

**Bytové družstvo INSTART (IČ: 00 54 93 80)****Zápis z členské schůze bytového družstva konané dne 21. 6. 2021**

Přítomni: **91** družstevníků ze **143**, tedy **63,64** %.

Hosté: Mgr. Filip Hájek (vedoucí pobočky P 10 - FIRST s.r.o.)

Místo a čas: Praha 10 – Kolovraty, Mírová 21/66, hostinec U Boudů, **19.06–20.31**

1. Volba předsedajícího, zapisovatele a ověřovatele zápisu

Předseda představenstva BDI Antonín Heřmánek zahájil členskou schůzi v 19.06 a konstatoval, že členská schůze družstva je podle § 644 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., Zákona o obchodních korporacích, v platném znění, (dále jen „ZOK“) a podle čl. 50 odst. 1 a 2. platných Stanov bytového družstva schopná usnášení, neboť byla řádně svolána a je přítomna nadpoloviční většina členů družstva (v okamžiku zahájení bylo přítomno **84** členů družstva).

Členská schůze zvolila za předsedajícího schůze **Antonína Heřmánka** (předsedu družstva).

PRO: 84	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 0	PŘÍTOMNO: 84
----------------	----------	---------------	---------------------

Členská schůze zvolila za zapisovatele schůze **Martina Šustu** (místopředsedu družstva).

PRO: 84	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 0	PŘÍTOMNO: 84
----------------	----------	---------------	---------------------

Členská schůze zvolila za ověřovatele zápisu schůze Petra Kasalického (člena představenstva).

PRO: 84	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 0	PŘÍTOMNO: 84
----------------	----------	---------------	---------------------

Prezenční listina účastníků členské schůze a plné moci jsou přílohou č. 1 tohoto zápisu.

2. Odsouhlasení programu jednání

Předsedající odkázal na oznámení o svolání členské schůze ze dne 3. 6. 2021, které obdrželi všichni členové družstva do svých schránek v areálu družstva, a vyzval přítomné členy družstva k hlasování o schválení programu jednání členské schůze.

PRO: 86	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 0	PŘÍTOMNO: 86
----------------	----------	---------------	---------------------

Předsedající konstatoval, že členská schůze schválila program jednání členské schůze tak, jak byl uveden v oznámení o svolání členské schůze ze dne 3. 6. 2021.

Oznámení o svolání čl. schůze Bytového družstva INSTART je přílohou č. 2 tohoto zápisu.



3. Kontrola plnění usnesení z minulých členských schůzí

Předsedající informoval, že na poslední členské schůzi družstva, konané dne 29. 6. 2020, bylo schváleno 1 usnesení k pořádku ve společných prostorách a požádal o komentář.

K usnesení:

„Společné části domů (chodby, kolárny, sušárny, sklepy a další prostory určené pro společné užívání) se užívají pouze k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení v souladu s Domovním řádem, zejména s body 4.4 a 6.3 Domovního řádu a dále tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě a porušování bezpečnostních a protipožárních předpisů.

Členové družstva jsou povinni odstranit věci, které umístili ve společných částech domu v rozporu s Domovním řádem a tímto usnesením, a to nejpozději do 30 dnů od zveřejnění zápisu z členské schůze konané dne 29. 6. 2020 na www stránkách Bytového družstva INSTART. Věci, které nebudou v uvedené lhůtě odstraněny, budou označeny žlutým štítkem. Takto označené věci je představenstvo oprávněno na náklady členů družstva v příslušném domě nechat po 30 dnech vyklidit a odvézt na veřejnou skládku.“

se vyjádřil **Martin Šusta**:

Na základě usnesení byla vyvěšena výzva ve všech vchodech. Následně byla po 30 dnech provedena kontrola společných prostor a věci, které se ve společných prostorách nacházely v rozporu s Domovním řádem a přijatým usnesením, byly odstraněny. **Usnesení bylo splněno.**

K výzvě předsedajícího přijala členská schůze toto usnesení:

„Členská schůze bere na vědomí informace představenstva ohledně plnění usnesení, které bylo schváleno na poslední členské schůzi družstva dne 29. 6. 2020.“

PRO: 87	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 0	PŘÍTOMNO: 87
----------------	----------	---------------	---------------------

Předsedající konstatoval, že členská schůze vzala na vědomí informace představenstva ohledně plnění výše uvedeného usnesení.

4. Zpráva představenstva o činnosti družstva za uplynulé období

Místopředseda představenstva **Martin Šusta** přednesl „Zprávu představenstva Bytového družstva INSTART o jeho činnosti za období od 29. 6. 2020 do 20. 6. 2021“. Zpráva obsahovala shrnutí činnosti představenstva za uplynulé období a další skutečnosti podstatné pro chod družstva.

K výzvě předsedajícího hlasovala členská schůze o tomto usnesení:

„Členská schůze bere na vědomí Zprávu představenstva Bytového družstva INSTART o jeho činnosti za období od 29. 6. 2020 do 20. 6. 2021.“

PRO: 88	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 0	PŘÍTOMNO: 88
----------------	----------	---------------	---------------------

Předsedající konstatoval, že členská schůze vzala na vědomí Zprávu představenstva o jeho činnosti za uplynulé období.

Zpráva představenstva Bytového družstva INSTART o jeho činnosti za období od 29. 6. 2020 do 20. 6. 2021 je přílohou č. 3 tohoto zápisu.



5. Zpráva kontrolní komise k řádné účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty družstva za rok 2020

Na výzvu předsedajícího vystoupila členka kontrolní komise Jaroslava Kučerová se zprávou kontrolní komise k řádné účetní závěrce a oznámila, že kontrolní komise doporučuje schválit návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty družstva za rok 2020.

K výzvě předsedajícího hlasovala členská schůze o tomto usnesení:

„Členská schůze v souladu s § 716 ZOK bere na vědomí zprávu kontrolní komise k řádné účetní závěrce a návrh na úhradu ztráty družstva za rok 2020.“

PRO: 88	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 0	PŘÍTOMNO: 88
----------------	----------	---------------	---------------------

Předsedající konstatoval, že členská schůze vzala na vědomí Zprávu kontrolní komise k řádné účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty družstva za rok 2020.

Zpráva kontrolní komise k řádné účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty družstva za rok 2020 je přílohou č. 4 tohoto zápisu.

6. Projednání řádné účetní závěrky za rok 2020

K výzvě předsedajícího hlasovala členská schůze o tomto usnesení:

„Členská schůze v souladu s § 656 písm. d) a i) ZOK schvaluje řádnou účetní závěrku družstva a návrh na úhradu ztráty družstva za rok 2020.“

PRO: 88	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 0	PŘÍTOMNO: 88
----------------	----------	---------------	---------------------

Předsedající konstatoval, že členská schůze schválila řádnou účetní závěrku družstva za rok 2020 i návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty.

Základní položky účetní závěrky za rok 2020 tvoří přílohu č. 5 tohoto zápisu.

7. Schválení odměn členům představenstva a kontrolní komise družstva (AH)

Předseda představenstva **Antonín Heřmánek** informoval, že na základě usnesení členské schůze ze dne 16. 6. 2014 jsou členům správních orgánů vypláceny tyto pravidelné měsíční odměny:

- členům představenstva družstva ve výši 2.400 Kč/měsíc
- členům kontrolní komise družstva ve výši 500 Kč/měsíc

Celkové odměny jsou nadále schvalovány a vypláceny jednou za rok, vždy po členské schůzi. Naposledy byly tyto odměny schváleny a vypláceny za červen 2020.

Předsedající dále informoval, že se představenstvo usneslo navrhnout následující celkové odměny členům správních orgánů družstva:

Člen orgánu	Výše odměny	Období
A. Heřmánek (předseda představenstva)	8 000 Kč/měsíc	2020/07–2021/06



M. Šusta (místopředseda představenstva)	3 800 Kč/měsíc	2020/07–2021/06
G. Bučková (členka představenstva)	5 500 Kč/měsíc	2020/07–2021/06
P. Kasalický (člen představenstva)	2 400 Kč/měsíc	2020/07–2021/06
P. Schoulová (členka představenstva)	3 800 Kč/měsíc	2020/07–2021/06
E. Tošnarová (předsedkyně kontrolní komise)	500 Kč/měsíc	2020/07–2021/06
J. Kučerová (členka kontrolní komise)	2 500 Kč/měsíc	2020/07–2021/06
O. Havránek (člen kontrolní komise)	375 Kč/měsíc	2020/07–2021/06

K výzvě předsedajícího hlasovala členská schůze o tomto usnesení:

„Členská schůze schvaluje následující odměny členům správních orgánů družstva:

Člen orgánu	Výše odměny	Období
A. Heřmánek (předseda představenstva)	8 000 Kč/měsíc	2020/07–2021/06
M. Šusta (místopředseda představenstva)	3 800 Kč/měsíc	2020/07–2021/06
G. Bučková (členka představenstva)	5 500 Kč/měsíc	2020/07–2021/06
P. Kasalický (člen představenstva)	2 400 Kč/měsíc	2020/07–2021/06
P. Schoulová (členka představenstva)	3 800 Kč/měsíc	2020/07–2021/06
E. Tošnarová (předsedkyně kontrolní komise)	500 Kč/měsíc	2020/07–2021/06
J. Kučerová (členka kontrolní komise)	2 500 Kč/měsíc	2020/07–2021/06
O. Havránek (člen kontrolní komise)	375 Kč/měsíc	2020/07–2021/06

PRO: 88	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 0	PŘÍTOMNO: 88
----------------	----------	---------------	---------------------

Předsedající konstatoval, že členská schůze schválila navržené celkové odměny členům správních orgánů družstva a poděkoval členské schůzi.

8. Volba členů představenstva družstva

Předsedající informoval členskou schůzi, že všem 5 členům představenstva, zvoleným v roce 2018, vypršel jejich řádný 3-letý mandát 5. června 2021 a je třeba zvolit nové členy představenstva.

V souladu s § 656 písm. b) ZOK a v souladu se stanovami družstva přistoupila členská schůze na výzvu předsedajícího k volbě 5 členů představenstva se začátkem jejich mandátu dne 22. 6. 2021.

Na členy představenstva byli navrženi a kandidaturu přijali tito družstevníci:

- **Ing. Antonín Heřmánek, PhD.**, narozen 30. 6. 1973
- **Martin Šusta**, narozen 1. 9. 1967
- **Gabriela Bučková**, narozena 3. 7. 1974
- **Ing. Petra Schoulová**, narozena 11. 3. 1977
- **MUDr. Petr Kasalický**, narozen 1. 6. 1962



Předsedající konstatoval, že na 5 uvolněných míst v představenstvu se začátkem mandátu k 22. 6. 2021, bylo navrženo celkem 5 kandidátů. Členy představenstva se stane těchto 5 kandidátů, pokud budou zvoleni (tj. získají nadpoloviční většinu hlasů).

Jednotliví kandidáti, navržení na členství v představenstvu od 22. 6. 2021, získali tyto počty hlasů:

- **Ing. Antonín Heřmánek**, PhD., narozen 30. 6. 1973

PRO: 88	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 0	PŘÍTOMNO: 88
----------------	----------	---------------	---------------------

- **Martin Šusta**, narozen 1. 9. 1967

PRO: 87	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 1	PŘÍTOMNO: 88
----------------	----------	----------------------	---------------------

- **Gabriela Bučková**, narozena 3. 7. 1974

PRO: 88	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 0	PŘÍTOMNO: 88
----------------	----------	---------------	---------------------

- **Ing. Petra Schoulová**, narozena 11. 3. 1977

PRO: 88	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 0	PŘÍTOMNO: 88
----------------	----------	---------------	---------------------

- **MUDr. Petr Kasalický**, narozen 1. 6. 1962

PRO: 88	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 0	PŘÍTOMNO: 88
----------------	----------	---------------	---------------------

Předsedající konstatoval, že členská schůze schválila, že

- **Ing. Antonín Heřmánek, PhD.**, narozen 30. 6. 1973
- **Martin Šusta**, narozen 1. 9. 1967
- **Gabriela Bučková**, narozena 3. 7. 1974
- **Ing. Petra Schoulová**, narozena 11. 3. 1977
- **MUDr. Petr Kasalický**, narozen 1. 6. 1962

se stávají opět členy představenstva Bytového družstva INSTART od 22. 6. 2021 a členská schůze tímto pověřuje představenstvo uzavřením Smlouvy o výkonu funkce člena orgánu bytového družstva INSTART podle § 59 a § 656 ZOK.

9. Volba členů kontrolní komise družstva

Předsedající informoval členskou schůzi, že všem 3 členům kontrolní komise, zvoleným v roce 2018, vypršel jejich řádný 3-letý mandát 5. června 2021 a je třeba zvolit nové členy kontrolní komise.

V souladu s § 656 písm. b) ZOK a v souladu se stanovami družstva přistoupila členská schůze na výzvu předsedajícího k volbě 3 členů kontrolní komise se začátkem jejich mandátu dne 22. 6. 2021.

Na členy kontrolní komise byli navrženi a kandidaturu přijali tito družstevníci:

- **Jaroslava Kučerová**, narozena 23. 12. 1973
- **Stanislava Bartošová**, narozena 4. 3. 1973
- **Daniela Turková**, narozena 28.5.1980



Předsedající konstatoval, že na 3 uvolněná místa v kontrolní komisi se začátkem mandátu k 22. 6. 2021, byli navrženi celkem 3 kandidáti. Členy kontrolní komise se stanou tito 3 kandidáti, pokud budou zvoleni (tj. získají nadpoloviční většinu hlasů).

Jednotliví kandidáti, navržení na členství v představenstvu od 22. 6. 2021, získali tyto počty hlasů:

- **Jaroslava Kučerová**, narozena 23. 12. 1973

PRO: 88	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 0	PŘÍTOMNO: 88
----------------	----------	---------------	---------------------

- **Stanislava Bartošová**, narozena 4. 3. 1973

PRO: 87	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 1	PŘÍTOMNO: 88
----------------	----------	----------------------	---------------------

- **Daniela Turková**, narozena 28. 5. 1980

PRO: 88	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 0	PŘÍTOMNO: 88
----------------	----------	---------------	---------------------

Předsedající konstatoval, že členská schůze schválila, že

- **Jaroslava Kučerová**, narozena 23. 12. 1973
- **Stanislava Bartošová**, narozena 4. 3. 1973
- **Daniela Turková**, narozena 28. 5. 1980

se stávají členkami kontrolní komise Bytového družstva INSTART od 22. 6. 2021 a členská schůze tímto pověřuje představenstvo uzavřením Smlouvy o výkonu funkce člena orgánu bytového družstva INSTART podle § 59 a § 656 ZOK.

10. Schválení návrhu na předčasné splacení hypotečního úvěru

Předseda představenstva **Antonín Heřmánek** informoval o souvislostech mezi následujícími 3 body programu a současně upozornil, že předkládané informace byly uvedeny ve Zprávě o finanční asistenci, která byla přílohou Pozvánky na členskou schůzi.

Společný úvod k následujícím 3 bodům:

Naše domy vznikly mj. díky investiční dotaci státu, který prostřednictvím SFRB vložil do do našeho areálu investici v řádu několika desítek milionů korun. Příjemce dotace - MHMP a následně MČ Praha-Kolovraty spolu uzavřely Smlouvu, která oba účastníky mj. zavázala, že proces převodu do osobního vlastnictví je možné zahájit 20 let po kolaudaci, tj. po 01/2023. Před tím je nutné vypořádat vzájemné vztahy a finanční závazky mezi družstvem a MČ (MHMP).

Aby bylo možné provést vypořádání mezi MČ a družstvem, je mj. nutné zaměřit pozemky (předzahrádky, parkovací stání, hřiště). K tomu potřebujeme uvolnit "blokaci" na katastru nemovitostí, který je blokován, protože družstvo má hypotéku na výstavbu bytových domů.

Bod 10. našeho programu se týká návrhu na předčasné splacení hypotečního úvěru, což nám umožní zrušit blokaci na katastru nemovitostí. Představenstvo vstoupilo do jednání s hypoteční bankou a požádalo o podmínky předčasného splacení hypotečního úvěru. Náklady na předčasné splacení činí 500 Kč za administrativní poplatky + poplatky za výmaz z katastru nemovitostí.

Pokud odsouhlasíme předčasné splacení hypotečního úvěru, budeme mít volnější ruce pro další kroky, které povedou k převodu bytů do osobního vlastnictví.



Na tento bod programu navazuje další bod programu, který zajišťuje to, že ti družstevníci, kteří se podílejí na splácení úvěru převezmou svůj současný závazek formou finanční asistence.

K bodu proběhla diskuse, předsedající zodpověděl dotazy z pléna.

Po diskusi k výzvě předsedajícího hlasovala členská schůze o tomto usnesení:

„1. Členská schůze bere na vědomí Zprávu o poskytnutí finanční asistence.

2. Členská schůze souhlasí s předčasným splacením hypotečního úvěru vedeného u Hypoteční banky a.s. ke dni 25. 8. 2021 ve výši 2.694.756,01 Kč.

3. Členská schůze pověřuje představenstvo zajistit provedení předčasné splátky hypotečního úvěru a provést výmaz závazku z Katastru nemovitostí.“

PRO: 91	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 0	PŘÍTOMNO: 91
----------------	----------	---------------	---------------------

Předsedající konstatoval, že členská schůze schválila usnesení ve výše navrženém znění.

Zpráva o poskytnutí finanční asistence je přílohou č. 6 tohoto zápisu.

11. Schválení poskytnutí finanční asistence

Předseda představenstva **Antonín Heřmánek** informoval, že v důsledku schválení předčasného splacení hypotečního úvěru je nutné zajistit splacení hypotečního úvěru těmi členy BD, kteří neuhradí svoji úvěrovou spoluúčast. Dále odkázal na Zprávu o poskytnutí finanční asistence, která uvádí podmínky, za kterých bude finanční asistence členům družstva poskytnuta.

Členům, kteří se rozhodnou zcela splatit svoji úvěrovou účast k datu splacení hypotečního úvěru, bude umožněno svou úvěrovou účast zcela splatit. Členové družstva, kteří svou úvěrovou účast zcela nesplatí, uzavřou s družstvem Smlouvu o finanční asistenci.

K výzvě předsedajícího hlasovala členská schůze o tomto usnesení:

„1. Členská schůze schvaluje poskytnutí finanční asistence těm členům bytového družstva, kteří ke dni předčasného splacení hypotečního úvěru nesplatili v plném rozsahu další členský vklad, tj. svoji Úvěrovou účast, v souhrnné výši max. 2 694 756,01 Kč.

2. Členská schůze schvaluje poskytnutí Finanční asistence členům bytového družstva ve formě půjčky za podmínek uvedených v článku II. Zprávy o poskytnutí finanční asistence, která byla přílohou Pozvánky na členskou schůzi Bytového družstva.

3. Členská schůze pověřuje představenstvo uzavřením Smluv o finanční asistenci s členy bytového družstva, kteří splňují podmínky pro poskytnutí finanční asistence.“

PRO: 91	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 0	PŘÍTOMNO: 91
----------------	----------	---------------	---------------------

Předsedající konstatoval, že členská schůze schválila usnesení ve výše navrženém znění.



12. Informace o krocích k vyrovnání majetkových vztahů mezi MČ Praha-Kolovraty a BD INSTART

Představenstvo jedná o vyrovnání majetkových vztahů mezi MČ a BDI. Podniklo mj. tyto kroky:

- provedlo právní rozbor situace ve smyslu aktuálního znění příslušných zákonů
- stalo se členem spolku Spravedlnost pro bytová družstva, který řeší na celostátní úrovni majetkové vyrovnání u bytů stavěných s podporou SFRB.
- oslovilo MČ s žádostí o vyrovnání majetkových poměrů dříve než za 20 let od kolaudace
- ve spolupráci s MČ a právní zástupkyní BD chystáme podklady pro jednání s MHMP

Cílem těchto kroků je zajistit vyrovnání majetkových vztahů mezi MČ a družstvem tak, aby proběhlo bezplatně a aby převod nebyl zdaněn. Zde se opíráme o prohlášení MF, MMR a MV, které mj. uvádí, že:

- pokud byly smlouvy včetně dodatků podepsány v souladu se zákony platnými v době podpisu (zejména zákon o obcích), mají se akceptovat a převod provést podle nich
- pokud jsou smlouvy o vyrovnání majetkových vztahů neplatné, je nutné podepsat nové, jejichž znění má mít stejný smysl jako smlouvy původní
- plánované dočasné osvobození od daně z příjmů z bezúplatných převodů spoluvlastnických podílů na bytovém domě z obce na druhého vlastníka
- dle smlouvy k vyrovnání může dojít 20 let od kolaudace tj. 1. 1. 2023, teprve pak lze přistoupit k převodu na SVJ

V současné době ve spolupráci s MČ připravujeme podklady pro jednání na MHMP.

K výzvě předsedajícího hlasovala členská schůze o tomto usnesení:

„1. Členská schůze bere na vědomí informace o aktuálním stavu a plánovaných krocích vedoucích k vyrovnání majetkových vztahů mezi MČ Praha-Kolovraty a BD INSTART.“

PRO: 91	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 0	PŘÍTOMNO: 91
----------------	----------	---------------	---------------------

Předsedající konstatoval, že členská schůze schválila usnesení ve výše navrženém znění.

13. Informace k opravě garážového objektu

V dalším bodě **Antonín Heřmánek** informoval o opravě střechy garážového objektu E, která proběhla na podzim 2019 a následné reklamaci. Zatím se reklamaci provedené opravy nepodařilo dořešit. Dodavatel reklamaci opravy přijal, ale nyní nereaguje a reklamaci neřeší. Představenstvo tak řeší celou situaci ve spolupráci se svou právní zástupkyní a připravuje předžalobní výzvu, kterou by získalo možnost změnit stávající stav, který díky procesu reklamace neumožňuje opravu střechy.

14. Další informace představenstva a diskuze

V dalším bodě **Antonín Heřmánek** informoval členskou schůzi o některých skutečnostech, které se týkají bytového družstva:

- úprava zeleně: před objektem D byly odstraněny skalníky, proběhne výsadba na údržbu nenáročných cibulovin a levandulí
- přezkoušení patních vodoměrů s rozdílem spotřeby více než 15 % proti součtu bytových vodoměrů - probíhá ověření



- kolárny, kočárkárny - doplnění věšáků na kola
- proběhla oprava hřiště ve spolupráci s MČ, byly nataženy nové sítě
- vyzval k odklizení automobilů bez platné technické kontroly
- zakrývejte prosím pískoviště

Z pléna zazněla připomínka na čištění gajgrů a okapů - bude provedeno.

15. Závěr

Poté, když nikdo z členů nevznesl další podnět k diskuzi, poděkoval předsedající přítomným za účast a jednání členské schůze ve 20.31 ukončil.

Během jednání členské schůze nepožádal žádný ze členů o zaprotokolování své nepřijaté námítky.

Přílohy:

Příloha č. 1: Prezenční listina účastníků členské schůze a plné moci

Příloha č. 2: Oznámení o svolání členské schůze Bytového družstva INSTART

Příloha č. 3: Zpráva představenstva Bytového družstva INSTART o své činnosti za období od 29. 6. 2020 do 20. 6. 2021

Příloha č. 4: Zpráva kontrolní komise k řádné účetní závěrce a návrhu na úhradu ztráty družstva za rok 2020

Příloha č. 5: Základní položky účetní závěrky za rok 2020

Příloha č. 6: Zpráva o poskytnutí finanční asistence

V Praze dne 21. června 2021

Ing. Antonín Heřmánek, PhD. (předsedající schůze)

Martin Šusta (zapsal)

Petr Kasalický (ověřil)



Pozvánka na jednání členské schůze Bytového družstva INSTART
(IČ: 00 54 93 80, sídlem Mladotova 667/7, Praha 10 – Kolovraty, PSČ 103 00)

Vážené členky, vážení členové,

jako členům Bytového družstva INSTART Vám představenstvo družstva ve smyslu ustanovení § 636 Zákona č. 90/2012 o obchodních korporacích a družstvech a čl. 49 Stanov družstva oznamuje, že svolává členskou schůzi, která se bude konat

v pondělí 21. června 2021, od 19.00 hodin
v prostorách kulturního sálu hostince U Boudů,
Mírová 21/66, Praha 10 – Kolovraty, PSČ: 103 00

Program jednání členské schůze bude následující:

1. Volba předsedajícího, zapisovatele a ověřovatele zápisu
2. Odsouhlasení programu jednání
3. Kontrola plnění usnesení z minulých členských schůzí
4. Zpráva představenstva o činnosti družstva za uplynulé období
5. Zpráva kontrolní komise k řádné účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty družstva za rok 2020
6. Projednání řádné účetní závěrky za rok 2020
7. Schválení odměn členům představenstva a kontrolní komise družstva
8. Volba členů představenstva družstva
9. Volba členů kontrolní komise družstva
10. Schválení návrhu na předčasné splacení hypotečního úvěru
11. Schválení poskytnutí finanční asistence
12. Informace o krocích k vyrovnání majetkových vztahů mezi MČ Praha-Kolovraty a BD INSTART
13. Informace k opravě garážového objektu
14. Další informace představenstva a diskuse
15. Závěr

Člen družstva má právo účastnit se jednání a rozhodování členské schůze. Po příchodu do jednacího sálu se člen družstva prokáže pověřeným pracovníkům správní firmy First svým dokladem totožnosti, podepíše se v prezenční listině a převezme hlasovací lístek.

Pokud se člen družstva nemůže jednání členské schůze účastnit osobně, **může písemnou plnou mocí pověřit jinou osobu, aby jej na členské schůzi zastupovala.** Pravost podpisů na takové plné moci nemusí být úředně ověřená. Zástupcem člena družstva může být jakákoli zletilá osoba, která je plně způsobilá k právním úkonům. Není nutné, aby zástupce byl členem družstva nebo osobou spřízněnou se členem družstva, kterého zastupuje. Vzor plné moci je k dispozici na internetových stránkách družstva.

Poznámka: Pokud člen družstva po datu vzniku členství v družstvu uzavřel manželství, pak plnou moc musí mít i manželka, resp. manžel, který bude člena družstva na schůzi zastupovat.

Členská schůze proběhne v souladu s aktuálními protiepidemickými opatřeními.

Přílohy:

- 1) Základní položky účetní závěrky za rok 2020
(Rozvaha a Výkaz zisků a ztrát ve zkráceném rozsahu (v tis. Kč) ke dni 31. 12. 2020)
- 2) Zpráva o poskytnutí finanční asistence

Praha 3. června 2021

Ing. Antonín Heřmánek, Ph. D.
předseda představenstva

Martin Šusta
místopředseda představenstva



Základní položky účetní závěrky za rok 2020

Rozvaha ve zkráceném rozsahu (v tis. Kč) ke dni 31. 12. 2020

Aktiva		Pasiva	
Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	Vlastní kapitál	250 618
Stálá aktiva	250 746	Základní kapitál	50
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	Kapitálové fondy	250 552
Dlouhodobý hmotný majetek	250 746	Nedělitelný fond + ostatní fondy	25
Dlouhodobý finanční majetek	0	Výsledek hospodaření běž. ú. obd.	-9
Oběžná aktiva	30 240	Cizí zdroje	30 513
Zásoby	0	Výsledek hospodaření minulých let	642
Dlouhodobé pohledávky	0	Dlouhodobé závazky	21 478
Krátkodobé pohledávky	7 462	Krátkodobé závazky	4 021
Finanční majetek	22 778	Bankovní úvěry a výpomoci	4 372
Časové rozlišení	145	Časové rozlišení	0
Aktiva celkem	281 131	Pasiva celkem	281 131

Výkaz zisků a ztrát ve zkráceném rozsahu (v tis. Kč) ke dni 31. 12. 2020

Tržby za prodej služeb	3 287
Náklady vynaložené na prodané služby	0
Obchodní marže	0
Výkony	0
Výkonová spotřeba	4 004
Přidaná hodnota	0
Osobní náklady	360
Daně a poplatky	0
Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	0
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	0
Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	0
Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti	0
Ostatní provozní výnosy	1 299
Ostatní provozní náklady	238
Převod provozních výnosů	0
Převod provozních nákladů	0
Provozní výsledek hospodaření	-16
Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	0
Prodané cenné papíry a podíly	0
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	0
Výnosy z krátkodobého finančního majetku	0
Náklady z finančního majetku	0
Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	0
Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	0
Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	0
Výnosové úroky	0
Nákladové úroky	0
Ostatní finanční výnosy	52
Ostatní finanční náklady	25
Finanční výsledek hospodaření	27
Výsledek hospodaření před zdaněním	11
Daň z příjmů	20
Výsledek hospodaření po zdanění	-9



Příloha č. 3

Zpráva představenstva Bytového družstva INSTART o jeho činnosti za období od 29. 6. 2020 do 20. 6. 2021

Představenstvo BD INSTART bylo zvoleno na členské schůzi konané dne 4. června 2018 a pracuje tak třetím rokem ve složení: Petra Schoulová, Gabriela Bučková, Petr Kasalický, Antonín Heřmánek – předseda a Martin Šusta – místopředseda.

PŘ se kromě své běžné agendy průběžně věnovalo dále uvedeným důležitým tématům, které vznikly na základě usnesení čl. schůze nebo je PŘ považuje za důležité. Celý uplynulý rok byl bohužel ovlivněn epidemií a souvisejícími opatřeními. Většina jednání tak probíhala online.

V průběhu celého roku se PŘ pravidelně věnovalo těmto důležitým tématům:

- dokončení výměny kotlů a komínů ve zbývajících bytech BD
- majetkovému vyrovnání a dalším krokům "Po 20 letech" (kontrola členských vkladů, jednání s vedením MČ Praha-Kolovraty, možnost předčasného splacení hypotečního úvěru)
- podařilo se dokončit a vyúčtovat 3 půdní vestavby. Navýšení členských vkladů bylo schváleno hlasováním per rollam v květnu 2021. Velké poděkování za organizaci a spolupráci patří kolegyni Bučkové.
- opravě střechy garážového objektu E - této agendě je věnován samostatný bod členské schůze
- údržbě bytového fondu a společných prostor: pravidelné revize spalinových cest, revize plynových spotřebičů, revize elektroinstalace a řešení nálezů z revize elektroinstalace, revize kotlů, čištění okapů, revize hřiště

V uplynulém roce se mimo jiné podařilo:

- provést revizi a kategorizaci dokumentace v družstevním archivu (ve spolupráci s externí firmou)
- získat dotaci 1.240.000 Kč na výměnu kotlů a uzavřít servisní smlouvu na pravidelný servis kotlů
- vyklidit nepořádek ze společných prostor - viz usnesení minulé čl. schůze. Dále byly opraveny věšáky na kola v kolárnách.
- během roku provést výměnu většiny komponent síťové infrastruktury v celém areálu
- v bytech s předzahrádkami zřídit okapové výpustě pro zadržování dešťové vody
- opravit garážová vrata s výměnou ovládání a automatickým zavíráním vrat
- opravit oplocení dětského hřiště
- v rámci údržby společných prostor družstva byla zlikvidována stará elektronika a nepotřebné věci v místnosti družstva a sušárně na objektu D
- odstranit plevel z parkovacích stání kolem objektů B
- mezi objekty B odstranit keře skalníků a nahradit je výsadbou zeleně

Představenstvu se dosud nepodařilo z různých důvodů zcela dořešit tyto záležitosti:

- metrologické ověření bytových vodoměrů
- odstranění plevelů z chodníků v areálu
- rekultivaci pískoviště a povrchu hřiště
- úprava zeleně před objektem D
- přezkoušení patních vodoměrů s rozdílem spotřeby více než 15 % proti součtu bytových vodoměrů



Zvláštní odstavec ve Zprávě věnujeme největší investiční akci v historii BD INSTART - výměně kotlů a komínů. Tato investiční akce byla schválena na členské schůzi dne 27.5.2019. Výměny byly zahájeny na podzim roku 2019 a práce byly dokončeny 30. 7. 2020.

Náklady, schválené čl. schůzí, byly více než dodrženy:

- celkové schválené náklady na výměnu kotlů byly 5.358.276 Kč; skutečné náklady byly 5.197.338 Kč.
- celkové schválené náklady na výměnu komínů byly 2.085.000 Kč; skutečné náklady byly 1.940.165 Kč.
- navýšení, které členská schůze schválila v maximální výši 20 % z ceny nabídek, činilo nakonec 233.771,50 Kč za další práce spojené s výměnou kotlů a komínů.

V rámci dotace Čistá Praha 2019 a 2020 se nám podařilo získat celkově 1.320.000 Kč a o tuto částku bylo sníženo čerpání z fondů.

Celkově se tak proti maximálnímu možnému rozpočtu podařilo ušetřit skoro třetinu schválených nákladů, což vnímáme jako velký úspěch.

BDI je v dobré finanční kondici. V současné době žádný nájemce nemá dluh na zálohách k předpisu.

Celkem se PŘ za poslední rok, který uplynul od poslední členské schůze Bytového družstva INSTART, sešlo 16×, tedy zhruba každé 3 týdny. Členové PŘ se snažili sladit své pracovní kalendáře a zúčastnili se tak všech 16 jednání. Pouze Martin Šusta se 2× omluvil. Z těchto jednání vzešlo 48 úkolů.

Představenstvo by závěrem chtělo poděkovat všem obyvatelům našeho areálu, kteří během minulého období představenstvu pomohli nebo pomáhají. Především bychom rádi zmínili Jana Haspru, který s PŘ spolupracuje dlouhodobě a pomáhá s řešením řady úkolů. Dále děkujeme Jaroslavě Kučerové a Janu Čejkovi za spolupráci a pravidelnou účast na jednáních PŘ. Za spolupráci na údržbě IT infrastruktury patří poděkování Michalovi Opltovi a Michalovi Švecovi. Děkujeme také všem, kteří nám posílají své náměty a návrhy na zlepšení.

Děkujeme také za spolupráci správní firmě FIRST a všem jejím zaměstnancům, kteří se o nás starají.

I přesto, že loňský rok byl výrazně ovlivněn protiepidemickými opatřeními, dařilo se nám pracovat plnohodnotně a s výsledkem naší práce jsme spokojeni. Věříme, že vy také.



ZPRÁVA O POSKYTNUTÍ FINANČNÍ ASISTENCE

vypracovaná představenstvem bytového družstva

Bytové družstvo INSTART

IČ 00549380, sídlem Mladotova 667/7, Praha 10 - Kolovraty, PSČ 103 00

zapsané v OR vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. Dr 417

(dále i jen „Bytové družstvo“)

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Bytové družstvo je v současné době podílovým spoluvlastníkem všech družstevních nemovitostí. O vlastnictví se dělí v různých poměrech s HLAVNÍM MĚSTEM PRAHOU, IČ 00064581, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Praha 1 – Staré Město, PSČ 110 00. Bytové družstvo má v úmyslu zahájit s Městskou částí Praha-Kolovraty, IČ 00240346, sídlem Mírová 364/34, Praha 10 – Kolovraty, PSČ 103 00 (dále jen „Městská část“), jako subjektem, kterému byla svěřena správa nemovitostí ve vlastnictví obce, jednání o majetkovém vyrovnání podílového spoluvlastnictví družstevních nemovitostí.
2. Bytové družstvo má v úmyslu za účelem odstranění možné překážky při jednáních s Městskou částí splatit celý hypoteční úvěr poskytnutý Hypoteční bankou, a.s., IČ 13584324, se sídlem Radlická 333/150, Praha, 150 00, za účelem financování výstavby bytů v bytovém družstvu, zajištěného zástavními právy ke spoluvlastnickým podílům na družstevních nemovitostech, která jeho předčasným splacením zaniknou (dále jen „hypoteční úvěr“).
3. Pakliže dojde k předčasnému splacení hypotečního úvěru Bytovým družstvem, dojde v souladu s čl. 9 odst. 2 písm. a) Stanov Bytového družstva k zániku povinnosti členů družstva hradit Úvěrovou účast, tj. i u členů, kteří ke dni splacení hypotečního úvěru nesplatili Úvěrovou účast v plném rozsahu.
4. V zájmu zachování právní jistoty Bytového družstva a jeho členů představenstvo Bytového družstva navrhuje níže popsany postup.
5. Představenstvo Bytového družstva vypracovalo tuto Zprávu v souladu s ustanovením § 608 odst. 1 písm. b) zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů, a to v návaznosti na výše uvedené skutečnosti.
6. Bytové družstvo poskytne členům Bytového družstva, kteří ke dni předčasného splacení hypotečního úvěru nesplatili v plném rozsahu další členský vklad, tj. svoji Úvěrovou účast, finanční asistenci v souhrnné výši max. 2 694 756,01 Kč.
7. Bytové družstvo může finanční asistenci poskytnout, neboť mu to umožňují právní předpisy a stanovy.
8. Představenstvo Bytového družstva posoudilo okolnosti zvažovaného poskytnutí finanční asistence, podmínky, za kterých má být finanční asistence poskytnuta, včetně veškerých výhod a rizik, které z toho pro Bytové družstvo vyplývají a současně posoudilo, zda není finanční asistence v konfliktu se zájmem Bytového družstva. Na základě uvedeného posouzení dospělo představenstvo k závěrům uvedeným v čl. IV. této Zprávy.

II. PODMÍNKY POSKYTNUTÍ FINANČNÍ ASISTENCE

1. Finanční asistence bude poskytnuta členům bytového družstva, kteří splňují podmínky uvedené v čl. I odst. 6, ve formě půjčky, poskytnuté úhradou poměrné části předčasné splátky hypotečního úvěru, která bude odpovídat výši jejich nesplacené Úvěrové účasti dle čl. 9 odst. 2 písm. b) a písm. c) Stanov Bytového družstva a příslušných Smluv o další majetkové účasti člena na podnikání družstva – o tzv. Úvěrové účasti.
2. Se členy Bytového družstva dle čl. I. odst. 6 bude uzavřena Smlouva o finanční asistenci, jejímž předmětem bude úprava podmínek splacení poskytnuté finanční asistence. Smlouva o finanční asistenci musí obsahovat následující:
 - a. splacení poskytnuté finanční asistence ve formě měsíčních splátek rozložených do 10 měsíců;



- b. smluvní úrok z prodlení se splácením měsíčních splátek ve výši 0,4 % denně ze splatné částky, a to za každý započatý den prodlení;
 - c. poskytnutí finanční asistence bude sjednáno jako úplatné s úrokem z dlužné částky ve výši 1,99 % p.a., tj. za stejných podmínek jako u současného hypotečního úvěru;
 - d. předčasné splacení finanční asistence ve formě půjčky nebude nijak omezeno;
 - e. uzavřením Smlouvy o finanční asistenci zaniká mezi Bytovým družstvem a příslušným členem Smlouva o další majetkové účasti člena na podnikání družstva – o tzv. Úvěrové účasti;
 - f. úplným splacením hypotečního úvěru zaniká v souladu s čl. 9 odst. 2 písm. a) Stanov Bytového družstva povinnost hradit splátky dalšího členského vkladu (tj. Úvěrová účast).
3. Podmínkou poskytnutí finanční asistence Bytového družstva je předchozí schválení finanční asistence ve formě půjček dle této Zprávy členskou schůzí Bytového družstva. Představenstvo za účelem možného schválení finanční asistence členskou schůzí Bytového družstva vyhotovuje tuto Zprávu.
4. Bytové družstvo poskytne finanční asistenci pouze v rozsahu, který nezpůsobí jeho úpadek, a to v souladu s § 41 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

III. VĚCNÉ ZDŮVODNĚNÍ, VÝHODY A RIZIKA FINANČNÍ ASISTENCE Z POHLEDU BYTOVÉHO DRUŽSTVA

1. Poskytnutí finanční asistence je pro Bytové družstvo výhodné, neboť naplnění cílového stavu, tedy že dojde k předčasnému splacení hypotečního úvěru a s tím souvisejících výmazů zástavních práv na družstevních nemovitostech, bude pro Bytové družstvo znamenat odstranění možné překážky při jednáních s Městskou částí o majetkovém vyrovnání spoluvlastnických podílů na družstevních nemovitostech. Zároveň se členové Bytového družstva dle čl. II odst. 2 výše nevyhnou povinnosti uhradit Bytovému družstvu nesplacený další členský vklad spojený s členstvím v Bytovém družstvu (tzv. Úvěrovou účast).
2. Pro Bytové družstvo jsou hlavním a jediným rizikem vzniklé administrativní náklady spojené s provedením finanční asistence.

IV. ZÁVĚR

1. Představenstvo Bytového družstva po důkladné analýze, jejíž dílčí závěry jsou uvedeny v této Zprávě, zejména s ohledem na skutečnost, že výhody finanční asistence jsou pro Bytové družstvo značné, kdežto rizika spojená s finanční asistencí jsou v podstatě mizivá, dospělo k závěru, že poskytnutí finanční asistence není v žádném konfliktu s jakýmkoliv zájmem Bytového družstva.
2. Představenstvo Bytového družstva dále konstatuje, že po posouzení podkladů a veškerých dostupných informací došlo k následujícím závěrům:
 - a. Poskytnutí finanční asistence je v zájmu Bytového družstva.
 - b. Finanční asistence bude poskytnuta za spravedlivých podmínek podle standardní Smlouvy o poskytnutí finanční asistence (o půjčce) a umožní zrealizovat předčasné splacení hypotečního úvěru, a to v zájmu Bytového družstva i jeho členů.
 - c. Poskytnutí finanční asistence nepřivodí Bytovému družstvu úpadek.

Praha 4. 6. 2021


Ing. Antonín Heřmánek, Ph. D.
předseda představenstva


Martin Šusta
místopředseda představenstva