

**Zápis**  
**ze členské schůze bytového družstva Lidový demokrat 2000,**  
**konané dne 19. 6. 2013 v 18.00 hod.,**  
**v sále MČ Praha 10, Vršovická 69**

Přítomni: dle prezenční listiny

Hosté: pí Nenádlová, pí Zajícová – správa nemovitostí

**1) Zahájení členské schůze**

Pí Jarešová přivítala přítomné a požádala o sečtení hlasů dle prezenčních listin jednotlivých domů. V době zahájení členské schůze bylo přítomno 93 členů. Členská schůze byla usnášeníschopná.

**2) Volba orgánů členské schůze**

Na základě návrhů představenstva družstva byli do jednotlivých funkcí navrženi a odhlasováni:

Návrh č. 1												Celkem hlasujících:	%	Výsledek:		
	ANO	Bajkalská 668/8	Bajkalská 674/10	Bajkalská 673/12	Bajkalská 672/14	Kišiněvská 670/14	Kišiněvská 668/16	Krasnojarská 682/12	Krasnojarská 681/14	Vršovická 671/77	Vršovická 694/79				Vršovická 695/81	Celkem:
Předsedající členské schůze JUDr. Jan Pavlok.	ANO												90	92	98%	návrh přijat
	NE												0		0%	
	ZDRŽEL SE												2		2%	

Návrh č. 2												Celkem hlasujících:	%	Výsledek:		
	ANO	Bajkalská 668/8	Bajkalská 674/10	Bajkalská 673/12	Bajkalská 672/14	Kišiněvská 670/14	Kišiněvská 668/16	Krasnojarská 682/12	Krasnojarská 681/14	Vršovická 671/77	Vršovická 694/79				Vršovická 695/81	Celkem:
Zapisovatel: Jaroslava Jarešová	ANO												90	92	98%	návrh přijat
	NE												0		0%	
	ZDRŽEL SE												2		2%	

Návrh č. 3												Celkem hlasujících:	%	Výsledek:		
	ANO	Bajkalská 668/8	Bajkalská 674/10	Bajkalská 673/12	Bajkalská 672/14	Kišiněvská 670/14	Kišiněvská 668/16	Krasnojarská 682/12	Krasnojarská 681/14	Vršovická 671/77	Vršovická 694/79				Vršovická 695/81	Celkem:
Ověřovatelé zápisu: Marie Janečková, Jarmila Semelová.	ANO												89	92	97%	návrh přijat
	NE												0		0%	
	ZDRŽEL SE												3		3%	

Návrh č. 4												Celkem hlasujících:	%	Výsledek:	
	ANO	Bajkalská 668/8	Bajkalská 674/10	Bajkalská 673/12	Bajkalská 672/14	Kišiněvská 670/14	Kišiněvská 668/16	Krasnojarská 682/12	Krasnojarská 681/14	Vršovická 671/77	Vršovická 694/79				Vršovická 695/81
Mandátová komise: Jana Diartová, Jaroslav Pernička, Marie Heroutová.	ANO											88	92	96%	návrh přijat
	NE											0		0%	
	ZDRŽEL SE											4		4%	

Návrh č. 5												Celkem hlasujících:	%	Výsledek:	
	ANO	Bajkalská 668/8	Bajkalská 674/10	Bajkalská 673/12	Bajkalská 672/14	Kišiněvská 670/14	Kišiněvská 668/16	Krasnojarská 682/12	Krasnojarská 681/14	Vršovická 671/77	Vršovická 694/79				Vršovická 695/81
Návrhová komise: ing. Karel Liška, ing. Kramarz Ota, Jiří Ptáček	ANO											89	92	97%	návrh přijat
	NE											0		0%	
	ZDRŽEL SE											3		3%	

Návrh č. 6												Celkem hlasujících:	%	Výsledek:	
	ANO	Bajkalská 668/8	Bajkalská 674/10	Bajkalská 673/12	Bajkalská 672/14	Kišiněvská 670/14	Kišiněvská 668/16	Krasnojarská 682/12	Krasnojarská 681/14	Vršovická 671/77	Vršovická 694/79				Vršovická 695/81
Bajkalská 8 - Pavel Pražák, Bajkalská 10 - Michal Baroš, Bajkalská 12 - Hana Kalinová (dle PM), Bajkalská 14 – Rudolf Bálek, Kišiněvská 14 - Lucie Kotasová, Kišiněvská 16 - Jakub Svoboda (dle PM), Krasnojarská 12 - Vojtěch Mašek, Krasnojarská 14 - Jaroslava Kučerová, Vršovická 77 - Miroslav Kús, Vršovická 79 - Jindřiška Litomiská, Vršovická 81 - Frank Tomáš.	ANO											86	92	93%	návrh přijat
	NE											0		0%	
	ZDRŽEL SE											6		7%	

Předseda přednesl program členské schůze.

Mandátová komise oznámila počet přítomných členů 95.

### 3) Projednání účetní závěrky vč. zprávy KK k účetní závěrce

Pí Nenádlová přednesla zprávu o účetní závěrce za r. 2012. Bytové družstvo mělo v roce 2012 výnosy ve výši 757 097,25 Kč. Daň z příjmů právnických osob činí za rok 2012 54.530 Kč, po jejím odvodu je

provozní výsledek hospodaření po zdanění ztráta ve výši 2.691.185,81 Kč = ta se rovná EON, které bude předmětem vyúčtování.

V roce 2012 činily odpisy majetku 3.701.949,-Kč jsou to odpisy z kupní ceny za budovy, navýšené o technické zhodnocení.

Celková ztráta včetně odpisů je po zdanění 6.393.134,81 Kč.

Účetní závěrka je k dispozici v elektronické podobě ve sbírce listin obchodního rejstříku.

Ing. Ježek (předseda KK) přednesl zprávu o provedení kontroly, řádné účetní závěrky k 31. 12. 2012. Kontrolní komise neshledala existenci závad, které by znemožňovaly členské schůzi výsledek účetní závěrky odsouhlasit.

p. Novák se dotázal, proč není ve vyúčtování rozdělena částka na účetnictví a daňového poradce a dále na administrativu a správu, jak žádal v mailu.

Pí Nenádlová vysvětlila, že PD jeho žádost projednalo, ale doporučilo účetní ponechat obě položky tak, jako minulém roce. Pokud má p. Novák zájem, je možno přeposlat jednotlivé náklady rozděleně.

Pí Landová se dotázala, zda již byly zaplacený všechny fin.prostředky za nebytové prostory.

P Pavlok odpověděl, že ano kromě pí Kotasové, kde je platba podmíněna převodem bytu do osobního vlastnictví, za účelem získání úvěru a dále nebyt.prostoru ve Vršovické 81, (čekají na zápis do OR).

Předseda dává hlasovat o účetní závěrce:

Návrh č. 7		Bajkalská 668/8	Bajkalská 674/10	Bajkalská 673/12	Bajkalská 672/14	Kišinevská 670/14	Kišinevská 668/16	Krasnojarská 682/12	Krasnojarská 681/14	Vršovická 671/77	Vršovická 694/79	Vršovická 695/81	Celkem:	Celkem hlasujících:	%	Výsledek:
Členská schůze schvaluje účetní závěrku za rok 2012 s výsledkem hospodaření ztrátou ve výši 6.393.134,81 Kč včetně odpisů. Účetní ztráta ve výši 2.691.185,81 Kč bude uhrazena členy družstva v průběhu roku 2013, ve vyúčtování za rok 2012. Zbývající část ztráty za odpisy bude zlikvidována v roce převodu jednotek do vlastnictví členů.	ANO	8	5	8	8	12	10	6	7	8	11	9	92	95	97%	návrh přijat
	NE												0		0%	
	ZDRŽEL SE		1		1							1	3		3%	
	nehlasoval												0			

Účetní závěrka za r. 2012 byla schválena. Ztráta z hospodaření za rok 2012 bude uhrazena členy – bude zahrnuta do vyúčtování služeb za rok 2012 – ekonomicky oprávněné náklady vlastníka.

#### 4 ) Informace k vyúčtování r. 2012

Pí Nenádlová podala informaci k vyúčtování za r. 2012. Po schválení účetní závěrky bude dokončeno a distribuováno nájemcům.

#### 5) Zpráva o koupi pozemků pod domy a ve vnitroblocích

JUDr. Pavlok podal informaci ohledně koupě pozemků pod domy a betonových dvorů. V březnu 2013 byla podepsána smlouva mezi Mě částí P-10 a bytovým družstvem LD 2000 a dne 25.3.2013 byla odeslána částka 9 712 450,- Kč na účet Mě části Praha 10. Smlouva byla předána ke kontrole na Magistrát hl. města Prahy a ta ji posléze po ověření doložky vrátila zpět Mě části k provedení vkladu do katastru nemovitostí.

Ve věci pozemků ve vnitroblocích byla podána ze strany byt. družstva Mě části žádost o odprodej a na jejím základě proběhlo jednání se zástupci odboru životního prostředí a odboru výstavby a urbanizace Mě části a zástupci družstva. Příslušné odborné útvary daly kladné stanovisko k odprodeji.

Pí Landová: Jak to bude s údržbou zeleně po koupi pozemků a kdo jí bude hradit?

P. Pavlok: O zeleň ve vnitroblocích se bude zřejmě i nadále starat bytové družstvo.

Pí Khaouajová: Jak budeme pozemek řešit s domem SVJ Užocká 3?

p. Pavlok: Se zástupci domu se pokusíme jednat. Pokud nedojde ke shodě, tak v případě prodeje pozemků vnitrobloků, bude pozemek SVJ oddělen od jejich domu plotem.

Pí Řeháková: Jak je to pod pozemky s inženýrskými sítěmi. Kdo bude hradit jejich případnou opravu?

p. Pavlok: - údržbu budeme hradit my, protože je to náš majetek (teplovod). Jiné sítě pod pozemky nevedou.

Pí Lukavská: Jak se toto dá právně ošetřit, aby si je nikdo další nepřivlastnil?

p. Pavlok: Pokud pozemky koupíme, rozhoduje o změnách vlastnictví členská schůze.

Členská schůze vzala na vědomí zprávu o koupi pozemků pod domy a případně koupi pozemků ve vnitroblocích.

#### 6) Informace o průběhu a financování stavby

P. Pavlíček seznámil přítomné s průběhem a ukončením rekonstrukce bytového fondu družstva.

Rekonstrukce je rozdělena na 3. Etapy:

1. etapa - vlastní rekonstrukce domů (výměna oken, zateplení, opravy střech)
2. etapa - rekonstrukce silové elektřiny v domech, výměna elektroměrů
3. etapa – úprava betonových dvorů

Náklady 1. etapy	98 090 000,- Kč vč. DPH
Náklady 2. etapy	2 409 229,- Kč vč. DPH
Náklady 3. etapy	3 308 000,- Kč vč. DPH
Plánované rezervy	500 000,- Kč

P.Pavlíček dále informoval o plánované rekonstrukci výtahů v jednotlivých domech, na kterou je vyčleněna částka 11 000 000,- Kč a 500 000,- Kč jako rezerva. Dále na úpravu vnitrobloků je počítáno s částkou 500 000,- Kč a na vnitřní úpravy domů po rekonstrukci s částkou 1 500 000,- Kč.

P. Novák: je předána 2. etapa prací?

P. Pavlíček: 2. etapa bude předána k 30. 6. 2013.

Pí Kratochvílová: - jak byla předána stavba, když nebyly odstraněny vady, konkrétně jde o poškrábaná okna?

p. Pavlíček: - pokud byly závady nahlášený v průběhu stavby, byly odstraněny. V současné době je lze uplatnit jako reklamaci.

Pí Labuzíková: - upřesnila, že firma Hora musí tuto reklamaci uplatnit u firmy Window Holding, která okna dodávala. Dle informací, přijedou na nahlášené reklamace technici firmy.

p. Kús: - mám stejný problém (poškrábaná okna).

Pí Litomiská: - je částka 300 000,- Kč na výstavbu místa pro popelnice adekvátní?

p. Pavlíček: - je to ještě v jednání, částka bude upřesňována před podpisem smlouvy.

P Trubač: - proč nejsou popelnice umístěny před garážemi, kde je původní přístavek.

Pí Nenádlová: - proběhlo několik jednání s Mě částí P-10 a Pražskými komunikacemi a bylo určeno místo za přístavkem Vršovická 77. Původní místo (před garážemi) nevyhovuje Pražským komunikacím, vzhledem k velkému sklonu nájezdu, který by museli popeláři vyjíždět.

Pí Landová: - co se bude dělat za 500 000,- Kč ve vnitroblocích?

P. Pavlíček odpověděl, že to jsou peníze určené na závěrečné úpravy, oplocení vnitrobloku Kišíněvská, Bajkalská a parkové úpravy.

### **7) Informace o přípravě výběrového řízení na rekonstrukce výtahů**

P. Hronský přednesl informaci o probíhajícím výběrovém řízení na výtahy. Komise připravila zadání a v řízení 4 firmy a sice: OTIS, Schindler, KONE a.s. a Výtahy s.r.o.

Výtahová komise určila pořadí firem

- |             |                      |
|-------------|----------------------|
| 1.-2. místo | OTIS a Výtahy s.r.o. |
| 3. místo    | Schindler            |
| 4. místo    | KONE                 |

Komise navrhuje představenstvu, aby dále bylo jednáno s firmami na 1. -2. místě o smlouvě a s jednou z nich ji uzavřela.

P. Trubač se ptal, zda firma V+V podala nabídku

P. Hronský odpověděl, že nepodala

P. Novák se ptal, o kolik byla nabídka firmy Schindler nižší, než ostatní.

P. Hronský odpověděl, že jejich nabídka byla 9 400 000,- Kč.

p. Prokopík se zeptal, zda součástí nabídky byly i náklady na servis.

P. Hronský odpověděl, že ano.

Pí Kratochvílová měla dotaz, zda si může na vlastní náklady zasklít balkon.

P. Pavlok jí odpověděl, že se teď probírají záležitosti související s rekonstrukcí výtahů, nicméně zasklení není možné, a to z důvodu: záruky na fasádu, možné kontroly z SFŽP-ZÚ a dále z důvodu stav. povolení a následné kolaudace. Družstvo v tuto chvíli nebude nic dalšího vyřizovat. Případné zasklení si mohou vyřídit jednotliví vlastníci byt. jednotek nebo SVJ po převodu bytů do osobního vlastnictví.

Pí Řeháková: Jaká je záruka, že vítězná firma nezkrachuje?

P. Hronský odpověděl, že obě firmy jsou hodně velké, mají mnoho zakázek po celé ČR. Ale zkrachovat může samozřejmě i velká firma.

Podle komise je v době hlasování přítomno 98 lidí.

Návrh č. 8		Bajkalská 668/8	Bajkalská 674/10	Bajkalská 673/12	Bajkalská 672/14	Kišinevská 670/14	Kišinevská 668/16	Krasnojarská 682/12	Krasnojarská 681/14	Vršovická 671/77	Vršovická 694/79	Vršovická 695/81	Celkem:	Celkem hlasujících:	%	Výsledek:
<b>Clenská schůze pověřuje představenstvo byt.družstva, aby na doporučení výt.komise, uzavřelo „smlouvu o dílo“ na rekonstr.výtahů s f.VÝTAHY, s.r.o. Velké Meziříčí, IČO 46342354</b>	ANO	8	7	9	9	7	7	12	10	8	10	9	96	98	98%	návrh přijat
	NE												1		1%	
	ZDRŽEL SE										1	1	1		1%	

### 8) Zpráva o převodu bytů do osobního vlastnictví, úvěr, změny prohlášení vlastníka, informace o nové právní úpravě od 1. 1. 2014

P. Pavlok informoval přítomné, že všech 11 domů je zapsáno v katastru nemovitostí. Vlastníkem je LD 2000. Po zapsání pozemků pod domy do katastru nemovitostí budou pozemky připsány k jednotlivým domům.

Družstvo je připraveno převádět byty do osobního vlastnictví. Zájem představenstva je, aby si všichni nájemníci byty převedli. Není dobré, aby současně fungovaly SVJ a družstvo s nájemníky. Komplikuje to veškerá rozhodnutí i jednání.

K 30. 6. 2013 zbývá dluh u ČSOB v částce 21 271 999,- Kč.

Družstvem byla uhrazena částka 5 048 760,- Kč jako splátka od členů, kteří složili finanční prostředky k 30.4.2013.

P. Pavlok navrhuje, že kdo nemá finanční prostředky na splátku dluhu, je možné uzavřít s LD 2000 dohodu, na základě které bude byt převeden do osobního vlastnictví, ale zároveň zastavuje družstvu svůj byt.

P. Pavlok dále upozorňuje přítomné na skutečnost, že je ještě třeba vypořádat prodej 4 bytů s nájemníky, převod nebytového prostoru pí Kotasové (kadeřnictví) do osobního vlastnictví a nebytové prostory pí Ha rovněž převést do osobního vlastnictví k 30.10.2013.

P. Pavlok dále upozornil na novou právní úpravu občanského zákoníku č. 89/2012 s účinností k 1.1.2014 a zákon č. 90/012 o obchodních korporacích. Tyto zákony upravují i společenství vlastníků.

P. Bárta uvedl, že by bylo dobré, aby ti, co zaplatili, si mohli byty převést do osobního vlastnictví a nenuťil lidi, aby si všichni byty převedli.

P. Pavlok znovu upozornil, že není dobré polovičaté řešení.

P. Novák uvedl, že není možno říci, že teď to všichni uhradí, když není ještě splacen úvěr.

P. Pavlok navrhl, že vhodný termín pro převod bytů je 30.4.2014.

P. Voleský se zeptal, proč družstvo brzdí převody.

P. Vytouš řekl, že podporuje návrh družstva, převést byty k 30.4.2014.

p. Daňhel rovněž podporuje návrh družstva. Není dobré mít dvojí vlastnictví.

Pí Heroutová uvedla, že mnoho lidí má vázány finanční prostředky na výpovědní lhůty, ale takto lze si finanční prostředky připravit.

Pí Nenádlová uvedla, že již v lednu 2013 bylo ve všech domech vyvěšeno avízo o termínech, ve kterých lze splátku uhradit.

P. Hronský učinil dotaz, zda výtahy dodělá družstvo.  
P. Pavlok odpověděl, že ano.

Návrh č. 9		Bajkalská 668/8	Bajkalská 674/10	Bajkalská 673/12	Bajkalská 672/14	Kišiněvská 670/14	Kišiněvská 668/16	Krasnojarská 682/12	Krasnojarská 681/14	Vršovická 671/77	Vršovická 694/79	Vršovická 695/81	Celkem:	Celkem hlasujících:	%	Výsledek:
Členská schůze pověřuje představenstvo zajistit převody bytů do vlastnictví členů, za kterými neviduje družstvo žádné pohledávky, nejpozději do 30.4.2014.	ANO	6	7	9	9	12	9	6	7	7	9	4	85	94	90%	návrh přijat
	NE												3		3%	
	ZDRŽEL SE												6		6%	
	nehlasoval	8	7	9	9	12	9	7	7	8	11	9	96			

Návrh č. 10		Bajkalská 668/8	Bajkalská 674/10	Bajkalská 673/12	Bajkalská 672/14	Kišiněvská 670/14	Kišiněvská 668/16	Krasnojarská 682/12	Krasnojarská 681/14	Vršovická 671/77	Vršovická 694/79	Vršovická 695/81	Celkem:	Celkem hlasujících:	%	Výsledek:
Členská schůze schvaluje převod nebytových prostor do vlastnictví nájemců: č.p.671101 a 671102 Vršovická 77 paní Ha Dang Thi Thu, č.p. 670101 Kišiněvská 14 paní Lucii Kotasové.	ANO	8	7	9	9	11	8	7	7	8	7	4	85	92	92%	návrh nepřijat
	NE												0		0%	
	ZDRŽEL SE												7		8%	
	nehlasoval	8	7	9	9	12	8	7	7	8	11	6	0			

Předseda ukončil schůzi ve 22.15 hod.

Zapsala: Jarešová Jaroslava

Ověřovatelé zápisu:

Janečková Marie .....

Semelová Jarmila .....

Předseda členské schůze: JUDr. Pavlok Jan