

## ZÁPIS z jednání členské schůze obchodní firmy Bytové družstvo Horní Libeň (dále jen „BD“)

**Datum:** 28.05.2013

**Místo a čas:** jednací místnost společnosti PYROSERVIS a.s., Kolčavka 69/5, 190 00 Praha 9 - Libeň,  
od 17,30hod.

**Účastníci:** dle prezenční listiny

**Program:**

1. Volba předsedajícího, zapisovatele a ověřovatele zápisu členské schůze;
2. Volba způsobu hlasování;
3. Schválení programu členské schůze, hlasování;
4. Informace z uplynulého období;
5. Schválení účetní závěrky za rok 2012, hlasování o rozdělení zisku;
6. Mimořádná splátka úvěru, hlasování;
7. Změna úvěrové smlouvy – prodloužení doby fixace úrokové sazby úvěru;
8. Vyúčtování služeb související s užíváním bytů za rok 2011 a 2012;
9. Opravy domu – informace o průběhu oprav, výběr dalších dodavatelů, rozpočet oprav (výměna oken, výměna hlavních a zadních vchodových dveří, výměna stoupaček, hydrantové rozvody, malování);
10. Nový Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník a jeho dopad na bytová družstva a společenství vlastníků od 01.01.2014;
11. Průkaz energetické náročnosti budovy;
12. Diskuse;
13. Závěr.

### K bodu 1. Volba předsedajícího, zapisovatele a ověřovatele zápisu členské schůze

Členská schůze byla svolána v souladu se stanovami BD pozvánkou doručenou všem členům BD. Členské schůze se zúčastnilo 10 členů z celkového počtu 12 (viz prezenční listina), členská schůze je usnášeníschopná.

P. Hofmannová se z jednání omluvila.

Volba orgánů schůze:

Návrh: Předsedající členské schůze: M. Kerhat,  
zapisovatel: H. Nenádlová,  
ověřovatel: H. Pekarová.

Hlasování č. 1: celkem 10 hlasů

|            |    |        |
|------------|----|--------|
| pro        | 10 | hlasů, |
| proti      | 0  | hlasů, |
| zdrželo se | 0  | hlasů. |

#### **K bodu 2. Volba způsobu hlasování**

Návrh: Hlasování členské schůze – aklamací.  
Hlasování č. 2: celkem 10 hlasů  
pro 10 hlasů,  
proti 0 hlasů,  
zdrželo se 0 hlasů.

#### **K bodu 3. Schválení programu členské schůze, hlasování**

Návrh: Program schůze projednat dle pozvánky.  
Hlasování č. 3: celkem 10 hlasů  
pro 10 hlasů,  
proti 0 hlasů,  
zdrželo se 0 hlasů.

#### **K bodu 4. Informace z uplynulého období**

H. Nenádlová shrnula usnesení členské schůze, která se konala dne 18.12.2012:

- členské vklady nově přijatých členů (p. Kodl a manž. Nevoralovi) byly splaceny;
- revizní zpráva na byt č. 927-3 byla p. Kodlovi dle dohody uhrazena.

H. Nenádlová informovala o aktivitách v uplynulém období:

- odstávka plynu – přepojování z nízkotlaké na středotlakou přípojku;
- pasportizace sklepů.

Klíče od sušárny má p. Kerhat a p. Hatle, klíče od mandlovny má úklid.

#### **K bodu 5. Schválení účetní závěrky za rok 2012, hlasování o rozdělení zisku**

Přiznání k dani z příjmu právnických osob bylo v řádném termínu podáno u příslušného finančního úřadu a byla zaplacen daň z příjmu právnických osob ve výši 1.330,00 Kč.  
Členská schůze byla seznámena s účetní závěrkou za rok 2012. Výkazy o hospodaření jsou k dispozici u správy. V digitální podobě budou do konce roku založeny do sbírky listin obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze.  
Výsledek hospodaření BD v roce 2012 je zisk ve výši 10.526,- Kč.  
Rozdělení zisku za rok 2012 navrženo takto:

- pokrýt účetní ztrátu z roku 2011 a zbývající prostředky převést do fondu oprav.

Návrh: Členská schůze schvaluje účetní závěrku za rok 2012. Bere na vědomí, že družstvo vytvořilo v roce 2012 zisk z hospodaření ve výši 10.526,-Kč. Zisk z hospodaření bude snížen o daňovou ztrátu za rok 2011 ve výši 3.266,-Kč a zůstatek bude převeden do dlouhodobé zálohy na modernizace a rekonstrukce (fond oprav).  
Hlasování č. 4: celkem 10 hlasů  
pro 10 hlasů,  
proti 0 hlasů,  
zdrželo se 0 hlasů.

#### **K bodu 6. Mimořádná splátka úvěru, hlasování**

H. Pekarová informovala přítomné o mimořádné splátce úvěru ve výši 2.248.736,- Kč provedené v lednu 2013. Mimořádná splátka úvěru byla provedena v maximální výši, kterou bez sankce připouští úvěrová smlouva mimo termín konce fixace úrokové sazby. Zbývající prostředky získané z prodeje dvou bytových jednotek ve výši 1.245.840,- Kč budou zaplacen ke konci fixace úrokové sazby, tj. do 31.05.2013.  
Anuitní splátky členů, kteří nemají splácen svůj podíl na úvěru (další členský vklad), budou

sníženy o poměrnou část této úhrady. Členům, kteří mají další členský vklad splacený v plné výši, bude vyplacena poměrná část z výnosu prodeje bytových jednotek (Nevoralovi – 44.643,- Kč a Pekarovi – 101.631,- Kč).

Zvyšuje se počet členů, kteří mají úvěr splacen v plné výši (Nevoralovi, Pekarovi a noví členové pí Kořínková, p. Kodl), nebo jej splatí v nejbližších měsících (pí Hofmannová).

Po provedení mimořádné splátky k 31.05.2013 zašle banka nový splátkový kalendář. Správa nemovitosti rozdistribuuje nové výpočtové listy, po schválení představenstvem, s platností od června 2013.

V důsledku mimořádných splátek vznikl přeplatek v rezervním fondu, který je tvořen členy družstva ve výši dvojnásobku splátky úvěru. Tento přeplatek bude jednotlivým členům vrácen.

Návrh: Členská schůze schvaluje provedení úhrady mimořádné splátky úvěru k 31.05.2013 ve výši 1.245.840,- Kč.

Členská schůze rozhodla o poměrném převedení výnosu z prodeje bytových jednotek u členů s nesplacenou anuitou na snížení jejich závazku a o vyplacení poměrné části tohoto výnosu manž. Nevoralovým v částce 44.643,- Kč a manželům Pekarovým v částce 101.631,- Kč.

Hlasování č. 5: celkem 10 hlasů

|            |    |        |
|------------|----|--------|
| pro        | 10 | hlasů, |
| proti      | 0  | hlasů, |
| zdrželo se | 0  | hlasů. |

#### **K bodu 7. Změna úvěrové smlouvy – prodloužení doby fixace úrokové sazby úvěru**

Představenstvo informuje členy o nové úrokové sazbě a o připravované změně úvěrové smlouvy. Byly přehodnoceny podmínky úvěru a probíhají jednání o dodatku k úvěrové smlouvě, který prodlouží období fixace na 5 let a umožní hradit mimořádnou splátku kdykoliv, bez sankcí.

Návrh: Členská schůze souhlasí s uzavřením připravovaného dodatku k úvěrové smlouvě.

Hlasování č. 6: celkem 10 hlasů

|            |    |        |
|------------|----|--------|
| pro        | 10 | hlasů, |
| proti      | 0  | hlasů, |
| zdrželo se | 0  | hlasů. |

#### **K bodu 8. Vyúčtování služeb související s užíváním bytů za rok 2011 a 2012**

S přihlédnutím k převzetí podkladů od správcovské firmy Austis provede účetní družstva, správa nemovitosti a představenstvo družstva kontrolu a doplnění podkladů nezbytných pro dokončení vyúčtování za období 11-12/2011 a 1-12/2012.

Návrh: Členská schůze ukládá představenstvu a správě zajistit vyúčtování služeb za rok 2011 a 2012.

Dále ukládá zajistit úhradu nedoplatků na nájemném vzniklé při převodu domu na BD u nečlenů družstva.

Hlasování č. 7: celkem 10 hlasů

|            |    |        |
|------------|----|--------|
| pro        | 10 | hlasů, |
| proti      | 0  | hlasů, |
| zdrželo se | 0  | hlasů. |

#### **K bodu 9. Opravy domu – informace o průběhu oprav, výběr dalších dodavatelů, rozpočet oprav (výměna oken, výměna hlavních a zadních vchodových dveří, výměna stoupaček, hydrantové rozvody, malování)**

Výměna oken – informace o výběrovém řízení, výběru dodavatele a průběhu plánované

výměny, která proběhne v 09/2013. Pí Kořínkové byla schválena refundace výdajů za výměnu oken.

Výměna vodovodních stoupaček - členové byli informováni o technickém stavu stoupaček, výběrové řízení, cenové nabídky, návrh představenstva.

Nabídka f. Langr – cena 185.405,- Kč – plátce DPH, včetně hydrantu.

Nabídka f. Polánka – cena 194.176,- Kč – plátce DPH.

Nabídka f. Hloušek – cena 209.655,- Kč – plátce DPH.

Nabídka f. Forejtek – cena 121.200,- Kč – neplátce DPH.

Realizace - 1 stoupačka dva týdny, odstávka minimální. Pořadí stoupaček je možné upravit podle časových možností členů (Kodlovi žádají o realizaci během letních prázdnin). Zahájení prací v září 2013.

Návrh: Členská schůze schvaluje výměnu vodovodních stoupaček, kterou provede p. Forejtek za cenu 121.200,- Kč.

Hlasování č. 8: celkem 10 hlasů  
pro 10 hlasů,  
proti 0 hlasů,  
zdrželo se 0 hlasů.

Dotaz na výměnu oken na chodbách – budou řešeny později.

Návrh: Členská schůze schvaluje finanční vyrovnání s pí Kořínkovou, po dokončení výměny oken a jeho konečném vyúčtování. Náhrada bude poskytnuta ve výši nákladů na výměnu oken stejného rozsahu, v jakém ji provedla pí Kořínková. Finance budou převedeny na účet pí Kořínkové dle žádosti.

Hlasování č. 9: celkem 10 hlasů  
pro 10 hlasů,  
proti 0 hlasů,  
zdrželo se 0 hlasů.

Hydranty – výsledky měření zjistily nedostatečný tlak a v důsledku toho nejsou hydranty dle platných předpisů funkční. Diskuse o možnostech řešení, (zpracování odborného posudku s možností nahrazení hydrantu hasicími přístroji nebo výměna rozvodů požární vody). H. Pekarová zajistí cenovou nabídku na odborný posudek a cenu hasicích přístrojů. Pokud by náklady byly ve výši 50% ceny nové stoupačky, budou hydranty nahrazeny hasicími přístroji.

Návrh: Členská schůze schvaluje výměnu nevyhovujících rozvodů požární vody, příp. náhradu za hasicí přístroje, podle cenových nákladů.

Hlasování č. 10: celkem 10 hlasů  
pro 10 hlasů,  
proti 0 hlasů,  
zdrželo se 0 hlasů.

Návrh p. Kodla na výměnu poštovních schránek v domě Vosmíkových 6. Bude zpracována cenová nabídka.

Diskuse o malování interiéru a opravě fasády.

#### **K bodu 10. Nový Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník a jeho dopad na bytová družstva a společenství vlastníků od 1. 1. 2014**

H. Nenádlová informovala o novele Zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník. Dále pak o stanovisku k návrhu zákona, kterým se mění zák. č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích. Návrh: opravy a údržbu vodovodních a kanalizačních přípojek uložených v pozemcích, které tvoří veřejné prostranství, zajišťuje provozovatel, na náklady vlastníka nemovitosti.

**K bodu 11. Průkaz energetické náročnosti budovy**

Průkaz energetické náročnosti bude povinný pro dům Vosmíkových 4 a 6 nejdříve v roce 2015.

**K bodu 12. Diskuse**

Nabídka p. Kodla na připojení internetu pro členy družstva.

Podnět pí Kořínkové, aby se podněty členů k představenstvu (a opačně) řešily ve lhůtě 30 dnů. Představenstvo tento požadavek akceptuje.

**K bodu 13. Závěr**

Předsedající ukončil členskou schůzi v 18,20 hod.

V Praze dne 20.6.2013

---

předsedající

---

zapisovatel

---

ověřovatel

## Usnesení členské schůze BD ze dne 28.05.2013:

- Usnesení č. 1-28052013** Předsedající členské schůze: M. Kerhat,  
zapisovatel: H. Nenádlová,  
ověřovatel: H. Pekarová.
- Usnesení č. 2-28052013** Hlasování členské schůze – aklamací.
- Usnesení č. 3-28052013** Program schůze projednat dle pozvánky.
- Usnesení č. 4-28052013** Členská schůze schvaluje účetní závěrku za rok 2012.  
Bere na vědomí, že družstvo vytvořilo v roce 2012 zisk z hospodaření ve výši 10.526,- Kč.  
Členská schůze schválila rozdělení zisku za rok 2012 takto:  
pokrýt ztrátu za rok 2011 ve výši 3.266,-Kč a zůstatek převést na dlouhodobé zálohy na modernizace a rekonstrukce (fond oprav).
- Usnesení č. 5-28052013** Členská schůze schvaluje provedení úhrady mimořádné splátky úvěru k 31.05.2013 ve výši 1.245.840,- Kč.  
Členská schůze schvaluje poměrné převedení výnosu z prodeje bytových jednotek u členů s nesplacenou anuitou na snížení jejich závazku a vyplacení poměrné části tohoto výnosu manž. Nevoralovým v částce 44.643,- Kč a manželům Pekarovým v částce 101.631,- Kč.
- Usnesení č. 6-28052013** Členská schůze souhlasí s uzavřením dodatku k úvěrové smlouvě o prodloužení doby fixace úrokové sazby na pět let s možností uhradit mimořádnou splátku kdykoliv, bez sankcí.
- Usnesení č. 7-28052013** Členská schůze ukládá představenstvu a správě provést vyúčtování služeb za období 11-12/2011 a 1-12/2012 a zajistit úhradu nedoplatků na nájemném vzniklých při převodu domu na BD u nečlenů družstva.
- Usnesení č. 8-28052013** Členská schůze schvaluje výměnu vodovodních stoupaček firmou Forejtek za cenu 121.200,-Kč.
- Usnesení č. 9-28052013** Členská schůze schvaluje finanční vyrovnání s pí Kořínkovou po dokončení výměny oken a jeho konečném vyúčtování ve výši nákladů na výměnu oken stejného rozsahu, v jakém ji provedla pí Kořínková.
- Usnesení č. 10-28052013** Členská schůze schvaluje výměnu nevyhovujících rozvodů požární vody, příp. náhradu za hasicí přístroje, podle cenových nákladů.

V Praze dne 20.6.2013

---

předsedající

---

zapisovatel

---

ověřovatel