Usnesení bylo přijato.

Všechny došlé návrhy členů družstva k hospodaření a rozdělování zisků družstva navrhují rozdělování zisků. Vzhledem k tomu, že současně platné stanovy neumožňují rozdělování zisku mezi členy, nelze přímo o těchto návrzích hlasovat. Představenstvo družstva však chtělo znát názor členů družstva na jednotlivé návrhy a předpokládalo, že i členové družstva je také chtějí znát. Proto byly vytvořeny následující návrhy usnesení dle jednotlivých došlých podání od členů družstva.

Návrh usnesení z materiálu člena družstva Ing. Jaroslava Viktory:

Předsedající přečetl návrh usnesení a nechal hlasovat:

Členská schůze předpokládá, že po přijetí změny stanov měnící právní formu a umožňující výplatu podílů na zisku, přijme takové usnesení, kterým rozdělí mezi své členy částku 7,500.000 Kč jako podíl na zisku vytvořený v minulých letech.

K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většina přítomných členů družstva dle čl. 49 bod 5) stanov družstva.

PRO: 11 členů, PROTI: 11 členů, ZDRŽEL: 12 členů

Usnesení nebylo přijato, resp. členská schůze předpokládá, že po přijetí změny stanov měnící právní formu a umožňující výplatu podílů na zisku, takové usnesení nepřijme.

Návrh usnesení z materiálu člena družstva Mgr. Jiřího Tondla:

Předsedající přečetl návrh usnesení a nechal hlasovat:

Členská schůze předpokládá, že po přijetí změny stanov měnící právní formu a umožňující výplatu podílů na zisku, přijme každoročně taková usnesení, kterými rozdělí mezi své členy určitou částku tak, aby držitel nejmenšího družstevního podílu vyjádřený součtem jeho splaceného členského vkladu k součtu všech splacených členských vkladů obdržel částku 30000 Kč.

K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většina přítomných členů družstva dle čl. 49 bod 5) stanov družstva.

PRO: 15 členů, PROTI: 9 členů, ZDRŽEL: 10 členů

Usnesení nebylo přijato, resp. členská schůze předpokládá, že po přijetí změny stanov měnící právní formu a umožňující výplatu podílů na zisku, takové usnesení nepřijme.

Návrh usnesení z materiálu členky družstva Kateřiny Meščanové:

Předsedající přečetl návrh usnesení a nechal hlasovat:

Členská schůze předpokládá, že po přijetí změny stanov měnící právní formu a umožňující výplatu podílů na zisku, přijme takové usnesení, kterým rozdělí mezi své členy minimálně 50-60% naspořených finančních prostředků.

K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většina přítomných členů družstva dle čl. 49 bod 5) stanov družstva.

PRO: 6 členů, PROTI: 22 členů, ZDRŽEL: 6 členů

Usnesení nebylo přijato, resp. členská schůze předpokládá, že po přijetí změny stanov měnící právní formu a umožňující výplatu podílů na zisku, takové usnesení nepřijme.

Předsedající přečetl návrh usnesení a nechal hlasovat:

Členská schůze předpokládá, že po přijetí změny stanov měnící právní formu a umožňující výplatu podílů na zisku, bude přijímat každoročně taková usnesení, kterými rozdělí mezi své členy 100% vytvořeného zisku za předchozí účetní rok.

K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většina přítomných členů družstva dle čl. 49 bod 5) stanov družstva.

PRO: 4 členové, PROTI: 24 členů, ZDRŽEL: 6 členů

Usnesení nebylo přijato, resp. členská schůze předpokládá, že po přijetí změny stanov měnící právní formu a umožňující výplatu podílů na zisku, takové usnesení nepřijme.

Předsedající přečetl návrh usnesení a nechal hlasovat:

Členská schůze předpokládá, že po přijetí změny stanov měnící právní formu a umožňující výplatu podílů na zisku, přijme takové usnesení, kterým uloží představenstvu započít proces prodeje jednotlivých bytů a po skončení účetního období rozdělit dosažený zisk mezi své členy. Takto se bude postupovat až do prodeje posledního bytu.

K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většina přítomných členů družstva dle čl. 49 bod 5) stanov družstva.

PRO: 0 členů, PROTI: 32 členů, ZDRŽEL: 2 členové

Usnesení nebylo přijato, resp. členská schůze předpokládá, že po přijetí změny stanov měnící právní formu a umožňující výplatu podílů na zisku, takové usnesení nepřijme.

Návrh usnesení z materiálu členky družstva Aleny Nassové:

Vzhledem k tomu, že v bodu 7. programu, odstavci 2. nebylo přijato usnesení „A“, bylo bezpředmětné hlasování o těchto dvou usneseních:

Členská schůze předpokládá, že po přijetí změny stanov umožňující výplatu podílů na

zisku, přijme takové usnesení, kterým rozdělí 33% zisku vytvořeného v roce 2023 mezi své členy.

K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většina přítomných členů družstva dle čl. 49 bod 5) stanov družstva.

O tomto návrhu nebylo hlasováno a nebylo přijato žádné usnesení.

Členská schůze neschvaluje změnu Bytového družstva Rytířova 856 na jinou právní formu ani případnou změnu stanov ve smyslu umožnění prodeje majetku a jeho vyplácení.

K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většina přítomných členů družstva dle čl. 49 bod 5) stanov družstva.

O tomto návrhu nebylo hlasováno a nebylo přijato žádné usnesení.

Návrh usnesení z materiálu člena družstva Ing. Petra Hrdiny:

Předsedající přečetl návrh usnesení a nechal hlasovat:

Členská schůze předpokládá, že po přijetí změny stanov měnící právní formu a umožňující výplatu podílů na zisku, bude přijímat každoročně taková usnesení, kterými rozdělí mezi své členy 80% vytvořeného zisku za předchozí účetní rok.

K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většina přítomných členů družstva dle čl. 49 bod 5) stanov družstva.

PRO: 23 členů, PROTI: 5 členů, ZDRŽEL: 6 členů

Usnesení bylo přijato, resp. členská schůze předpokládá, že po přijetí změny stanov měnící právní formu a umožňující výplatu podílů na zisku, přijme takové usnesení.

Předsedající přečetl návrh usnesení a nechal hlasovat:

Členská schůze vyslovuje souhlas s myšlenkou, že v případě změny stanov má být ve stanovách nově zakotven souhlas alespoň dvou třetin všech členů družstva v případě prodeje bytové jednotky.

K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většina přítomných členů družstva dle čl. 49 bod 5) stanov družstva.

PRO: 33 členů, PROTI: 0 členů, ZDRŽEL: 1 člen

Usnesení bylo přijato, resp. členská schůze vyslovuje souhlas s myšlenkou, že v případě změny stanov má být ve stanovách nově zakotven souhlas alespoň dvou třetin všech členů družstva v případě prodeje bytové jednotky.

Předsedající přečetl návrh usnesení a nechal hlasovat:

Členská schůze vyslovuje souhlas s myšlenkou, že v případě změny stanov má být ve stanovách nově zakotven souhlas alespoň dvou třetin přítomných členů družstva v případě rozhodování o rozdělení zisku.

K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většina přítomných členů družstva dle čl. 49 bod 5) stanov družstva.

PRO: 25 členů, PROTI: 7 členů, ZDRŽEL: 2 členové

Usnesení bylo přijato, resp. členská schůze vyslovuje souhlas s myšlenkou, že v případě změny stanov má být ve stanovách nově zakotven souhlas alespoň dvou třetin přítomných členů družstva v případě rozhodování o rozdělení zisku.

Bod 8. programu: Investice do nákupu jedné bytové jednotky v domě Rytířova 856

Představenstvo bytového družstva navrhlo i vzhledem k výsledku hlasování k bodu 7) uložit volné finanční prostředky do nákupu jedné bytové jednotky v našem domě. Jednotka by se začala standardně pronajímat, čímž by se zvýšil zisk bytového družstva. Takto uložené finanční prostředky by byly lépe zhodnoceny, neboť je předpoklad, že ceny nemovitostí dále porostou. Bytové družstvo může kdykoli (bude-li potřeba) nově nabytou jednotku prodat a se získanými finančními prostředky naložit na základě přání členů družstva, resp. usnesení členské schůze.

Návrh usnesení:

Předsedající přečetl návrh usnesení a nechal hlasovat:

Členská schůze schvaluje nákup jedné bytové jednotky v domě Rytířova 856. Cena bytu 1+1 nesmí překročit 4,500.000 Kč, cena bytu 2+1 částku 5,500.000 Kč.

K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většina přítomných členů družstva dle čl. 49 bod 5. stanov družstva.

PRO: 27 členů, PROTI: 1 člen, ZDRŽEL: 6 členů

Usnesení bylo přijato

Bod 9. programu: Diskuze

Do diskuze se ozvalo několik členů s dotazy na použití zisků družstva na budoucí výměnu oken, případně nové zateplení i na oživení možnosti znovu prověřit výstavbu balkonů- viz např. paní PhDr. Sedláčková, písemně paní PhDr. Kukánová a paní PhDr. Siekliková.

Paní Pokorná naopak nevidí přínos balkonů.

Pan Ing. Viktora upozornil na malou finanční návratnost nového/lepšího zateplení nebo na možný problém se získáním souhlasu k pozemku pod opěrami balkonů.

Paní PhDr. Sedláčková se dotazovala, zda při tak velkém nashromáždění finančních prostředků i tvorbě budoucích zisků by nebylo možné dát do kalkulace balkonů větší příspěvek družstva svým členům.

Předsedající členskou schůzi ukončil v 20:38 hod.

Zapsala: Alena Nassová

Zápis ověřil: Pavel Procházka

Zápis byl projednán a schválen na schůzi představenstva dne 10.6.2024 a následně bude rozeslán e-mailem členům družstva a umístěn na webové stránky družstva (rytirova856.webnode.cz).

Komentář k materiálu pro členskou schůzi Bytového družstva Rytířova 856, Praha 4 dne 23. 5. 2024

Nesouhlasím se změnou Bytového družstva Rytířova 856 na jiný právní subjekt ani změnu stanov ve smyslu rozprodeje majetku a vyplácení vzniklých výnosů.

Nesouhlasím s rozdělením naspořených finančních prostředků ve výši 50-60 % dle návrhů některých členů.

Souhlasím s vyplacením ročního zisku Bytového družstva Rytířova 856 ve výši max. 33 % za rok 2023 každému členu družstva v poměru dle dalšího členského vkladu.

Navrhuji zakoupit další (nejbližší) uvolněnou bytovou jednotku z našetřených finančních prostředků, která bude v dalších letech generovat zisk.

Navrhuji investovat naspořené prostředky do výměny zastaralých plastových oken a do vrácení prosklených dřevěných dveří na chodby (oddělujících původně výtahy) v jednotlivých patrech domu.

Navrhuji znovu otevřít diskusi o výstavbě balkonů, které finančně zhodnotí stávající bytové jednotky (členům bytového družstva je třeba předložit cenovou kalkulaci s finančním vyčíslením příspěvku z fondu oprav a individuálního majitelů bytových jednotek).

V Praze dne 21. 5. 2024

Dr. Zlatuše Kukánová, byt č. 48

V Praze 21.5.2024

Vyjádření k návrhu změn v rozdělování zisku a majetku Družstva, předloženému na schůzi BD Rytířova 856/6, Praha 4, konané 23.5.2024

Nesouhlasím se změnou Bytového družstva Rytířova 856 na jiný právní subjekt ani změnu stanov ve smyslu rozprodeje majetku a vyplácení vzniklých výnosů, a to ne z důvodu, že bych se chtěla podílet na budování „palácových prostor".

Nemyslím si, že dům nepotřebuje větší investiční akce. Jak upozorňuje paní Nassová, výměnu by potřebovala okna. Těsnění, které bylo vyměněno, nefunguje, na reklamaci zástupce firmy odpověděl, že je to zastaralými okny. Ostatně s tím, že by bylo potřeba vyměnit okna za kvalitnější, souhlasil i p. Tondl, když jsem s ním problém s netěsnícími okny řešila.

S výměnou oken by mělo být ruku v ruce řešeno i zateplení domu. Ani návrh výstavby balkónů by neměl být odložen k ledu.

Souhlasím s vyplacením ročního zisku Bytového družstva Rytířova 856 ve výši max. 33 % za rok 2023 každému členu družstva v poměru dle dalšího členského vkladu.

Myslím, že **my, co tady bydlíme, chceme bydlet komfortně, v podmínkách, které odpovídají současnému standardu. A k tomu by měly sloužit finanční prostředky, které na účtu máme.**

M. Siekliková