

## **Zápis ze schůze členů BD Malenická 1785-7 dne 04.04.2018**

Představenstvo BD svolalo schůzi členů BD Malenická 1785-7 na středu 04.04.2018 od 18:30 hod. do schůzovní místnosti v suterénu vchodu 1786.

### **1. Registrace členů BD**

### **2. Volba zapisovatele a hlasovací komise**

Ad1.

-registrace provedena pod dohledem pí. Třískové a p. Bučka, vč. kontroly plných mocí

Ad2.

-zapisovatel: p. Laňka

-hlasovací komise: p. Samek, pí. Švecová

Členská schůze BD byla zahájena v 18:40 a byla usnášeníschopná, přítomno 46 členů, tj. 69,7%.

Schůzi členů BD zahájil a řídil předseda představenstva BD p. Buček.

Program schůze BD:

### **3. Personální změny v PBD**

-p. Buček potvrdil, že odstoupí z funkce v představenstvu BD a to souběžně s ukončením funkce předsedy výboru SVJ ke konci května 2018.

-vzhledem dokončování procesu přijímání dvou nových členů BD požádal o prodloužení mandátu v představenstvu BD o jeden měsíc, tj. taktéž do konce května 2018

*Usnesení k bodu 3:*

*Členská schůze BD bere na vědomí rezignaci p. Bučka a rozhodla, že vyhoví jeho žádosti o prodloužení mandátu o jeden měsíc vzhledem ke stanovám BD, a to do konce května 2018*

*(pro 46, proti 0, zdrželi se 0, z celkem 46 přítomných)*

Proti přijatému usnesení nebyly ze strany přítomných vzneseny žádné námitky.

### **4. Návrh změny ve způsobu placení v BD**

-pro malý počet bytů v BD není rentabilní využívat SIPO, které je placenou službou

*Usnesení k bodu 4:*

*Členská schůze BD ruší svá předchozí usnesení č. 75 a 138 o provádění plateb a vyúčtování přeplatků / nedoplatků pomocí služby SIPO. Nově se měsíční platby a vyrovnání ročních záloh budou provádět přímo na účet BD.*

*(pro 46, proti 0, zdrželi se 0, z celkem 46 přítomných)*

Proti přijatému usnesení nebyly ze strany přítomných vzneseny žádné námitky.

### **5. Hlasování per rollam obecně, vyjasnění únorového hlasování**

-motivací představenstva BD pro použití tohoto způsobu hlasování bylo, aby o přijetí dvou nových členů BD a následné privatizaci obou volných bytů rozhodla co nejširší členská základna BD

-při přípravě a v průběhu tohoto hlasování však došlo k některým formálním chybám, které by mohly výsledky hlasování zpochybnit, tj. námitky některých členů BD v průběhu hlasování a po jeho ukončení byly v podstatě pozitivní. O některých relevantních otázkách položených v per rollam rozhodne tedy tato členská schůze BD obvyklým způsobem hlasování dle stanov BD.

V neplánované diskuzi k bodu 5 opakovaně zazněly námitky proti již dříve schválenému způsobu řešení otázky dvou volných bytů BD, které lze shrnout takto:

Vznesená námitka a): Lépe by bylo byty přímo prodat

Protiargumenty Ad a):

- zdanění získaných prostředků je vysoké (odhad 1,7 mil. Kč), prostředky lze přece užitečně investovat
- zvolený způsob řešení otázky obou volných bytů získáním dalších dvou členů BD je zakotven v platných stanovách BD, je postupováno v souladu s těmito stanovami a tento způsob řešení již byl schválen rozhodnutími předchozích členských schůzí

Vznesená námitka b): Až pětileté vícenáklady spojené s existencí BD nebyly dosud odhadnuty v porovnání s výší zdanění

Protiargumenty Ad b):

- námitka je relevantní, odhad nákladů nebyl doposud proveden, mj. proto, že doposud nebylo členskou schůzí o těchto nákladech rozhodnuto a na této schůzi to není možné z časových důvodů řešit
- jednou z variant je, že podstatnou částí nákladů na existenci BD by mohly být pouze náklady na vedení účetnictví
- lze očekávat, že celkové náklady na existenci BD za pětileté období budou pouze zlomkem částky, kterou bychom ztratili zdaněním

Vznesená námitka c): Přijímání dalších členů BD pomocí dalšího členského vkladu je protiprávní, další členské vklady pro oba byty byly již přece zaplacený v minulosti námi všemi

Protiargumenty Ad c):

- nelze srovnávat nesrovnatelné, anuita za oba byty uhrazená v dávné minulosti za zcela jiných okolností v „účetní“ výši cca 15 tis. Kč není srovnatelná se současnou tržní hodnotou obou bytů ve výši cca 5,5 mil. Kč
- definování pojmu „další členský vklad“ a jeho různá výše pro jednotlivé členy družstva, viz platné stanovы BD, odstavec 6.3 (ii). Všichni by se s tímto pojmem měli řádně seznámit a případné diskuze na toto téma směřovat mimo časově napjaté programy členských schůzí; členové vedení BD/SVJ jsou bez problémů k dispozici ve vyvěšených dnech a hodinách v kanceláři BD/SVJ

Vznesená námitka d): Jsou pochybnosti o zdaňování získaných prostředků a možnosti investování prostředků BD do objektu, kde převažuje SVJ

Protiargumenty Ad d):

- přesná citace písemného stanoviska Ing. Hrdiny, ProDům, ze dne 01.03.2018, přečetl p. Buček
- „Vklady do základního kapitálu družstva, čímž je i další členský vklad, nejsou výnosem družstva, a tudíž nepodléhají dani z příjmů právnických osob. Příjem z prodeje jednotky na základě kupní smlouvy je výnosem družstva a podléhá dani z příjmů právnických osob. Tedy když příjem z členského vkladu není výnosem, nebude předmětem daně v roce 2018, 2019, 2020.....“
- BD je rovněž členem SVJ, není důvod, aby BD nemohlo investovat do objektu, na němž se majetkově podílí

*Usnesení k bodu 5:*

*žádné*

## **6. Seznámení se stavem majetku BD a podmínek získání členství v BD, podmínek privatizace zbývajících majetku BD, dopady do fungování SVJ A BD, odměňování členů PBD**

P. Buček informoval o současném stavu majetku BD:

- BD v současnosti vlastní dva byty, a to 1+kk (č. 13/1786) a 3+1 (č. 18/1787)
- byt 1+kk je krátkodobě pronajatý a byt 3+1 je od ledna 2018 volný, tj. je možné přistoupit:

- na této členské schůzi BD k volbě kandidátů na členství v BD pro tyto byty,
- ke smluvně podloženému uhrazení souvisejících plateb (tj. základní členský vklad a další členský vklad v účetní plus tržní hodnotě) ze strany kandidátů na účet BD,
- po uhrazení těchto plateb k přijetí těchto kandidátů za členy BD a pronájmu těchto bytů novým členům BD na dobu neurčitou
- a k následné privatizaci těchto bytů, a to 3+1 co nejdříve a 1+kk do 5 let, aby tak byl získán čas na proinvestování získaných prostředků

-členská schůze byla informována o zvýšených nákladech na právní služby vč. přípravy dokumentů souvisejících s přijetím nových členů BD a následnou privatizací bytů

-dopady současné situace do fungování SVJ a odměňování členů PBD zatím nejsou dořešeny, bude řešeno v souvislosti s otázkou budoucího řízení SVJ. Faktem je, že po odstoupení p. Bučka zůstávají pro vedení BD i SVJ k dispozici pouze dva funkcionáři, a to pí. Třísková a pí. Tanev-Kollárová

*Usnesení k bodu 6:*

*žádné*

## **7. Rozhodnutí o převodu bytů do osobního vlastnictví**

P. Buček znovu vysvětlil, že delší doba převodu bytu 1+kk do vlastnictví je dána potřebou mít časový prostor pro proinvestování prostředků získaných přijetím nových členů BD.

Na základě informací z předchozích bodů schůze bylo přistoupeno k hlasování o usneseních k bodu 7:

*Usnesení k bodu 7:*

*7.1 Členská schůze BD rozhodla, že převod do osobního vlastnictví bytu 3+1 č.18/1787 bude uskutečněn co nejdříve, pokud možno do 1 roku od podepsání smlouvy o nájmu Družstevního bytu s nájemcem, který má na nájemní smlouvu právo dle čl. 21. stanov.*

*(pro 46, proti 0, zdrželi se 0, z celkem 46 přítomných)*

Proti přijatému usnesení nebyly ze strany přítomných vzneseny žádné námitky.

*7.2 Členská schůze BD rozhodla, že převod do osobního vlastnictví bytu 1+kk č.13/1786 bude uskutečněna za dobu výrazně delší než jeden rok, ale nejpozději do 5 let od podepsání smlouvy o nájmu Družstevního bytu s nájemcem, který má na nájemní smlouvu právo dle čl. 21. stanov.*

*(pro 46, proti 0, zdrželi se 0, z celkem 46 přítomných)*

Proti přijatému usnesení nebyly ze strany přítomných vzneseny žádné námitky.

## **8. Rozhodnutí o přistoupení dalších zájemců mezi zájemce o členství v BD**

-p. Buček informoval o spolupráci s realitní kanceláří Jihoměstské reality s.r.o., která doplnila počet zájemců o členství v BD na celkem pět zájemců o větší byt a tři zájemce (jeden však nedorazil) o menší byt

-z tohoto důvodu je zapotřebí rozhodnout o připuštění nových zájemců do soutěže a tím doplnit předchozí usnesení členské schůze časově omezující přihlášení zájemců do konce září 2017

*Usnesení k bodu 8:*

*Členská schůze BD rozhodla o připuštění dalších zájemců mezi zájemce o členství v BD, kteří projeví zájem dle usnesení č. 186 z důvodu, že jejich počet ke dni konání této schůze nebyl velký, a to o ty kteří se do data konání této členské schůze přihlásili osobně nebo prostřednictvím realitní kanceláře.*

*(pro 46, proti 0, zdrželi se 0, z celkem 46 přítomných)*

Proti přijatému usnesení nebyly ze strany přítomných vzneseny žádné námitky.

## **9. Rozhodnutí o způsobu volby a výběru z kandidátů**

P. Buček přednesl návrh na způsob volby a výběru z kandidátů, poté bylo přistoupeno k hlasování

*Usnesení k bodu 9:*

*9.1 Členská schůze BD rozhodla o veřejném hlasování pro výběr kandidáta.*

*(pro 46, proti 0, zdrželi se 0, z celkem 46 přítomných)*

Proti přijatému usnesení nebyly ze strany přítomných vzneseny žádné námitky.

*9.2 Členská schůze rozhodla pro tento způsob výběru kandidáta:*

*-zájemci odevzdají obálky se svojí identifikací, která bude totožná s identifikací jejich nabídky uvnitř obálky*

*-obálkám budou přiřazeny grafické symboly, podle kterých se vylosuje pořadí představení zájemců a jejich nabídek členské schůzi*

*-všechny nabídky vč. výše nabídnuté částky budou zaznamenány na flip chart*

*-poté bude možné vznést ze strany účastníků schůze doplňující dotazy na kandidáty*

*-potom bude následovat hlasování v dříve vylosovaném pořadí*

*-každý z účastníků schůze odevzdá hlas za svého kandidáta, tj. hlasovací komise mu odebere jeho hlasovací lístek*

*-zájemce s nejvyšším počtem hlasů bude považován za kandidáta na člena BD, další v pořadí, který projeví zájem, bude vybrán jako náhradník, kdyby vybraný kandidát nebyl přijat nebo odstoupil*

*-v případě rovnosti hlasů na první pozici se bude hlasovat v dalším kole mezi těmito kandidáty*

*-následně bude odsouhlaseno usnesení obsahující kandidáta a náhradníka.*

*(pro 46, proti 0, zdrželi se 0, z celkem 46 přítomných)*

Proti přijatému usnesení nebyly ze strany přítomných vzneseny žádné námitky.

## **10. Dotazy a diskuze**

-žádné, protože dotazy a dílčí diskuze proběhly v průběhu celé schůze

Schůze členů BD byla ukončena v 19:30 hod.

**Následovala veřejná část schůze za účasti zájemců z realitní kanceláře Jihoměstská realitní s.r.o.**

## **11. Seznámení zájemců s rozhodnutím o způsobu volby a výběru z kandidátů (viz bod 9)**

11.1 Převzetí obálek s nabídkami

11.2 Zájemci byli seznámeni s relevantními usneseními z předchozí části schůze

## **12. Představení všech zájemců o členství v BD a jejich nabídek**

12.1 Přiřazení grafických symbolů k obálkám s nabídkami a losování pořadí

12.2 Představení nabídek a záznam nabídek na flip chart

12.3 Dotazy na zájemce

### 13. Výběr kandidátů na nové členy BD - budoucích nájemců

#### 13.1 Výběr kandidáta

Výsledek hlasování:

Byt 3+1 (nabídkou se rozumí částka pro BD, zkratka RK znamená účastník získaný realitní kanceláří)

-pí. Kutýnská (RK), nabídka 3,9 mil. Kč	13 hlasů	druhý náhradník (pro 17 hlasů)
-pí. Gulabová (RK), nabídka 3,4 mil. Kč	žádný hlas	
-p. Šíma, nabídka 3,35 mil. Kč	žádný hlas	
-pí. Vaněčková, nabídka 3,4 mil. Kč	20 hlasů	kandidát na člena BD
-pí. Vuová, nabídka 3,8 mil. Kč	13 hlasů	první náhradník (pro 26 hlasů)

Výsledek hlasování:

Byt 1+kk (nabídkou se rozumí částka pro BD)

-pí. Leová, nabídka 2,12 mil. Kč	43 hlasů	kandidát na člena BD
-pí. Krtičková, nabídka 2,05 mil. Kč	3 hlasy	náhradník
-třetí zájemce se nedostavil		

*Usnesení k bodu 13:*

*13.1 Pro byt č. 18/1787, 3+1 byla členskou schůzí BD ze zájemců o nové členství BD vybrána pí. Vaněčková s nabídkou 3,4 mil. Kč, prvním náhradníkem je pí. Vuová s nabídkou 3,8 mil. Kč, druhým náhradníkem je pí. Kutýnská s nabídkou 3,9 mil. Kč*

*(pro 46, proti 0, zdrželi se 0, z celkem 46 přítomných)*

Proti přijatému usnesení nebyly ze strany přítomných vzneseny žádné námítky.

*13.2 Pro byt č. 13/1786, 1+kk byla členskou schůzí BD ze zájemců o nové členství BD vybrána pí. Leová s nabídkou 2,12 mil. Kč, náhradníkem je pí. Krtičková s nabídkou 2,05 mil. Kč.*

*(pro 46, proti 0, zdrželi se 0, z celkem 46 přítomných)*

Proti přijatému usnesení nebyly ze strany přítomných vzneseny žádné námítky.

Na závěr schůze informoval p. Buček účastníky schůze o tom, že přibližně za měsíc bude svolána další členská schůze, která bude zvolené kandidáty po splnění jejich finančních závazků přijímat za členy BD a bude schvalovat související Smlouvy o získání členských práv na bytovou jednotku. Schvalování těchto smluv vyžaduje vyšší než dvoutřetinovou účast na schůzi (účast nejméně 45 členů BD na schůzi je většinou obtížně dosažitelná), nelze tedy vyloučit využití hlasování per rollam.

Schůze byla ukončena ve 20:20 hod.

Zapsal: Z. Laňka, zápis projednán na schůzce s PBD dne 09.04.2018, úpravy schváleny dne 10.04.2018 (podpis)

Svolavatel: J. Buček (podpis)