

Podklady k bodům programu a návrhy usnesení členské schůze konané dne 26.11.2024

Bod 2.

Schválení změny jednacího řádu:

Jednací řád jsme naposledy schvalovali v roce 2006. Významnější změna se týká pouze části III. Diskuze a **jedná se o časové omezení diskuzního příspěvku na 3 minuty (z původních 5 minut)**. Tímto návrhem předcházíme případným obstrukcím, kdy jeden družstevník (např. na základě plných mocí od dalších členů) je schopen neúměrně a účelově prodlužovat diskuzi k jednotlivým bodům programu.

Návrh usnesení 2024112601:

Na základě výsledků hlasování členská schůze schvaluje (neschvaluje) změnu jednacího řádu, jehož plné znění tvoří přílohu pozvánky na členskou schůzi a který nahrazuje dosavadní jednací řád.

Bod 3.

Informace k současnému dění v družstvu a aktivity představenstva za uplynulých 6 měsíců

Členská schůze zvolila nové představenstvo družstva dne 4.6.2024 a uložila původnímu představenstvu předat veškerou družstevní agendu do 30 dnů. Tento termín nebyl splněn, resp. v uvedeném termínu nebyla ze strany bývalého představenstva zaznamenána naprosto žádná reakce. Následně byly k výzvě právního zástupce družstva postupně předávány účetní a další podklady. Ani k dnešnímu dni není předaná materie zdaleka kompletní, zejména nebylo předáno účetnictví minulých let v elektronické podobě (družstvo si v minulých letech platilo licenci účetního programu POHODA a mělo i zakoupeno příslušné hardwarové vybavení). Ačkoliv jakékoliv oprávnění bývalého představenstva nakládat s majetkem družstva skončilo jeho odvoláním na členské schůzi dne 4.6.2024, je z předaných účetních záznamů nepochybné, že bývalý předseda představenstva Pavel Sekula inkasoval v období červen – září t.r. za družstvo v hotovosti platby za nájmy v řádu desítek tisíc korun a následně peníze používal k platbám dle své úvahy, m.j., sám sobě vyplácel měsíční odměny dle DPP nebo platil za ověřování kopií všech zápisů z představenstva, když originály si ponechal. Uvedené jednání je v současné době předmětem dalšího prověřování.

Dále dosud marně žádáme o předání veškerých elektronických dokumentů, souvisejících s agendou družstva, resp. obsahu, který byl smazán z výpočetní techniky ve vlastnictví družstva. Jedná se zejména o smazání veškeré historie komunikace z e-mailové adresy bdpodlesi@seznam.cz, dále nám byl předán seznam členů družstva s doprovodnými údaji pouze v papírové podobě, stejně jako seznam evidenčních listů, který navíc není úplný. Přitom veškeré digitální dokumenty jsou výsledkem práce představenstva, jako orgánu družstva, byly zaznamenány na počítačích a programovém vybavení v majetku družstva, jsou tudíž vlastnictvím družstva a měly by sloužit k jeho další činnosti.

Shora uvedené obstrukce s předáním účetních a dalších podkladů jsou i důvodem, proč nemůže dát stávající představenstvo odpovídající doporučení ke schválení účetní závěrky za rok 2023 (viz bod 4.).

Družstvo v každém případě platí včas své závazky, vybraná účetní firma se s účetní agendou postupně seznamuje a v krátké době již budeme v účetní oblasti fungovat ve standardnímu režimu.

V provozně-technické části naší činnosti jsme se zabývali technickým stavem domů a zejména jsme vyhodnotili naplnění fondu oprav jako naprosto nedostačující (viz bod 5.).

Hlavním cílem dlouhodobé strategie představenstva je nepochybně dořešení převodu zbytkového podílu města, resp. převod bytů do vlastnictví družstevníkům. O vývoji v této oblasti informujeme dále v bodě 7.

Družstevník Pavel Sekula podal na družstvo v posledním roce dvě žaloby na neplatnost usnesení členské schůze ze dne 1.2.2024 (usnesení o převodu nebytových prostor do vlastnictví nájemcům) a dále ze dne 4.6.2024 (usnesení o odvolání členů představenstva a volbě nového představenstva). K oběma soudním sporům zaslalo družstvo prostřednictvím právního zástupce příslušná vyjádření soudu, v žádné věci nebylo dosud nařízeno jednání a lze předpokládat, že se bude jednat o dlouhotrvající soudní spory. Pro družstvo je tato situace krajně nekomfortní, neboť jenom složitě lze za tohoto nejistého právního stavu činit důležitá rozhodnutí (včetně jednání s městem Zlínem), neboť i protistrana chce mít přiměřenou jistotu, že uzavřené kontrakty jsou perfektní a v budoucnu nezpochybnitelné. Z veřejně dostupných zdrojů je zřejmé, že Pavel Sekula se chová obdobně obstrukčním způsobem i při svém působení v jiných korporacích, např. valná hromada VaK Zlín a.s. má na svém programu dne 9.12.2024 odvolání pana Pavla Sekuly z dozorčí rady m.j. z důvodu porušení loajality a náležité péče (https://www.vakzlin.cz/images/pozvanka_9122024.pdf).

Představenstvo se rovněž zabývalo permanentním narušováním poklidné atmosféry a života v našich domech nestandardním jednáním družstevníka Pavla Sekuly. Z jeho strany je soustavně veřejně útočeno na jednotlivé členy družstva nepravdivými informacemi a urážkami (v nedávné době nepřímo označil jednoho našeho řadového člena za spolupracovníka vykradačů bytů, resp.za jejich tipaře), nájemce garáží obviňuje ze zlodějiny a podvodů, na jednotlivé členy představenstva útočí nejrůznějším dehonestujícím způsobem, zasahujícím do jejich občanské cti, nahrává si telefonické rozhovory, které následně nedovoleně veřejně šíří, mnozí z nás mají v živé paměti jeho útoky při setkání družstevníků v domě 5410 před členskou schůzí v květnu t.r. (za které se p. Sekula na členské schůzi částečně omluvil). V době konání samotné členské schůze dne 4.6.2024 jsme pak museli požádat o zvýšenou pozornost hlídek Policie ČR a Městské policie Zlín, z preventivních důvodů byla rovněž přítomna soukromá bezpečnostní agentura (nikoliv na náklady družstva). To vše kvůli obavám z nepřiměřených reakcí tohoto jediného člověka.

O tom, že se nejedná pouze o výjimečné či dočasné vybočení z běžných norem jeho chování svědčí mimořádná událost ze dne 17.5.2020, kterou představenstvo hodnotilo na své schůzi dne 23.9.2024 (vizte zápis z této schůze představenstva). O této události si představenstvo opatřilo zákonnou cestou Zprávu o zásahu HZS Zlínského kraje, kterou si následně od představenstva někteří družstevníci vyžádali k nahlédnutí.

Je nám známo, že Bytové družstvo Podlesí není rozhodně jediným místem, kde tato osoba šíří své názory zcela nezvyklým a společensky nepřijatelným způsobem. Připomeňme jen, že v minulých dnech před krajskými volbami rozeslal pan Sekula stovkám či tisícům adresátům e-mail, v němž označuje primátora města Zlína Jiřího Korce za lháře a podvodníka, na posledním zastupitelstvu SMZ byl pan Sekula opět v centru negativní pozornosti a naše družstvo bylo opětovně zmíněno na stránkách deníku idnes.....

https://www.idnes.cz/zlin/zpravy/zlin-sekula-korec-zastupitelstvo-urazky-lhar.A241107_152125_zlin-zpravy_jfuk

Nikoliv pouze verbální projevy, ale celkový vzorec chování tohoto člověka je zkrátka výrazně odlišný od standardu, na který jsme v naší rozvinuté demokratické společnosti zvyklí. Máme za to, že družstevník Pavel Sekula dlouhodobě narušuje atmosféru v družstvu způsobem, který se přiči společenským zvyklostem a dobrým mravům. Představenstvo družstva rozhodlo, že tomuto družstevníkovi nebudou plněny žádné nároky, přesahující jeho nároky plynoucí přímo ze zákona a stanov družstva. Z tohoto důvodu byl družstevník Pavel Sekula vyzván k vyklizení nebytového prostoru, a to garáže G3 v bytovém domě č.5407 (viz bod 6.).

Bod 4.

Schválení účetní závěrky za rok 2023

Podle předložené účetní závěrky za rok 2023 dosáhlo družstvo zisk ve výši 143 tis.Kč (příloha – účetní závěrka za rok 2023). Ve vztahu k účetnictví roku 2023 jsou nově zvolenému představenstvu známy okolnosti, které mohou zpochybňovat jeho úplnost a věrohodnost. Jedná se například o dosud nevypořádané připomínky Statutárního města Zlína k vyúčtování výnosů a nákladů dle Smlouvy o správě společné věci za rok 2023, dále daňový poradce Ing. Lumír Volný sdělil, že mu patrně nebyly předloženy úplné podklady ke zpracování daňového priznání za rok 2023 atd. Zejména z časových důvodů a nedostatečné součinnosti při předání účetní dokumentace nebylo nově zvolené představenstvo schopno prověřit všechny existující pochybnosti.

Představenstvo nemá úplnou jistotu, zda údaje v účetní závěrce věrně zobrazují stav majetku a závazků, rozdíl majetku a závazků, finanční situaci a výsledek hospodaření, zda účetnictví bylo vedeno úplně, průkazným způsobem a správně. Vzhledem k tomu představenstvo nemůže členské základně s plnou odpovědností doporučit její schválení. Představenstvo navrhuje účetní závěrku neschválit.

Návrh usnesení 2024112602:

Na základě výsledků hlasování členská schůze schvaluje (neschvaluje) účetní závěrku za rok 2023.

(Pouze v případě schválení účetní závěrky: částka zisku ve výši 143 473,-Kč bude vedena jako nerozdělený zisk).

Bod 5.

Zvýšení odvodů do fondu oprav na 10,- Kč / m² s účinností od 1.1.2025

Současný příspěvek na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice (zkráceně pouze fond oprav) činí 7,- Kč / m² započitatelné podlahové plochy bytu a ročně tak vybereme přibližně 867 tis. Kč. Ke dni 31.12.2023 činil zůstatek na tomto účtu cca 6.859 tis.Kč, tedy na jeden dům připadalo něco přes milion korun. Představenstvo zatím nestihlo zajistit kvalifikovaný odhad potřeby oprav v dalším období, avšak je zcela zřejmé, že doba investic do našich domů se nezadržitelně blíží a nemůžeme nečině čekat, až nám přestanou jezdit výtahy nebo začne zatékat střechou. V porovnání s jinými družstvy či společenstvími vlastníků obdobných bytových domů je náš fond oprav jednoznačně poddimenzován. Zvýšení o částku 3,- Kč / m² představuje na průměrný byt 2+1 měsíční zvýšení nájmu o částku přibližně 150,-Kč. Pro srovnání by bylo dobré uvést, že většina bytových družstev má nastavené odvody do fondu oprav na úrovni 15,- Kč až 25,- Kč na m², přičemž nižší hranice platí pro moderní nebo nové bytové domy. Zvýšením částky na 10,- Kč problém s podhodnoceným zůstatkem účtu nevyřešíme a představenstvo bude i v budoucích obdobích navrhopat postupné navyšování těchto odvodů.

Návrh usnesení 2024112603:

Na základě výsledků hlasování členská schůze schvaluje (neschvaluje) zvýšení odvodů do fondu oprav na 10,- Kč / m² s účinností od 1.1.2025.

Bod 6.

Schválení dalšího pronájmu nebytových prostor

Stanovy družstva v čl.19 odst.4) písm. n) určují, že do působnosti členské schůze patří rovněž rozhodování o dalších pronájmech nebytových prostor:

1/ V bytovém domě č.5410 se uvolnilo garážové stání A1. Původní nájemce si nepožádal o převod stání do osobního vlastnictví, skončila mu nájemní smlouva, prostor nehodlá dále využívat a protokolárně dne 31.5.2024 garážové stání předal zpět bytovému družstvu. Bytové družstvo prostor dále pronajme za nejvyšší dosažitelný nájem.

2/ V bytovém domě č.5407 vyzvalo představenstvo k vyklizení garáže G3 nájemce Pavla Sekulu. Nájemce prostor dobrovolně nevyklidil a sdělil právnímu zástupci družstva, že vyklizení garáže považuje za protiprávní. Družstvo podá k Okresnímu soudu ve Zlíně žalobu na vyklizení a po rozhodnutí soudu, resp. vyklizení garáže, bude tento prostor pronajat za nejvyšší dosažitelný nájem.

Návrh usnesení 2024112604:

Na základě výsledků hlasování členská schůze schvaluje (neschvaluje) další pronájem nebytových prostor, a to garážového stání A1 v domě č.5410 a garáže G3 v domě č.5407.

Bod 7.

Informace o společném postupu s městem Zlín ve věci odkupu bytů do osobního vlastnictví

Hlavním cílem dlouhodobé strategie představenstva je nepochybně dořešení převodu zbytkového podílu města, resp. převod bytů do vlastnictví družstevníků.

Město Zlín opakovaně deklarovalo svou připravenost ke konkrétním krokům při prodeji svého podílu na majetku BD Podlesí, s výjimkou bytů zvláštního určení. Tento majetkový podíl činí aktuálně 19,67 %, po odečtu bytů zvláštního určení pak činí nabízený podíl 16,76%. Součástí majetkového vypořádání bude rovněž prodej pozemků pod bytovými domy. Město Zlín předloží družstvu cenovou nabídku, která musí respektovat postup řádného hospodáře a bude tedy vycházet z ohodnocení podílu města v tržní ceně, stanovené znalcem. Osoba znalce bude vybrána ve shodě obou smluvních stran, tedy BD Podlesí a SMZ. Součástí nabídky bude rovněž možnost uhradit navrženou cenu nikoliv jednorázově, ale ve splátkách po dobu několika let. Pokud nebude výše nabízené ceny pro BD Podlesí akceptovatelná, jsou obě strany rozuměny s tím, že bude přistoupeno k vypořádání spoluvlastnictví soudní cestou.

O dohodě na postupu shora uvedeném, zahrnující jednotlivé konkrétní kroky, bude v nejbližších dnech podepsáno mezi oběma partnery Memorandum o společném postupu. Stanovení ceny za převod je samozřejmě tím nejzásadnějším, co nás v této věci čeká, nicméně samotnému převodu musí předcházet katalog dalších právních jednání. Členové družstva musí v první řadě rozhodnout, že o převod bytů do osobního vlastnictví skutečně stojí. Tuto věc bychom chtěli postavit na jisto hlasováním na další členské schůzi, která se bude konat v jarních měsících příštího roku.

Jan Surovič

předseda představenstva BD Podlesí