



Bytové družstvo INSTART (IČ: 00 54 93 80)

Zápis z členské schůze bytového družstva konané dne 19. 4. 2022

Přítomni: 88 družstevníků ze 143, tedy 61,54 %.

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

Místo a čas: Praha 10-Kolovraty, Mírová 21/66, hostinec U Boudů, 19.07–21.21

1. Volba předsedajícího, zapisovatele a ověřovatele zápisu

Předseda představenstva BDI Antonín Heřmánek zahájil členskou schůzi v 19.07 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 74 členů družstva).

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

PRO: 74	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 0	PŘÍTOMNO: 74
---------	----------	---------------	--------------

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

PRO: 76	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 0	PŘÍTOMNO: 76
---------	----------	---------------	--------------

Členská schůze zvolila za ověřovatele zápisu schůze **Petru Schoulovou** (členku představenstva).

PRO: 77	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 0	PŘÍTOMNO: 77
---------	----------	---------------	--------------

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 5. dubna 2022, 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: 79	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 0	PŘÍTOMNO: 79
---------	----------	---------------	--------------

Předsedající konstatoval, že členská schůze schválila program jednání členské schůze tak, jak byl uveden v oznámení o svolání členské schůze ze dne 5. dubna 2022.

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 21. 6. 2021, bylo schváleno 1 usnesení k návrhu na předčasné splacení hypotečního úvěru a požádal o komentář.

K 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.“

se vyjádřil **Antonín Heřmánek**:

Na základě usnesení bylo provedeno předčasné splacení hypotečního úvěru vedeného u Hypoteční banky a.s. ke dni 25. 8. 2021. Tím došlo k výmazu závazku z Katastru nemovitostí. **Usnesení bylo splněno.**

Předsedající dále informoval, že na poslední členské schůzi družstva, konané dne 21. 6. 2021, bylo schváleno 1 usnesení k poskytnutí finanční asistence a požádal o komentář.

K 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.“

se vyjádřil **Antonín Heřmánek**:

Na základě usnesení byly se všemi členy bytového družstva, kteří ke dni předčasného splacení hypotečního úvěru nesplatili v plném rozsahu další členský vklad, uzavřeny smlouvy o Finanční asistenci. Celkem bylo uzavřeno 26 smluv na zbývající částku 1.164.000 Kč. Všechny smlouvy jsou řádně spláceny a budou splaceny v červnu tohoto roku. **Usnesení bylo splněno.**

K výzvě předsedajícího přijala členská schůze toto usnesení:

„Členská schůze bere na vědomí informace představenstva ohledně plnění usnesení, která byla schválena na poslední členské schůzi družstva dne 21. 6. 2021.“

PRO: 8	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 0	PŘÍTOMNO: 82
--------	----------	---------------	--------------

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 21. 6. 2021 do 18. 4. 2022“. 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 21. 6. 2021 do 18. 4. 2022.“

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

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 21. 6. 2021 do 18. 4. 2022 je přílohou č. 3 tohoto zápisu.

5. Zpráva kontrolní komise k řádné účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku družstva za rok 2021

Na výzvu předsedajícího vystoupila předsedkyně kontrolní komise **Stanislava Bartošová** se zprávou kontrolní komise k řádné účetní závěrce a oznámila, že kontrolní komise doporučuje schválit návrh na rozdělení zisku družstva za rok 2021.

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 rozdělení zisku družstva za rok 2021.“

PRO: 85	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 0	PŘÍTOMNO: 85
---------	----------	---------------	--------------

Předsedající konstatoval, že členská schůze vzala na vědomí Zprávu kontrolní komise k řádné účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku družstva za rok 2021.

Zpráva kontrolní komise k řádné účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku družstva za rok 2021 je přílohou č. 4 tohoto zápisu.

6. Projednání řádné účetní závěrky za rok 2021

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 rozdělení zisku družstva za rok 2021.“

PRO: 85	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 0	PŘÍTOMNO: 85
---------	----------	---------------	--------------

Předsedající konstatoval, že členská schůze schválila řádnou účetní závěrku družstva za rok 2021 i návrh na rozdělení zisku.

Základní položky účetní závěrky za rok 2021 tvoří přílohu č. 5 tohoto zápisu.



7. Schválení odměn členům představenstva a kontrolní komise družstva

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 2021.

Předsedající dále informoval o návrhu usnesení, kterým představenstvo navrhuje celkové odměny členům správních orgánů družstva. Předsedající přečetl návrh usnesení a navrhl o něm hlasovat.

K výzvě předsedajícího hlasovala členská schůze o tomto usnesení:

„Členská schůze schvaluje následující celkové odměny členům správních orgánů družstva za období 07/2021 - 04/2022:

Člen orgánu	Výše odměny	Období
Antonín Heřmánek (předseda představenstva)	8 000 Kč/měsíc	2021/07–2022/04
Martin Šusta (místopředseda představenstva)	5 000 Kč/měsíc	2021/07–2022/04
Gabriela Bučková (členka představenstva)	5 500 Kč/měsíc	2021/07–2022/04
Petr Kasalický (člen představenstva)	2 400 Kč/měsíc	2021/07–2022/04
Petra Schoulová (členka představenstva)	3 800 Kč/měsíc	2021/07–2022/04
Stanislava Bartošová (předsedkyně kontrolní komise)	1 500 Kč/měsíc	2021/07–2022/04
Jaroslava Kučerová (členka kontrolní komise)	2 500 Kč/měsíc	2021/07–2022/04
Daniela Turková (člen kontrolní komise)	500 Kč/měsíc	2021/07–2022/04

PRO: 85	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 0	PŘÍTOMNO: 85
----------------	----------	---------------	---------------------

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

8. Projednání a schválení záměru rozdělení spoluvlastněného majetku Družstva a Městské části Praha-Kolovraty

Další bod členské schůze zahájil **Antonín Heřmánek**, který shrnul kroky, které představenstvo bytového družstva podniklo jako přípravu k záměru rozdělit majetek, který je spoluvlastněn Družstvem a Městskou částí Praha-Kolovraty.

Antonín Heřmánek a **Martin Šusta** poté členům družstva společně prezentovali základní východiska, z kterých vycházelo Představenstvo družstva při návrhu usnesení a vysvětlili možné varianty usnesení.

Domy vlastněné BD INSTART byly postaveny také díky investiční dotaci státu, který prostřednictvím SFRB vložil do našeho areálu investici v řádu několika desítek milionů korun. Příjemce dotace – MHMP a následně MČ Praha-Kolovraty – spolu uzavřely Smlouvu o sdružení, 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). Na podzim 2021 představenstvo na základě pověření členskou schůzí provedlo předčasnou splátku hypotéky na výstavbu bytových domů Družstva a současně tím došlo k výmazu závazku z Katastru nemovitostí.

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

- provedlo právní rozbor situace ve smyslu aktuálního znění příslušných zákonů
- zúčastňuje se jednání 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 připravilo podklady pro jednání s MHMP
- společně s MČ připravilo návrh na rozdělení společného majetku Družstva mezi BD a MČ

Cílem těchto kroků je zajistit vyrovnání majetkových vztahů mezi MČ a družstvem tak, aby proběhlo bezplatně, aby převod nebyl zdaněn a nemohl být právně zpochybněn. 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. po 29. 1. 2023, teprve pak lze přistoupit k převodu na SVJ

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

K bodu proběhla rozsáhlá diskuse, ve které členové představenstva odpovídali na dotazy z pléna. Z diskuse vznikl protinávrh na rozdělení majetku, který se týkal vlastnictví obvodové zdi kolem areálu, která by měla zůstat v majetku Družstva. Návrh usnesení byl doplněn do bodu 3. text: „**východní část pozemku parc. č. 250/1**” a shodně bude upravena i podkladová příloha (Příloha č. 3 pozvánky).

K výzvě předsedajícího hlasovala členská schůze o tomto upraveném usnesení:

„Členská schůze schvaluje záměr rozdělení spoluvlastněného majetku Družstva a Městské části Kolovraty (dále i jen „MČ Kolovraty“) takto:

1. **Do výlučného vlastnictví MČ Kolovraty případně, po rozdělení vlastnického práva k domu č. p. 663/2, který je součástí pozemku parc. č. 250/5 v obci Praha, části obce a k.ú. Kolovraty na vlastnické právo k jednotkám, bytová jednotka zahrnující byt č. 103/D, nacházející se v budově č.p. 663/2, v ulici Mladotova.**
2. **Do výlučného vlastnictví MČ Kolovraty případně část pozemku parc. č. 250/18 o velikosti přibližně 10 m² v ulici Mladotova, jehož součástí bude jedno parkovací místo PS63.**
3. **Do výlučného vlastnictví MČ Kolovraty případně**
 - **část pozemku parc. č. 250/22**
 - **východní část pozemku parc. č. 250/1**



- část pozemku parc. č. 250/21
- část pozemku parc. č. 16/1
- část pozemku parc. č. 252/1
- celý pozemek parc. č. 253,

to vše v rozsahu dle červeně vybarvených částí pozemků v plánu katastrální mapy označených I., který tvoří Přílohu č. 3 pozvánky na členskou schůzi. Spolu s výše uvedenými pozemky, resp. jejich částmi nabyde MČ Kolovraty veškeré součásti těchto pozemků, tj. zejména chodníky, ulici, hřiště, zeleň, drobné stavby a objekty včetně části zdi oddělující pozemek 250/1 a pozemky 242/1, 242/2, 237/3 a 237/1.

- Do výlučného vlastnictví družstva případně veškerý ostatní majetek spoluvlastněný s MČ Kolovraty, tj. pozemky a domy v rozsahu dle číselného a barevného označení II - zeleně, III - světle modře, IV - žlutě, V - hnědě, VI - fialově, VII - růžově, VIII - tmavě modře, IX - nachově a X - šedě vybarvených částí pozemků v plánu katastrální mapy, který tvoří Přílohu č. 3 pozvánky na členskou schůzi. Spolu s výše uvedenými pozemky, resp. jejich částmi nabyde družstvo veškeré součásti těchto pozemků, tj. zejména chodníky a zeleň přilehlou k domům a parkovací stání.“
- V případě, že nebude možné (ať už z důvodu oprávněného požadavku MČ Kolovraty nebo právního předpisu nebo rozhodnutí či doporučení orgánu veřejné moci či advokáta) realizovat rozdělení spoluvlastněného majetku podle bodu 4. tohoto usnesení z důvodu, že majetek nemůže být nabyt družstvem, ale jeho členové, je družstvo za součinnosti MČ Kolovraty povinno rozdělit vlastnické právo k domům na vlastnické právo k jednotkám. Za tím účelem se družstvu ukládá, aby nechalo za součinnosti MČ Kolovraty zpracovat tzv. prohlášení vlastníka o rozdělení vlastnického práva k domům na vlastnické právo k jednotkám a předložilo toto prohlášení vlastníka ke schválení členské schůzi. Po vzniku jednotek ve všech domech spoluvlastněných družstvem a MČ Kolovraty případně každá příslušná jednotka zahrnující byt a podíl na společných částech domu a pozemků přímo členům družstva – nájemcům bytů (s výjimkou jednotky, která dle bodu 1 tohoto usnesení případně MČ Kolovraty).
- Představenstvu družstva se ukládá, aby nechalo za součinnosti MČ Kolovraty zpracovat geometrický plán, kterým budou děleny spoluvlastněné pozemky za účelem rozdělení spoluvlastněných pozemků podle bodu 3. a 4. (5.) výše. Představenstvo družstva je oprávněno vybrat spolu s MČ Kolovraty odborného geodeta podle jejich dohody.
- Představenstvu družstva se ukládá, aby požádalo příslušný stavební úřad o souhlas s dělením pozemků podle geometrického plánu dle bodu 6. výše, je-li takový souhlas nezbytný, a aby učinilo veškeré s tím související jednání (např. požádalo o stanoviska dotčené orgány, apod.).
- Představenstvu družstva se ukládá, aby s MČ Kolovraty vyjednálo konečnou podobu a znění právních smluvních dokumentů, kterými bude realizováno rozdělení spoluvlastněného majetku, přičemž členská schůze souhlasí s následujícími podobami právní dokumentů:
 - Dohoda o zrušení a vypořádání spoluvlastněných staveb v souladu se smlouvou o sdružení ze dne 18. 6. 2002 ve znění pozdějších dodatků, případně též dohoda o zrušení sdružení a vypořádání majetku sdružení.
 - Kupní smlouva k podílu MČ Kolovraty na spoluvlastněných pozemcích v souladu se smlouvou o smlouvě budoucí kupní ze dne 3. 12. 2001 ve znění pozdějších dodatků.
 - Dohoda/y o narovnání v případě zpochybnění platnosti kterékoli dopsud podepsané smlouvy či jejího dodatku, a to i v případě že platnost nebude formálně zpochybněna, ale otázka platnosti nebude jistá a tento právní postup bude z právní opatrnosti vyžadován kteroukoli smluvní stranou; dohoda/y o narovnání musí respektovat shora přijaté body tohoto usnesení týkající se rozdělení spoluvlastněného majetku
 - Smlouva o smlouvě budoucí převodní (kupní) k jednotce zahrnující byt č. 103/D, nacházející se v budově č.p. 663/2, ulici Mladotova, jakož i samotná převodní (kupní)



smlouva.

V případě, že by bylo nutné realizovat rozdělení majetku dle bodu 5 tohoto usnesení, souhlasí členská schůze i s **následujícími podobami právních dokumentů:**

- Kupní smlouvy s příslušnými členy družstva (nájemci bytů) k nově vzniklým jednotkám
- Smlouvy o převodu s příslušnými členy družstva (nájemci bytů) k nově vzniklým jednotkám.

Představenstvu družstva se dále ukládá po odsouhlasení podoby a znění všech právních smluvních dokumentů ze strany představenstva družstva a MČ Kolovraty předložit tyto členské schůzi k odsouhlasení.“

PRO: 44	PROTI: 37	ZDRŽELO SE: 6	PŘÍTOMNO: 87
---------	-----------	---------------	--------------

Předsedající konstatoval, že členská schůze schválila usnesení ve výše navrženém znění. O původním návrhu usnesení se již nehlasovalo.

Návrh usnesení k záměru rozdělení spoluvlastněného majetku je přílohou č. 6 tohoto zápisu.

Plánek katastrální mapy k usnesení o záměru rozdělení spoluvlastněného majetku je přílohou č. 7 tohoto zápisu.

9. Další informace představenstva a diskuse

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

- oprava garáže E
- vyzval k odklizení automobilů bez platné technické kontroly

Z pléna zazněla připomínka ke stavu stromů v okolí domů B a před objekty A, které zasahují do předzahrádek.

10. Závěr

Poté, když nikdo z členů nevznesl další podnět k diskusi, poděkoval předsedající přítomným za účast a jednání členské schůze ve 21.21 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 21. 6. 2021 do 18. 4. 2022

Příloha č. 4: Zpráva kontrolní komise k řádné účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku
družstva za rok 2021

Příloha č. 5: Základní položky účetní závěrky za rok 2021

Příloha č. 6: Návrh usnesení k záměru rozdělení spoluvlastněného majetku

Příloha č. 7: Plánek katastrální mapy k usnesení o záměru rozdělení spoluvlastněného majetku

V Praze dne 19. dubna 2022

Ing. Antonín Heřmánek, PhD. (předsedající schůze)

Martin Šusta (zapsal)

Petra Schoulová (ověřila)



**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 úterý 19. dubna 2022, 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 2021
6. Projednání řádné účetní závěrky za rok 2021
7. Schválení odměn členům představenstva a kontrolní komise družstva
8. Projednání a schválení záměru rozdělení spoluvlastněného majetku Družstva a Městské části Praha-Kolovraty
9. Další informace představenstva a diskuse
10. 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 ověřena.** Zástupcem člena družstva může být jakákoliv 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.

S podklady na jednání členské schůze družstva se lze po předchozí dohodě seznámit.

Přílohy:

- 1) Základní položky účetní závěrky za rok 2021
(Rozvaha a Výkaz zisků a ztrát ve zkráceném rozsahu (v tis. Kč) ke dni 31. 12. 2021)
- 2) Návrh usnesení k záměru rozdělení spoluvlastněného majetku
- 3) Plánek katastrální mapy

Praha 5. dubna 2022

Ing. Antonín Heřmánek, Ph. D.
předseda představenstva

Martin Šusta
místopředseda představenstva



Příloha č. 1

Rozvaha ve zkráceném rozsahu (v tis. Kč) ke dni 31. 12. 2021

Aktiva		Pasiva	
Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	Vlastní kapitál	252 156
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.	1 529
Oběžná aktiva	27 643	Cizí zdroje	26 233
Zásoby	0	Výsledek hospodaření minulých let	745
Dlouhodobé pohledávky	0	Dlouhodobé závazky	21 499
Krátkodobé pohledávky	3 995	Krátkodobé závazky	3 989
Finanční majetek	23 504	Bankovní úvěry a výpomoci	0
Časové rozlišení	144	Časové rozlišení	0
Aktiva celkem	278 389	Pasiva celkem	278 389

Výkaz zisků a ztrát ve zkráceném rozsahu (v tis. Kč) ke dni 31. 12. 2021

Tržby za prodej služeb	2 590
Náklady vynaložené na prodané služby	0
Obchodní marže	0
Výkony	0
Výkonová spotřeba	631
Přidaná hodnota	0
Osobní náklady	377
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	3
Ostatní provozní náklady	0
Převod provozních výnosů	0
Převod provozních nákladů	0
Provozní výsledek hospodaření	1 585
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	47
Ostatní finanční výnosy	34
Ostatní finanční náklady	24
Finanční výsledek hospodaření	-37
Výsledek hospodaření před zdaněním	1 548
Daň z příjmů	19
Výsledek hospodaření po zdanění	1 529



Příloha č. 3

Zpráva představenstva Bytového družstva INSTART o jeho činnosti za období od 21. 6. 2021 do 18. 4. 2022

Na minulé členské schůzi bylo zvoleno představenstvo BD INSTART (PŘ) ve stejném složení jako v předchozím tříletém období. Na první schůzi PŘ, která se konala 24. června 2021, PŘ zvolilo předsedou představenstva Antonína Heřmánka a místopředsedou Martina Šustu. Zbývajících třemi členy představenstva jsou Petra Schoulová, Gabriela Bučková a Petr Kasalický.

PŘ se kromě své běžné agendy (schvalování nákladů, údržba areálu, komunikace s členy družstva, se správní firmou a s různými dodavateli) průběžně věnovalo i dalším důležitým tématům. Mnoho času členové PŘ strávili řešením agendy, která souvisí s rozdělením společného majetku mezi BD a MČ Kolovraty a která souvisí s přípravou následné privatizace družstevních bytů.

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

- opravě střechy a stěn garážového objektu E - máme soudní rozhodnutí, že dodavatel musí střechu opravit v rámci reklamace.
- majetkovému vyrovnání a dalším krokům "Po 20 letech" (kontrola smluv a dalších podkladů; jednání s vedením MČ Praha-Kolovraty, s MHMP a s právníky; předčasné splacení hypotečního úvěru a uzavření smluv o finanční spoluúčasti se členy Družstva)
- údržbě bytového fondu a společných prostor: pravidelné revize spalinových cest, revize plynových spotřebičů, revize kotlů, čištění okapů, revize hřiště
- nastavení spolupráce se správní firmou a s novou účetní - pravidelné schůzky nad plánem údržby, nový způsob fakturace; spolupráce s novou účetní je bezproblémová

V uplynulém roce se mimo jiné podařilo dokončit:

- metrologické ověření bytových vodoměrů ve všech bytech v areálu (pravidelná prohlídka každých 5 let)
- rekultivaci pískoviště a povrchu hřiště
- údržba zeleně: před objektem D byly odstraněny všechny skalníky a vysázeny levandule.
- úspěšnou reklamaci patních vodoměrů s rozdílem spotřeby více než 15 % proti bytovým vodoměrům - reklamace byly uznány na 4 vchodech za období 01/2020–05/2021; náklady byly dobropisovány
- osazení dalších držáků na kola v kolárnách
- výměna nefunkčních samozavíračů v některých vchodech a na dveřích garáž. objektu E
- uzavření smlouvy na pravidelnou revizi garáž. vrat objektu E 2× ročně
- obnovu hasicích přístrojů v areálu s končící životností

Představenstvo dále pracuje na dosud nedokončených nebo nových úkolech:

- oprava střechy a stěn garážového objektu E - máme vybraný stavební dozor a firmu na posouzení návrhu řešení opravy; stěny objektu budeme řešit až po opravě
- nad oba vstupy do garáž. objektu E budou instalovány stříšky
- navýšíme internetovou konektivitu bez zvýšení ceny; serverovnu doplníme klimatizací

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

Celkem se PŘ od poslední členské schůze Bytového družstva INSTART sešlo 17×, průměrně jednou za 18 dní. Členové PŘ se snažili sladit své pracovní kalendáře a všech 17 jednání se zúčastnili 3 členové PŘ. Petr Kasalický a Gabriela Bučková se 2× omluvili. Z těchto jednání vzešlo 47 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 Janu Čejkovi za účast na všech jednáních PŘ a řadu cenných podnětů a připomínek. Velké poděkování patří členkám KK: Jaroslavě Kučerové a Stanislavě Bartošové za pravidelnou účast na jednáních PŘ a Jaroslavě Kučerové také za výraznou spolupráci při kontrole nákladů a účetnictví. 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 stále ovlivněn protiepidemickými opatřeními, dařilo se nám pracovat plnohodnotně a s výsledkem naší práce jsme spokojeni. Věříme, že vy také.

Zpráva kontrolní komise BD Instart pro členskou schůzi konanou 19.04.2022

Kontrolní komise ve složení Stanislava Bartošová (předsedkyně), Jaroslava Kučerová a Daniela Turková se sešla od svého zvolení 4x.

Mimo těchto schůzí byly členky KK opakovaně a v různém složení přítomny na jednání představenstva BD Instart.

Hlavním bodem schůzí KK byly nadále otázky hospodaření družstva a kontrola účetnictví, další činností kontrolní komise je řešení připomínek a stížností družstevníků, KK se mj. účastnila i jednání Představenstva se správcovskou firmou FIRST.

KK neshledala žádné závady v činnosti orgánů družstva (představenstva), které by byly v rozporu se stanovami družstva.

KK zkontrolovala náklady a výnosy družstva za rok 2021 a souhlasí s řádnou účetní uzávěrkou za rok 2021 předloženou představenstvem.

Družstvo v loňském roce hospodařilo s hospodářským výsledkem 1.529.239,19 Kč, vzniklý zisk navrhuje převést do fondu oprav tvořeného ze zisku.

.

Zapsala: Stanislava Bartošová.....

Jaroslava Kučerová

Daniela Turková



Příloha č. 2

Návrh usnesení k záměru rozdělení spoluvlastněného majetku

Návrh usnesení k bodu č. 8 členské schůze:

„Členská schůze schvaluje záměr rozdělení spoluvlastněného majetku Družstva a Městské části Kolovraty (dále i jen „MČ Kolovraty“) takto:

1. **Do výlučného vlastnictví MČ Kolovraty případně, po rozdělení vlastnického práva k domu č. p. 663/2, který je součástí pozemku parc. č. 250/5 v obci Praha, části obce a k.ú. Kolovraty na vlastnické právo k jednotkám, bytová jednotka zahrnující byt č. 103/D nacházející se v budově č.p. 663/2, v ulici Mladotova.**
2. Do výlučného vlastnictví MČ Kolovraty případně část pozemku parc. č. 250/18 o velikosti přibližně 10 m² v ulici Mladotova, jehož součástí bude jedno parkovací místo PS63.
3. Do výlučného vlastnictví MČ Kolovraty případně
 - část pozemku parc. č. 250/22
 - část pozemku parc. č. 250/1
 - část pozemku parc. č. 250/21
 - část pozemku parc. č. 16/1
 - část pozemku parc. č. 252/1
 - celý pozemek parc. č. 253,

to vše v rozsahu dle červeně vybarvených částí pozemků v plánu katastrální mapy označených I., který tvoří Přílohu č. 3 pozvánky na členskou schůzi. Spolu s výše uvedenými pozemky, resp. jejich částmi nabyde MČ Kolovraty veškeré součásti těchto pozemků, tj. zejména chodníky, ulici, hřiště, zeleň, drobné stavby a objekty včetně části zdi oddělující pozemek 250/1 a pozemky 242/1, 242/2, 237/3 a 237/1.

4. Do výlučného vlastnictví družstva případně veškerý ostatní majetek spoluvlastněný s MČ Kolovraty, tj. pozemky a domy v rozsahu dle číselného a barevného označení II - zeleně, III - světle modře, IV - žlutě, V - hnědě, VI - fialově, VII - růžově, VIII - tmavě modře, IX - nachově a X - šedě vybarvených částí pozemků v plánu katastrální mapy, který tvoří Přílohu č. 3 pozvánky na členskou schůzi. Spolu s výše uvedenými pozemky, resp. jejich částmi nabyde družstvo veškeré součásti těchto pozemků, tj. zejména chodníky a zeleň přilehlou k domům a parkovací stání.“
5. V případě, že nebude možné (ať už z důvodu oprávněného požadavku MČ Kolovraty nebo právního předpisu nebo rozhodnutí či doporučení orgánu veřejné moci či advokáta) realizovat rozdělení spoluvlastněného majetku podle bodu 4. tohoto usnesení z důvodu, že majetek nemůže nabýt družstvo, ale jeho členové, je družstvo za součinnosti MČ Kolovraty povinno rozdělit vlastnické právo k domům na vlastnické právo k jednotkám. Za tím účelem se družstvu ukládá, aby nechalo za součinnosti MČ Kolovraty zpracovat tzv. prohlášení vlastníka o rozdělení vlastnického práva k domům na vlastnické právo k jednotkám a předložilo toto prohlášení vlastníka ke schválení členské schůzi. Po vzniku jednotek ve všech domech spoluvlastněných družstvem a MČ Kolovraty případně každá příslušná jednotka zahrnující byt a podíl na společných částech domu a pozemků přímo členům družstva – nájemcům bytů (s výjimkou jednotky, která dle bodu 1 tohoto usnesení případně MČ Kolovraty).
6. Představenstvu družstva se ukládá, aby nechalo za součinnosti MČ Kolovraty zpracovat geometrický plán, kterým budou děleny spoluvlastněné pozemky za účelem rozdělení spoluvlastněných pozemků podle bodu 3. a 4. (5.) výše. Představenstvo družstva je oprávněno vybrat spolu s MČ Kolovraty odborného geodeta podle jejich dohody.
7. Představenstvu družstva se ukládá, aby požádalo příslušný stavební úřad o souhlas s dělením pozemků podle geometrického plánu dle bodu 6. výše, je-li takový souhlas nezbytný, a aby učinilo veškeré s tím související jednání (např. požádalo o stanoviska dotčené orgány, apod.).



8. Představenstvu družstva se ukládá, aby s MČ Kolovraty vyjednalo konečnou podobu a znění právních smluvních dokumentů, kterými bude realizováno rozdělení spoluvlastněného majetku, přičemž členská schůze souhlasí s následujícími podobami právní dokumentů:

- Dohoda o zrušení a vypořádání spoluvlastněných staveb v souladu se smlouvou o sdružení ze dne 18. 6. 2002 ve znění pozdějších dodatků, případně též dohoda o zrušení sdružení a vypořádání majetku sdružení.
- Kupní smlouva k podílu MČ Kolovraty na spoluvlastněných pozemcích v souladu se smlouvou o smlouvě budoucí kupní ze dne 3. 12. 2001 ve znění pozdějších dodatků.
- Dohoda/y o narovnání v případě zpochybnění platnosti kterékoli doposud podepsané smlouvy či jejího dodatku, a to i v případě že platnost nebude formálně zpochybněna, ale otázka platnosti nebude jistá a tento právní postup bude z právní opatrnosti vyžadován kteroukoli smluvní stranou; dohoda/y o narovnání musí respektovat shora přijaté body tohoto usnesení týkající se rozdělení spoluvlastněného majetku
- Smlouva o smlouvě budoucí převodní (kupní) k jednotce zahrnující byt č. 103/D nacházející se v budově č.p. 663/2, ulici Mladotova, jakož i samotná převodní (kupní) smlouva.

V případě, že by bylo nutné realizovat rozdělení majetku dle bodu 5 tohoto usnesení, souhlasí členská schůze i s následujícími podobami právních dokumentů:

- Kupní smlouvy s příslušnými členy družstva (nájemci bytů) k nově vzniklým jednotkám
- Smlouvy o převodu s příslušnými členy družstva (nájemci bytů) k nově vzniklým jednotkám.

Představenstvu družstva se dále ukládá po odsouhlasení podoby a znění všech právních smluvních dokumentů ze strany představenstva družstva a MČ Kolovraty předložit tyto členské schůzi k odsouhlasení.



Příloha č. 3
Plánek katastrální mapy

