

Zápis z náhradní členské schůze Bytového družstva IMOBILIEN
se sídlem Hanychovská 886/16 b, Liberec, PSČ 460 01, IČO: 272 91 120, konané dne
25.4.2024 v 10:00 hod na adrese Hotel Liberec, Šaldovo náměstí 1345/6, Liberec, PSČ
460 01

Představenstvo svolalo řádnou členskou schůzi Bytového družstva IMOBILIEN (dále jen „BD IMOBILIEN“) na den 9.4.2024. Tato členská schůze nebyla usnášeníschopná. Představenstvo tedy obratem svolalo tuto náhradní členskou schůzi na 25.4.2024 se stejným programem jako měla řádná členská schůze, a to v souladu s článkem 24 Stanov (*Svolávání členské schůze a její jednání*) a ustanovením § 636 a násl. zákona č. 90/2012 Sb, o obchodních korporacích, v platném znění (dále jen „ZOK“) pozvánkou uveřejněnou na internetových stránkách družstva a zároveň odeslanou členům na adresy uvedené v aktuální členské evidenci 15 dnů před konáním členské schůze.

Členská schůze BD IMOBILIEN byla zahájena v 10:00 hod.

Náhradní členskou schůzi BD IMOBILIEN zahájil předseda představenstva, pan Ing. Martin Kulhánek, který byl vedením této členské schůze pověřen představenstvem družstva, a na úvod přivítal přítomné členy družstva či jejich zástupce.

Ing. Martin Kulhánek přítomným sdělil, že dnešní náhradní členská schůze družstva je ve smyslu článku 24 Stanov a § 648 odst. 1 ZOK usnášeníschopná bez ohledu na počet přítomných členů. Dle prezenční listiny a předložených plných mocí je **přítomno 24 členů družstva majících 36 hlasů**. A to z celkového počtu 104 členů družstva majících dohromady 124 hlasů.

I.

Ing. Martin Kulhánek dále přednesl pořad jednání členské schůze, který byl součástí pozvánky na členskou schůzi:

1. Zahájení a kontrola usnášeníschopnosti;
2. Projednání a odsouhlasení účetní závěrky za rok 2023;
3. Projednání a schválení zvýšení pravidelných pevných úhrad za plnění a služby spojených s užíváním družstevních jednotek:
 - a. Úklid: ze stávajících 100 Kč/byt/měsíc na 120 Kč/byt/měsíc
4. Informace k nové výši daně z nemovitostí
5. Různé
6. Závěr.

Předsedající otevřel diskusi k programu členské schůze.
Do diskuze se nikdo nepřihlásil.

Poté přistoupil Ing. Martin Kulhánek k hlasování o schválení programu členské schůze v podobě obsažené v pozvánce na tuto členskou schůzi. Nejprve se předsedající dotázal přítomných členů, zda mají jiný návrh, protinávrh či připomínku k uvedenému návrhu. Jelikož tomu tak nebylo, nechal o předloženém návrhu hlasovat.

S uvedeným návrhem vyslovilo souhlas 36 hlasů přítomných členů, 0 hlasů bylo proti a 0 se zdrželo hlasování. Rozhodný počet hlasů nutný pro přijetí tohoto usnesení byla nadpoloviční většina hlasů přítomných členů. Usnesení bylo přijato. Proti výkonu hlasovacích práv nebyly vzneseny žádné námitky.

Předložený návrh na schválení programu členské schůze byl schválen.

II.

Po schválení programu přednesl Ing. Martin Kulhánek členské schůzi následující návrh na volbu členů orgánů dnešní členské schůze BD IMOBILIEN:

Navrženi byli:

- Předseda členské schůze: Ing. Martin Kulhánek
- Zapisovatel: Mgr. David Satke

Nejprve se Ing. Martin Kulhánek dotázal přítomných členů, zda mají jiný návrh, protinávrh či připomínku k uvedenému návrhu. Jelikož tomu tak nebylo, nechal o předloženém návrhu hlasovat.

S uvedeným návrhem vyslovilo souhlas 23 hlasů přítomných členů, 0 hlasů bylo proti a 13 se zdrželo hlasování. Rozhodný počet hlasů nutný pro přijetí tohoto usnesení byla nadpoloviční většina hlasů přítomných členů. Usnesení bylo přijato. Proti výkonu hlasovacích práv nebyly vzneseny žádné námitky.

Předložený návrh na volbu orgánů členské schůze byl schválen.

III.

Předsedající následně předložil členské schůzi účetní závěrku za rok 2023 a navrhl její schválení.

Předsedající otevřel diskusi k tomuto bodu. Předsedající vysvětlil jednotlivé podložky účetní závěrky a zdůraznil, že bytové družstvo je neziskový subjekt. Odkázal na obdobné vysvětlení provedené již na minulé schůzi. Financování bytů bylo zřízeno primárně na 20 let, přičemž první etapa by měla uplynout v roce 2027 a následovat by měly další etapy. Hospodaření družstva podléhá kontrole banky, jmenovitě ČSOB, které zbývá uhradit úvěr cca 86 mil. Kč. Další věřitelé jsou podřízení splácení bankovního úvěru. Fond oprav je ve výši cca 5 mil. Kč dle účetní závěrky.

Předsedající rovněž zmínil, že požadavky na opravy vznesené členy družstva byly splněny, byla upravena cesta a balkóny. Další opravy správce plní v rámci pravidelných oprav.

Družstvo neodpisuje majetek, má aktiva v účetní výši cca 420 mil. Kč. Peněžní prostředky představují zejména fond oprav. Předsedající dále vysvětlil princip hospodaření, kdy splácením dalších členských vkladů roste řádek 80 účetní závěrky. Po splacení DČV a převedení bytu do osobního vlastnictví dojde k odstranění hodnoty tohoto bytu z bilance družstva. Ve finále tak bude družstvo „na nule“.

Krátkodobé závazky 1,7 mil. Kč představuje závazky vždy na konci roku při placení teplárny a dalších služeb. V současné době jsou uhrazeny.

V rámci diskuze byla probíráno postavení kontrolní komise a skutečnost, že kontrolní komise není v BD IMOBILIEN obsazena. Na dotaz Onyx Projekt s.r.o. byla dále vysvětlena podřízenost pohledávek ostatních věřitelů – po úhradě bankovních splátek lze splácet i ostatní závazky družstva. Předsedající vysvětlil, že pro schválení účetní závěrky je dle zákona a stanov pro členy družstva dostatečným podkladem předložená účetní závěrka a podrobné účetnictví nelze zpřístupnit. Hospodaření je transparentní a podléhá dohledu bank. K otázce financování dále předsedající vysvětlil, že další věřitelé financovaly projekt a získání hypoték 20 a 30 let – jakmile bude doplacena banka, tak se splatí další úvěry.

Předsedající dále opětovně vyzval Onyx Projekt s.r.o. ke sdělení nájemníků a splnění povinností dle stanov družstva. Upozornil na nedopracovaný rizikový fond a informoval členy o žalobě Onyx Projekt s.r.o., která byla zamítnuta rozhodčím soudem. Právní zástupkyně Onyx Projekt s.r.o. na to reagovala tak, že u soudu se bylo možné potkat s jednatelkou společnosti, dle jejího názoru mají platnou nájemní smlouvu a rizikový fond nemusí hradit.

Předsedající opět zdůraznil, že nemá zájem cokoliv z hospodaření skrývat. Onyx Projekt s.r.o. žádá do zápisu zaznamenat, že požadované detailní účetnictví družstva nebylo předloženo s odůvodněním, že na toto nemá řadový člen družstva dle zákona nárok.

Poté přistoupil předsedající k hlasování o schválení účetní závěrky BD IMOBILIEN za rok 2023 tak, jak byla předložena členské schůzi. Nejprve se předsedající dotázal přítomných členů, zda mají jiný návrh, protinávrh či připomínku k uvedenému návrhu. Jelikož tomu tak nebylo, nechal o předloženém návrhu hlasovat.

S uvedeným návrhem vyslovilo souhlas 21 hlasů přítomných členů, 14 hlasů bylo proti a 1 se zdržel hlasování. Rozhodný počet hlasů nutný pro přijetí tohoto usnesení byla nadpoloviční většina hlasů přítomných členů. Usnesení bylo přijato. Proti výkonu hlasovacích práv nebyly vzneseny žádné námítky.

Účetní závěrka za rok 2023 byla schválena.

IV.

Předsedající následně předložil členské schůzi k projednání a schválení zvýšení pravidelných pevných úhrad za plnění a služby spojených s užíváním družstevních jednotek v důsledku inflace:

a. Úklid: ze stávajících 100 Kč/byt/měsíc na 120 Kč/byt/měsíc;

V rámci diskuze byly vysvětleny důvody pro zvýšení uvedených plateb. Byl vypsán tendr, ve kterém nejnižší nabídka převyšovala nabídku stávajícího dodavatele i po navrhovaném navýšení. Nabídky byly předloženy k nahlédnutí. Je tedy navrhováno navýšit platby u stávajícího dodavatele.

Poté přistoupil předsedající k hlasování o schválení zvýšení plateb tak, jak byly navrženy. Nejprve se předsedající dotázal přítomných členů, zda mají jiný návrh, protinávrh či

připomínku k uvedenému návrhu. Jelikož tomu tak nebylo, nechal o předloženém návrhu hlasovat.

S uvedeným návrhem vyslovilo souhlas 34 hlasů přítomných členů, 1 hlasů bylo proti a 0 se zdrželo hlasování. 1 člen nehlasoval. Rozhodný počet hlasů nutný pro přijetí tohoto usnesení byla nadpoloviční většina hlasů přítomných členů. Usnesení bylo přijato. Proti výkonu hlasovacích práv nebyly vzneseny žádné námitky.

Členská schůze schválila následující výši úhrad za plnění na služby spojené s užíváním družstevních jednotek:

- Úklid: 120 Kč/byt/měsíc

V.

Předsedající následně informoval členskou schůzi o zvýšení daně z nemovitostí. Jedná se o zákonnou povinnost, která byla zvýšena od 1.1.2024. Nová výše bude promítnuta do nové předpisu od května 2024.

Do diskuze se nikdo nepřihlásil.

VI.

Předsedající následně otevřel diskuzi v bodu „Různé“.

Na dotaz člena družstva bylo zodpovězeno, že družstvo nebude řešit nastavený výpočet splátek DČV, který vychází z uzavřených smluv. Bylo požadováno předložení numerického výpočtu splátek DČV. Předsedající sdělil, že v účetních závěrkách jsou uvedena aktiva družstva, přičemž podíl na splácení je dán dle poměru podílů u všech členů. Na zvýšení splátek v minulých letech mělo vliv zvýšení úrokových sazeb a inflace, která jen za rok 2023 byla 10,7% dle ČSÚ. Dále byl členovi vysvětlen způsob výpočtu splátek DČV v návaznosti na tržní hodnotu bytové jednotky a celého projektu v roce 2006, kdy toto podléhalo schválení banky v rámci úvěrového procesu.

Předsedající byl upozorněn na nezveřejnění účetní závěrky za rok 2022 ve sbírce listin. Bude urgováno u účetního, aby byla sjednána náprava. Hodnoty z roku 2022 jsou uvedeny ve schválené závěrce roku 2023.

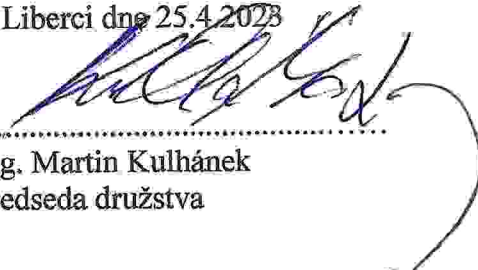
Přítomní členové družstva dále diskutovali o problémech v domech a o nutnosti provedení některých oprav společných prostor, jednalo se zejména o:

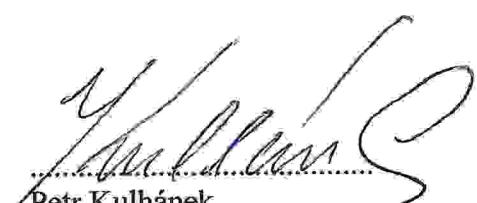
- pokácení/prořez jasanu na sousedním pozemku – čeká se na vyjádření odboru životního prostředí, které dodnes není. Bude urgováno
- kouření na chodbách – červený dům. Bylo konstatováno, že bohužel se lidé ke společným prostorům chovají špatně, těžko to lze řešit, pokud se lidé nechovají ohleduplně.
- rozpadají se venkovní schody – bude zadáno u správce
- stížnost na neprovádění posypu v zimě – bude urgováno. Správce je povinen provádět dle smlouvy.
- vznesen požadavek na častější úklid kolem popelnic – bude zajištěno u pana Černého

Závěrem předsedající apeloval na členy družstva, aby se ke společnému majetku chovali ohleduplně a aby stejnou péčí vyžadovali případně i od svých podnájemníků.


Jelikož nebylo dalších dotazů a připomínek, předsedající poděkoval přítomným za účast a členskou schůzi ukončil v 11:10 hodin.


V Liberci dne 25.4.2023


.....
Ing. Martin Kulhánek
předseda družstva


.....
Petr Kulhánek
místopředseda představenstva




.....
Olga Kulháňková
Člen představenstva


.....
Mgr. David Satke
Zapisovatel

Přílohami tohoto zápisu jsou:

1. Listina přítomných;
2. Pozvánka na členskou schůzi;
3. Plné moci pro zástupce členů družstva (podle listiny přítomných); a
4. Podklady k projednávaným záležitostem.