Zápis z členské schůze Bytového družstva Rytířova 856, konané ve čtvrtek dne 12.12.2024 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 37 členů bytového družstva z celkového počtu 50 členů, tj. 74% členské základny. Členská schůze byla usnášeníschopná.

Hlasování o závěrech k jednotlivým bodům bylo veřejné.

Bod 1. programu: Schválení programu členské schůze

Představenstvo předložilo v pozvánce původně tento návrh programu:

1. Schválení programu členské schůze
2. Schválení zapisovatele
3. Schválení dohody dle článku 33 stanov družstva mezi Společenstvím vlastníků Rytířova 856, Praha 4 a Bytovým družstvem Rytířova 856 o jednorázovém příspěvku na opravy společných částí domu Rytířova 856 nad rámec svého spoluvlastnického podílu
4. Návrh na rozdělení zisku za rok 2023
5. Aktualizace ceny za nákup bytového jednotky do vlastnictví družstva
6. Diskuze

Předsedající však konstatoval, že předložený program navazoval na plánovanou předcházející členskou schůzi, která se měla uskutečnit 12.12.2024 v 10 hod. u notářky s programem schválení nových stanov Družstva Rytířova 856. Tato schůze však byla ze strany notářky zrušena, takže nové stanovy nebyly schváleny. Jako důvody zrušení schůze uvedla notářka toto: „Nesprávně svoláno - nejsou doručenky. Je sice svoláno na úřední desce, nicméně nebylo řádně doručeno všem členům družstva, zároveň v pozvánce nejsou uvedeny přílohy ani místo, kde se s nimi lze seznámit.“ Tím se v předloženém návrhu programu stávající schůze nedá jednat a hlasovat o bodu 3. a 4.

Předsedající tedy nechal hlasovat o upraveném programu schůze následovně:

1. Schválení programu členské schůze
2. Schválení zapisovatele
3. Aktualizace ceny za nákup bytového jednotky do vlastnictví družstva
4. Diskuze

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

PRO: 37 členů, PROTI: 0, ZDRŽEL: 0

Upravený 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: 37 členů, PROTI: 0, ZDRŽEL: 0

Zapisovatelem členské schůze byla schválena paní Alena Nassová.

Bod 3. programu: Aktualizace ceny za nákup bytového jednotky do vlastnictví družstva

Na členské schůzi dne 23.5.2024 byla schválena koupě jednoho bytu v domě Rytířova 856. Ke koupi by byl k dispozici byt č. 21 od dědiců po zemřelém vlastníkovi Ing. Josefu Tománkovi. Členská schůze schválila v případě koupě bytu 2+1 limitní částku 5,500.000 Kč. Na základě vývoje cen na trhu s bytovými jednotkami v Praze požádali dědicové o schválení navýšení částky za prodej bytu o 300.000 Kč, tj. na 5,800.000 Kč. Protože nákupem bytu bude majetek družstva lépe zhodnocován než ukládáním hotovosti na termínované vklady, doporučuje představenstvo družstva navýšení odsouhlasit. Předseda představenstva Pavel Procházka a členka představenstva Alena Nassová se zvýšením pořizovací ceny nesouhlasí.

Předsedající tedy přečetl návrh usnesení a nechal hlasovat:

Členská schůze souhlasí se zvýšením ceny za nákup bytové jednotky o velikosti 2+1 z částky 5,500.000 Kč na částku 5,800.000 Kč.

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

PRO: 34 členů, PROTI: 3, ZDRŽEL: 0

Usnesení bylo přijato.

Bod 4. Diskuze

Do diskuze se přihlásilo několik členů např. paní PhDr. Darina Sedláčková, paní Marcela Procházková s dotazy na použití zisků družstva na velké investice, revokaci záměru výstavby balkonů a eventuálně další plán velkých investic. Paní PhDr. Darina Sedláčková se dotazovala, zda je už k dispozici nějaká hrubá kalkulace a opět nadnesla, zda při tak velkém nashromáždění finančních prostředků i tvorbě budoucích zisků by nebylo možné dát do kalkulace balkonů větší příspěvek družstva svým členům.

Paní PhDr. Marie Siekliková a paní PhDr. Zlatuše Kukánová znovu projevily nespokojenost s těsněním okem.
Pan Ing. Jaroslav Viktora informoval o problému seřízení oken.
Pan Mgr. Jiří Tondl informoval, že v příštím roce proběhne energetický audit domu.
Paní Alena Nassová navrhla oslovit též poradce energetických úspor.

Paní PhDr. Zlatuše Kukánová vyzvala, aby bylo hlasováno o usnesení, které by zavazovalo představenstvo prostřednictvím výboru SVJ k prověření stavu všech oken

Předsedající tedy přečetl návrh usnesení a nechal hlasovat:

Členská schůze ukládá představenstvu Bytového družstva Rytířova 856 projednat u výboru Společenství vlastníků Rytířova 856, Praha 4, aby zajistil odbornou revizi stavu všech oken v domě do 28.2.2025 a dle výsledku rozhodnul o jejich opravě nebo výměně.

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

PRO: 37 členů, PROTI: 0, ZDRŽEL: 0

Usnesení bylo přijato.

V průběhu diskuze mezi 21:00 hod. až 21:15 hod. odešli tito členové: pan Ing. Ladislav Benda, pan Zdeněk Buchal, pan Petr Neumann, pan Miroslav Lang v zastoupení paní Langrové, pan Tomáš Uxa a paní PhDr. Marie Siekliková.

Tím se počet přítomných členů snížil o 6, takže bylo přítomno 31 členů bytového družstva z celkového počtu 50 členů, tj. 62% členské základny. Členská schůze byla nadále usnášeníschopná.

Do diskuze se znovu přihlásila paní PhDr. Darina Sedláčková ve věci návrhu nových stanov družstva. Konkrétně upozornila na rizika spojená s přijetím nových členů a dala podnět úpravě návrhu stanov v článku 6 a 26, tak aby k přijetí „ nového člena“ byl nutný souhlas všech členů družstva. Cílem je ochránit majetková práva stávajících členů družstva. (Tato úprava by se samozřejmě netýkala přechodu a převodu členství při prodeji, dědictví apod., eventuálně úmrtí, kdy se v návrhu stanov nevyžaduje žádný souhlas.)

Předsedající přečetl návrh usnesení a nechal hlasovat:

Členská schůze vyslovuje souhlas s podnětem, že v návrhu nových stanov má být nově zakotven souhlas všech členů družstva v případě rozhodování o přijetí nového člena v článku 6 bod 2) písm. b) a v článku 26 bod 6).

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

PRO: 31 členů, PROTI: 0, ZDRŽEL: 0

Usnesení bylo přijato, resp. členská schůze vyslovuje souhlas s podnětem, že v návrhu nových stanov má být nově zakotven souhlas všech členů družstva v případě rozhodování o přijetí nového člena v článku 6 bod 2) písm. b) a v článku 26 bod 6).

Předsedající členskou schůzi ukončil v 21:33 hod.

Zapsala: Alena Nassová

Zápis ověřil: Pavel Procházka

Zápis byl projednán a schválen na schůzi představenstva dne 19.12.2024 a následně bude rozeslán e-mailem členům družstva a umístěn na webové stránky družstva (rytirova856.webnode.cz).