

Zápis z členské schůze družstva Bytové družstvo Podlesí, která se konala dne 13. 04. 2005 od 17,00 hod. v obřadní síni na Magistrátu města Zlína.

Schůze byla zahájena v 17,10 hod. předsedou představenstva Bytového družstva Podlesí Mgr. Miroslavem Kašným.

V rámci organizačních záležitostí konstatoval, že na členské schůzi je přítomno celkem 72 členů s právem hlasovacím z celkového počtu 162 a dva hosté - p. František Rábek a ing. Radim Hladík.

Počet hlasů při hlasování:

- Statutární město Zlín	180
- Správa domů Zlín s.r.o.	10
- ostatní členové	70
Celkem hlasů	260

17:15 přítomno 75 členů družstva (včetně MMZ a SDZ, s.r.o.)

Mgr. Vodák navrhl, aby řízením členské schůze byl pověřen předseda představenstva, pan Mgr. Miroslav Kašný a požádal přítomné o provedení hlasování.

Výsledek hlasování: 260 pro 1 proti 2 zdrželi se hlasování

Na základě výsledku hlasování byl dalším řízením členské schůze pověřen pan Mgr. Miroslav Kašný.

Pan Mgr. Miroslav Kašný přivítal na členské schůzi všechny členy družstva, zástupce statutárního města Zlína, pana Jaroslava Šebíka a zástupce Správy domů Zlín, ing. Bohumila Příklad, ředitele. Dále přečetl přítomným program členské schůze, který přítomní obdrželi spolu s pozvánkou na členskou schůzi a požádal je o hlasování o navrženém programu členské schůze.

Výsledek hlasování: 263 pro 0 proti 0 zdrželi se hlasování

Na základě provedení hlasování se členská schůze bude dále řídit programem uvedeným na pozvánce na členskou schůzi.

Předsedající pro snazší průběh členské schůze požádal přítomné, aby schválili osoby do funkce sčítatele hlasů, ověřovatele zápisu a zapisovatele.

Do funkce sčítatele hlasů byl navržen p. František Rábek

do funkce ověřovatele zápisu Ing. Bohumil Příklad

do funkce zapisovatele Mgr. Jan Vodák

Výsledek hlasování: 262 pro 0 proti 1 zdrželi se hlasování

Na základě výsledku hlasování byly schváleny výše uvedené osoby do funkcí sčítatele hlasů, ověřovatele zápisu a zapisovatele.

Dle programu schůze byly ukončeny všechny organizační záležitosti a předsedající přistoupil k následujícímu bodu a to schválení podnájemníků a podnájmů bytů.

V souvislosti s tímto bodem předsedající požádal přítomné o provedení hlasování o schválení podnájemníků, a to formou usnesení č. **01/1304/05**, které zní:

17:24 přítomno 78 členů družstva (včetně MMZ a SDZ, s.r.o.)

Členská schůze schvaluje podnájemníka, a to:

- sl. Jaroslavu Kubáníkovou do bytu Jana Rolence

Předsedající požádal přítomné o hlasování o usnesení č. 01/1304/05

Výsledek hlasování: 266 pro 0 proti 1 se zdržel hlasování

**Členská schůze schválila usnesení č.01/1304/05, které zní:
Členská schůze schvaluje podnájemníka, a to:
- sl. Jaroslavu Kubánkovou do bytu Jana Rolence**

Současně s tímto bodem představenstvo předkládá členské schůzi na vědomí převod členských práv spojených s užíváním bytu i automobilového stání v obytném domě B 1.2:
Z Marka Majce na Emilii Majcovou

Dalším bodem našeho dnešního programu je zpráva o výsledku hospodaření a schválení hospodářského výsledku za rok 2004. Předsedající předal slovo Mgr. Janu Vodákovi. Mgr. Vodák seznámil přítomné s účetní uzávěrkou, kterou pro Bytové družstvo Podlesí na základě mandátní smlouvy zpracovala Správa domů Zlín, spol. s r.o. Účetní uzávěrku ověřila auditorská společnost MG Credit s.r.o., daňový poradce Ing. Miroslav Hladík, evid. č. 000519.

Místopředseda představenstva přečetl přítomným návrh na usnesení č. 01/2303/05, které zní:
Členská schůze schvaluje účetní hospodářský výsledek ve výši 161.606,23 Kč. Členská schůze rozhodla o převedení hospodářského výsledku ve výši 161.606,23 Kč, a to takto:
částku ve výši **16.160,-** Kč převést na účet 422000 Zákonný nedělitelný fond – plnění dle stanov, částku ve výši **129.285,-** Kč převést na účet 427000 Fond oprav, modernizace a údržby – plnění dle stanov a zbývající částku ve výši **16.160,23** Kč převést na účet 428000 Nerozdělený zisk minulých let – plnění dle stanov a mohla tak být následně použita v budoucích letech.

17:24 přítomno 79 členů družstva (včetně MMZ a SDZ, s.r.o.)

Následně požádal projednávající přítomné o diskusi.

Pan Sekula seznámil přítomné s případem bytového družstva v Praze, kde představenstvo nekomunikovalo se členy. Srovnával situaci se situací v našem družstvu. Poznamenal, že požádal o informace o účetnictví, dodnes mu nebyly tyto podklady předány. Vysvětloval, že na předložení účetnictví má každý člen nárok. Přestože tedy mu bylo bráněno do účetnictví nahlédnout, podařilo se mu to a předkládal přehled jednotlivých faktur a tvrdil, že řada z nich patří mezi neoprávněné náklady. Dal několik návrhů, které by mohly ušetřit peníze.

O slovo požádal pan Šebík a požádal pana Sekulu, aby podklady předal písemně představenstvu, které by pak mohlo na ně reagovat.

Pan Sekula požádal o to, aby hlasování bylo odloženo. Jako jeden z důvodů označil podle něj pořád nedoručený vztah družstva k bytům zvláštního určení. Označil smlouvu, která je mezi městem a družstvem jako jednostranně nevýhodnou, kdy město užívá družstevní byty a neplatí z nich nájem.

Pan Ing. Dorazil vysvětlil, že z bytů plyne družstvu nájem ve výši 8,- Kč/m². Srovnal situaci s tím, když nájemník má podnájemníka a ten platí podnájemné vyšší, že zisk z tohoto podnájmu družstvo nemá, pouze řádný nájem 8,- Kč/ m². Dále sdělil, že získat informaci z účetnictví je možné.

Pan Ing. Skopalík se přihlásil o slovo a zeptal se, jakým způsobem se může o informacích z účetnictví dozvědět.

Ing. Dorazil odpověděl, že se může zeptat kteréhokoliv člena představenstva.

Pan Sekula se přihlásil o slovo sdělil, to, že ing. Dorazil informoval členy nepravdivě, protože ve smlouvách o bytech zvláštního určení není nic o nájemném 8,- Kč/ m².

Předsedající požádal o vyjádření pana Ing. Hladíka – daňového poradce. Ten pak řekl, že jako ekonom nemá nárok na to podávat právní výklad předchozích skutečností. Protože však celé účetnictví procházel, je přesvědčen o tom, že všechny doklady jsou z jeho pohledu pořádku.

17:57 přítomno 80 členů družstva (včetně MMZ a SDZ, s.r.o.)

Předsedající členské schůze po té nechal sám hlasovat o usnesení č. 02/1304/05, které zní:

Členská schůze schvaluje účetní hospodářský výsledek ve výši 161.606,23 Kč. Členská schůze rozhodla o převedení hospodářského výsledku ve výši 161.606,23 Kč, a to takto:

částku ve výši 16.160,- Kč převést na účet 422000 Zákonný nedělitelný fond – plnění dle stanov, částku ve výši 129.285,- Kč převést na účet 427000 Fond oprav, modernizace a údržby – plnění dle stanov a zbývající částku ve výši 16.160,23 Kč převést na účet 428000 Nerozdělený zisk minulých let – plnění dle stanov a mohla tak být následně použita v budoucích letech.

Výsledek hlasování: 200 pro 33 proti 35 zdrželi se hlasování

Členská schůze schválila usnesení č. 02/1304/05, které zní:

Členská schůze schvaluje účetní hospodářský výsledek ve výši 161.606,23 Kč. Členská schůze rozhodla o převedení hospodářského výsledku ve výši 161.606,23 Kč, a to takto: částku ve výši 16.160,- Kč převést na účet 422000 Zákonný nedělitelný fond – plnění dle stanov, částku ve výši 129.285,- Kč převést na účet 427000 Fond oprav, modernizace a údržby – plnění dle stanov a zbývající částku ve výši 16.160,23 Kč převést na účet 428000 Nerozdělený zisk minulých let – plnění dle stanov a mohla tak být následně použita v budoucích letech.

Mgr. Kašný uvedl další bod programu členské schůze, kterým je schválení nájemného z teras bytových domů.

Usnesením Rady města Zlína č. 461/14R/2003 ze dne 21. 07. 2003 byla schválena výše nájemného v domech postavených na základě Smlouvy o sdružení mezi statutárním městem Zlínem a Bytovým družstvem Podlesí v lokalitě Podlesí č.p. 5406 – 5411 ve výši 8,-- Kč/m2/měsíc. Nájemné je hrazeno tak, že z ploch sklepů, balkonů a teras se platí ve výši 50% z výše nájemného. Nájemníci v 5. NP hradili nájemné pouze z části terasy, a to z té části, která byla uvedena ve smlouvě o budoucí nájemní smlouvě, tedy z výměry 12 m2. Změnou stavby před dokončením byly terasy zvětšeny o 41 m2. Tato výměra není uvedena ve výpočtu výše členského vkladu. Nájemníci tak ze zvětšené části teras neplatili nájemné. Usnesením č. 68/3R/2004 z 09. 02. 2004 schválila Rada města Zlína nájemné z této části teras ve výši 2,-- Kč/m2/měsíc.

Předswdající předložil přítomným návrh na usnesení č. 03/3304/05, které zní:

Členská schůze schvaluje výši nájemného z teras nad 12 m2 u bytů v 5. NP bytových domů č.p. 5406 – 5411 postavených na základě Smlouvy o sdružení mezi statutárním městem Zlínem a Bytovým družstvem Podlesí v lokalitě Podlesí ve výši 2,-- Kč/m2/měsíc.

18:30 přítomno 76 členů družstva (včetně MMZ a SDZ, s.r.o.)

Předkladatel požádal přítomné o diskusi.

Pan Dorazil požádal o slovo a vysvětlil, že pan Sekula, který na jedné straně napadá hospodaření družstva, na straně druhé chce mít nižší nájem z teras, než ostatní.

18:37 přítomno 75 členů družstva (včetně MMZ a SDZ, s.r.o.)

Pan Sekula sdělil, že pan Ing. Dorazil lže o tom, že chtěl snížit nájem z teras. Podle jeho tvrzení nebyla výše nájmu s nikým konzultována.

Přihlásil se o slovo pan ing. Skopalík, který vysvětlil, že dostal za úpravu terasy fakturu na 50.000,- Kč. Při podpisu faktury mu bylo sděleno, že částka bude zohledněna při výpočtu výše nájemného za terasu.

Pan Dorazil řekl, že terasa byla zvětšena o 41 m².

Pan Sekula se divil, že nájemné z teras se předkládá ke schválení, ostatní nájemné však nikoliv.

Pan Dorazil vysvětlil, že nájemné vychází podle smlouvy o sdružení z výše oprávněných nákladů.

Pan Sekula navrhl, že jestliže hlasujeme o nájmu z teras, mohli bychom projednat snížení nájemného z bytů na 2,- Kč na m².

Předkladatel požádal přítomné o hlasování o usnesení č. 03/3304/05, a to:

Členská schůze schvaluje výši nájemného z teras nad 12 m² u bytů v 5. NP bytových domů č.p. 5406 – 5411 postavených na základě Smlouvy o sdružení mezi statutárním městem Zlínem a Bytovým družstvem Podlesí v lokalitě Podlesí ve výši 2,-- Kč/m²/měsíc.

Výsledek hlasování: 233 pro 0 proti 30 zdrželi se hlasování

Členská schůze schválila usnesení č. 03/3304/05, které zní:

Členská schůze schvaluje výši nájemného z teras nad 12 m² u bytů v 5. NP bytových domů č.p. 5406 – 5411 postavených na základě Smlouvy o sdružení mezi statutárním městem Zlínem a Bytovým družstvem Podlesí v lokalitě Podlesí ve výši 2,-- Kč/m²/měsíc.

V souvislosti s členstvím v kontrolní komisi požádali o ukončení členství p. Hana Červená a ing. Krygelová dne 14.4.2004. ing. Červená požádala o ukončení svého členství v kontrolní komisi z důvodu střetu zájmů, kdy na jedné straně jako zaměstnanec Správy domů Zlín, s.r.o. zpracovává účetnictví BD Podlesí a současně z pozice místopředsedy kontrolní komise kontroluje jeho zpracování. O ukončení činnosti ing. Krygelové rozhodlo svým usnesením Zastupitelstvo města Zlína. V souladu se stanovami BD Podlesí jejich členství zaniklo. Oběma si dovoluji poděkovat za jejich nelehkou a odpovědnou práci. Ing. Hrobařík odstoupil z funkce předsedy kontrolní komise. Ing. Bohumil Příkryl, který byl schválen jako ověřovatel zápisu z členské schůze dne 23. 12. 2004, upozornil na porušení stanov Bytového družstva Podlesí při hlasování v usnesení č. 05/2312/04 – doplnění kontrolní komise. Při hlasování o tomto usnesení bylo porušeno ustanovení stanov čl. 19, bod 8. Pro platnost usnesení je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny přítomných hlasů. To bylo porušeno. Proto usnesení č. 05/2312/04 není platné. Na základě podnětu statutárního města Zlína, jako zakládajícího člena družstva, byl vznesen návrh na doplnění kontrolní komise o členy p. Františka Rábka a ing. Jiřího Králíčka. Pan Jiří Králíček, jednání členské schůze 23.12.2004 se rozhodl, že se kandidatury zříká. Po provedení auditu účetnictví Bytového družstva Podlesí bude provedena zásadní rekonstrukce orgánů družstva. Více informací bych nechal na poslední bod programu členské schůze – diskusi.

Předsedající požádal přítomné o diskusi na toto téma.

Diskuse:

Pan Sekula požádal zástupce MMZ pana Šebíka o vyjádření, zda je zástupce MMZ v hlasování vázán rozhodnutím RMZ. (Rady města Zlína)

Pan Šebík odpověděl, že zastupuje pana primátora. Jednotlivé body členské schůze RMZ projednává. Pokud však v průběhu členské schůze dojde k diskusi, je zástupce města svobodný, jak bude hlasovat.

Pan Sekula se zeptal, zda může hlasovat o protinávruhu.

Pan Šebík vysvětloval, že Bytové družstvo Podlesí je obchodní organizace, za jejíž hospodaření je zodpovědné představenstvo. Jeho činnost je kontrolována kontrolní komisí. On sám chce hlasovat tak, aby byl nominován pan Rábek a o dalších členech se hlasovalo do pololetí tohoto roku.

Pan Sekula se zeptal, jak bude hlasovat v případě, že navrhne dalšího kandidáta.

Pan Šebík sdělil, že by se zdržel hlasování.

Předsedající požádal přítomné o hlasování o usnesení č. 04/1304/05, které zní:

Členská schůze volí do funkce člena kontrolní komise p. Františka Rábka.

Výsledek hlasování: 229 pro 6 proti 28 zdrželi se hlasování

Členská schůze schválila usnesení č. 04/1304/05:

Členská schůze zvolila do funkce člena kontrolní komise p. Františka Rábka.

Dalším bodem programu je zrušení funkce domovního důvěrníka. Představenstvo konstatuje, že nikdo z domovních důvěrníků – mimo pana Sekuly, který několikrát e-mailem kontaktoval ing. Dorazila – nekomunikoval s představenstvem. Domovní důvěrníci tak pro chod družstva ztrácejí význam. Naopak svůj význam mají domovníci, kteří řeší nelehkou úlohu při zajišťování funkce bytového domu. Proto představenstvo dává členské schůzi na vědomí zrušení funkce domovního důvěrníka a doplňuje funkce domovníků v bytových domech B 1.5. a B 1.6. Zde navrhuje tyto funkce obsadit následovně:

B 1.5. pan Pavel Sekula
B 1.6. pan Aleš Bieronski

Projednávající se zeptal dotyčných na souhlas.

Pan Sekula nesouhlasil s nominací na domovníka, pan Bieronski souhlasil.

Domovníci v jednotlivých domech jsou následující:

B 1.1. sl. Vepřeková
B 1.2. p. Klud'ák
B 1.3. p. Večeřa
B 1.4. p. Babinská
B 1.5. není domovník
B 1.6. pan Aleš Bieronski

18:37 přítomno 74 členů družstva (včetně MMZ a SDZ, s.r.o.)

Posledním bodem projednával Mgr. Jan Vodák. Jednalo se o schválení odměny předsedovi představenstva.

Předkladatel předkládá návrh na usnesení č. 04/2303/05, které zní:

Členská schůze schvaluje odměnu předsedovi představenstva ve výši 12.000,-- Kč za rok 2004.

Diskuse:

Pan Kašný sdělil, že sice v minulém roce udělal pro družstvo více práce, než by bylo možné odměnit odměnou ve výši 12.000,- Kč. Rozhodl se však, že tuto odměnu nechce. Proto žádá, aby tento bod byl stažen z programu.

V závěrečné diskusi se přihlásil o slovo Mgr. Vodák, který podal informace o nájemní smlouvě. Mnozí se dotazy členů, zda je může někdo vystěhovat z bytu.

1) Odpověď zní:

Z bytu je možno Vás vystěhovat pouze s přivolením soudu a to z těchto důvodů uvedených v **§ 711** občanského zákoníku:

(1) Pronajímatel může vypovědět nájem bytu jen s přivolením soudu z těchto důvodů:

a) potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence;

b) jestliže nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat;

c) jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě;

d) jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné nebo úhradu za plnění poskytovanou s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce;

e) je-li potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo s domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu dále užívat;

f) jde-li o byt, který souvisí stavebně s prostory, určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostor chce tento byt užívat;

g) má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt;

h) neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů, a nebo ho bez závažných důvodů užívá jen občas;

i) jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba.

§ 712, odst. 2

(2) Náhradním bytem je byt, který podle velikosti a vybavení zajišťuje lidsky důstojné ubytování nájemce a členů jeho domácnosti. Skončil-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele z důvodů podle § 711 odst. 1 písm. a), b), e), f) a i), má nájemce právo na náhradní byt, který je podle místních podmínek zásadně rovnocenný bytu, který má vyklidit (přiměřený náhradní byt). Soud může z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní byt o menší podlahové ploše než vyklizovaný byt. Skončil-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele z důvodů podle § 711 odst. 1 písm. b) a nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele bez vážných důvodů, stačí při vyklizení poskytnout přístřeší; soud může rozhodnout, že z důvodů zvláštního zřetele hodných má nájemce právo na náhradní byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený, popřípadě i byt mimo obec, než je vyklizovaný byt, nebo právo na náhradní ubytování.

Dále se přihlásil do diskuse pan Ing. Dorazil, místopředseda představenstva. Reagoval na otevřený dopis, který se objevil na nástěnce v bytových domech. Sděluje, že je sice dole napsáno jméno pana Sekuly, není si jist (protože nejde o podpis), zda skutečně dopis psal on. Proto dopis považuje za anonym. Označil dopis za seskupení nepravd. Potvrdil však to, že tím, že se o přeplatku z další majetkové účasti za rok 2003 hlasovalo 23.12.2004, mělo družstvo neoprávněný zisk. Rozdělení tohoto zisku však bude vyšší, než zisk samotný.

Pan Sekula sdělil, že tím, že zástupce MMZ spolu se správou nemovitostí a jemu blízkými hlasovali pro, došlo odsouhlasení tohoto bodu. Vnímá to, že je nespravedlivé, když o osudu plateb jednotlivých družstevníků rozhoduje s převahou ten, kdo se na platbě nepodílel. Navrhl, aby ti, kdo dodatek nepodepsali dále platili již sníženou sazbu stejně jako ti, kteří dodatek odevzdali. Dále dodal, že splátka MMZ, která byla v prosinci nebyla jedinou mimořádnou splátkou družstva MMZ.

V dalším sdělil Mgr. Vodák, že další informace vyvěsí na webové stránky družstva – bdpodlesi.wz.cz, aby schůzi více neprodužoval.

Paní Nováková se zeptala, zda přeplatek za tento rok bude vrácen družstevníkům.

Pan Dorazil sdělil, že přeplatky budou vráceny dle smlouvy. Dále sdělil, že splátka, která byla zaplacená v polovině roku 2004 nebyla splacena z další majetkové účasti družstevníků.

Před závěrem pan Šebík požádal představenstvo, aby předložilo na příští schůzi jednací řád.

Na závěr poděkoval pan Mgr. Kašný – předsedající této schůze, všem za účast na této schůzi.

Ihned po ukončení schůze požádal pan Sekula o zapsání této námítky:
Nebylo mi umožněno podat návrh na člena kontrolní komise.

Zapsal: Mgr. Jan Vodák

Ověřil: Ing. Bohumil Přikryl

Předsedající: Mgr. Miroslav Kašný