

**Bytové družstvo INSTART (IČ: 00 54 93 80)****Zápis z členské schůze bytového družstva konané dne 30. 5. 2024**

Přítomni: 85 družstevníků ze 144, tedy 59,03 %.

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

Místo a čas: Praha 10-Kolovraty, Mírová 21/66, hostinec U Boudů, 19.09–21.13

1. Volba předsedajícího, zapisovatele a ověřovatele zápisu

Předseda představenstva BDI Antonín Heřmánek zahájil členskou schůzi v 19.09 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 73 členů družstva).

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

PRO: 75	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 0	PŘÍTOMNO: 75
---------	----------	---------------	--------------

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

PRO: 75	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 0	PŘÍTOMNO: 75
---------	----------	---------------	--------------

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

PRO: 75	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 0	PŘÍTOMNO: 75
---------	----------	---------------	--------------

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 14. května 2024, které obdrželi všichni členové družstva mailem a které bylo vyvěšeno na nástěnkách ve všech vchodech bytových domů, a vyzval přítomné členy družstva k hlasování o schválení programu jednání členské schůze.

PRO: 75	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 0	PŘÍTOMNO: 75
---------	----------	---------------	--------------

Předsedající konstatoval, že členská schůze schválila program jednání členské schůze tak, jak byl uveden v oznámení o svolání členské schůze ze dne 14. května 2024.

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 16. 5. 2023, bylo schváleno několik usnesení a požádal o komentář k jejich plnění.

K usnesení:

1. „Členská schůze schvaluje zřízení spořicího účtu k běžnému účtu u ČSOB.
2. Členská schůze schvaluje zřízení vkladového účtu k běžnému účtu u České spořitelny s výpovědní lhůtou 6 měsíců a převedení zůstatku 4,7 mil. Kč na tento vkladový účet.
3. Členská schůze schvaluje založení účtu pro BD a SVJ a spořicího účtu u MONETA Money Bank a převedení částky 7 mil. Kč na tento účet.”

se vyjádřil **Antonín Heřmánek**. Okomentoval jednotlivé body a konstatoval, že byl zřízen spořicí účet u ČSOB s vkladem 9 mil Kč, úroky činí k dnešnímu dni 220 tis. Kč. Dále je zřízen vkladový účet u České spořitelny s vkladem 5,68 mil. Kč s aktuální úrokovou sazbou 2 %, úroky k dnešnímu dni činí 93 tis. Kč. Spořicí účet u Moneta Money Bank nebyl zřízen z toho důvodu, že u této banky byly změněny podmínky zřízení účtu spolu se snížením úroků. Místo toho jsme zřídili termínovaný účet s vkladem 6,5 mil Kč s délkou vkladu 6 měsíců u ČSOB s výhodnějšími podmínkami (4 %). Vzhledem k tomu, že se jedná o převod financí v rámci jedné instituce a v rámci již schváleného objemu, bylo toto možné provést bez opětovného odhlasování členskou schůzí. Mimo to se představenstvu podařilo snížit u obou ústavů poplatky za vedení účtu.

K usnesení:

1. „Členská schůze bere na vědomí záměr opravit střešní krytinu na střechách vybraných objektů výměnou hřebenového pásu střešních tašek.
2. Členská schůze pověřuje Představenstvo BD INSTART zajištěním konzultace způsobu opravy a cenové kalkulace opravy u dalších 2 dodavatelů.
3. Členská schůze schvaluje maximální částku na opravu střechy ve výši 1.000.000 Kč s DPH.”

se vyjádřil **Martin Šusta**. Tento bod se zatím nepodařilo realizovat z nedostatku času na hledání dalších dodavatelů (kvůli časovému vytížení z důvodu jednání o majetkovém vyrovnání) a po zkušenostech s dodavatelem, který několik let opravoval garáž, jsme chtěli vybrat prověřeného dodavatele. Martin Šusta bezúspěšně oslovil výrobce střešní krytiny BRAMAC a nyní na jaře oslovil několik dalších dodavatelů - zatím odpověděli pouze dva dodavatelé. Martin Šusta bude pokračovat v hledání dalších dodavatelů. Dobrou zprávou je, že během deštivého počasí a ani v zimě se objevil pouze jeden problém se zatékáním (příčinou byly posunutá tašky na střeše). Stav hřebenových pásů tak není příčinou žádné škody na objektech.

K usnesení:

1. „Členská schůze schválila úpravu návrhu Dohody:
a) v odst. IV.4., kde bude vložen bod IV.4.2 s textem: pozemek parc. č. 250/1 a následující body IV.4.2 až IV.4.90 budou označeny jako body IV.4.3 až IV.4.91
b) v odst. IV.9., bude vypuštěn bod IV.9.4 a následující body IV.9.5 až IV.9.8 budou označeny jako body IV.9.4 až IV.9.7
2. Členská schůze schválila Dohodu o dílčím narovnání (pozemky) s upraveným zněním podle bodu 1 tohoto usnesení, a to včetně těchto příloh:



- Příloha č. 1: Návrh geometrického plánu č. 7531738-58/2022, vyhotovený GBS Praha s.r.o., Rychnovská 408, 199 00 Praha 18
- Příloha č. 2: LV č. 1173 a LV č. 835 pro obec Praha, část obce a k.ú. Kolovraty
- Příloha č. 3: Seznam členů družstva s údaji o užívaných bytech a parkovacích/garážových stáních (aktuální seznam členů bude předán zastupitelstvu MČ Kolovraty)

3. Členská schůze pověřila představenstvo BDI, aby členskou schůzí schválenou Dohodu o dílčím narovnání (pozemky) předložilo ke schválení zastupitelstvu MČ Kolovraty a ke zveřejnění záměru tohoto dílčího narovnání na úřední desce obce po zákonem stanovenou dobu a činilo veškeré nezbytné další kroky a jednání vedoucí k uzavření uvedené dohody.“

se vyjádřil **Antonín Heřmánek**. Okomentoval jednotlivé body a konstatoval, že navržené úpravy byly do Dohody zapracovány a předloženy MČ Kolovraty. Další informace o průběhu převodu budou v bodě 10.

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 16. 5. 2023.“

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

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 16. 5. 2023 do 29. 5. 2024“. 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 16. 5. 2023 do 29. 5. 2024.“

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

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 16. 5. 2023 do 29. 5. 2024 je přílohou č. 3 tohoto zápisu.

5. Zpráva kontrolní komise k řádné účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku družstva za rok 2023

Na výzvu předsedajícího vystoupila členka 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 2023.



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 2023.“

PRO: 78	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 0	PŘÍTOMNO: 78
---------	----------	---------------	--------------

Předsedající konstatoval, že členská schůze vzala na vědomí Zprávu kontrolní komise k řádné účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku družstva za rok 2023.

Zpráva kontrolní komise k řádné účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku družstva za rok 2023 je přílohou č. 4 tohoto zápisu.

6. Projednání řádné účetní závěrky za rok 2023

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 2023.“

PRO: 80	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 0	PŘÍTOMNO: 80
---------	----------	---------------	--------------

Předsedající konstatoval, že členská schůze schválila řádnou účetní závěrku družstva za rok 2023 i návrh na rozdělení zisku.

Základní položky účetní závěrky za rok 2023 jsou součástí přílohy č. 2 tohoto zápisu (Oznámení o svolání členské schůze Bytového družstva INSTART).

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 duben 2023.

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 05/2023–05/2024:

Člen orgánu	Výše odměny	Období
Antonín Heřmánek (předseda představenstva)	12 500 Kč/měsíc	2023/05–2024/05
Martin Šusta (místopředseda představenstva)	10 500 Kč/měsíc	2023/05–2024/05



Gabriela Bučková (členka představenstva)	8 500 Kč/měsíc	2023/05–2024/05
Petr Kasalický (člen představenstva)	2 400 Kč/měsíc	2023/05–2024/05
Petra Schoulová (členka představenstva)	4 500 Kč/měsíc	2023/05–2024/05
Stanislava Bartošová (předsedkyně kontrolní komise)	2 000 Kč/měsíc	2023/05–2024/05
Jaroslava Kučerová (členka kontrolní komise)	5 500 Kč/měsíc	2023/05–2024/05
Daniela Turková (člen kontrolní komise)	500 Kč/měsíc	2023/05–2024/05

PRO: 77	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 3	PŘÍTOMNO: 80
---------	----------	---------------	--------------

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

8. Volba členů představenstva družstva

Předsedající informoval členskou schůzi, že všem 5 členům představenstva, zvoleným v roce 2021, vyprší jejich řádný 3-letý mandát 22. června 2024 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 23. června 2024.

Na členy představenstva byli navrženi a kandidaturu přijali tito družstevníci:

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

Poté, co nebyl navržen žádný další kandidát, předsedající konstatoval, že na 5 uvolněných míst v představenstvu se začátkem jejich mandátu k 23. 6. 2024 bylo navrženo celkem 5 kandidátů. Členy představenstva se stane těchto 5 kandidátů, pokud budou zvoleni (tj. získají nadpoloviční většinu hlasů). Hlasovat se bude o každém navrženém kandidátovi v abecedním pořadí.

Jednotliví kandidáti, navržení na členství v představenstvu, získali tyto počty hlasů:

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

PRO: 80	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 0	PŘÍTOMNO: 80
---------	----------	---------------	--------------

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

PRO: 80	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 0	PŘÍTOMNO: 80
---------	----------	---------------	--------------

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

PRO: 80	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 0	PŘÍTOMNO: 80
---------	----------	---------------	--------------



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

PRO: 80	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 0	PŘÍTOMNO: 80
----------------	----------	---------------	---------------------

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

PRO: 78	PROTI: 1	ZDRŽELO SE: 1	PŘÍTOMNO: 80
----------------	----------	---------------	---------------------

Předsedající konstatoval, že členská schůze schválila, že

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

se stávají členy představenstva Bytového družstva INSTART se začátkem jejich mandátu k 23. 6. 2024 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 2021, vyprší jejich řádný 3-letý mandát 22. června 2024 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 23. 6. 2024.

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

- **Stanislava Bartošová**, narozena 4. 3. 1973
- **Ing. Jan Čejka**, narozen 30. 4. 1974
- **Jaroslava Kučerová**, narozena 23. 12. 1973

Poté, co nebyl navržen žádný další kandidát, předsedající konstatoval, že na 3 uvolněná místa v kontrolní komisi se začátkem mandátu k 23. 6. 2024 byli navrženi celkem 3 kandidáti. Členy kontrolní komise se stanou tito 3 kandidáti, pokud budou zvoleni (tj. získají nadpoloviční většinu hlasů). Hlasovat se bude o každém navrženém kandidátovi v abecedním pořadí.

Jednotliví kandidáti, navržení na členství v kontrolní komisi, získali tyto počty hlasů:

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

PRO: 80	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 1	PŘÍTOMNO: 81
----------------	----------	---------------	---------------------

- **Ing. Jan Čejka**, narozen 30. 4. 1974

PRO: 80	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 1	PŘÍTOMNO: 81
----------------	----------	---------------	---------------------

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

PRO: 80	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 1	PŘÍTOMNO: 81
----------------	----------	---------------	---------------------



Předsedající konstatoval, že členská schůze schválila, že

- **Stanislava Bartošová**, narozena 4. 3. 1973
- **Jan Čejka**, narozen 30. 4. 1974
- **Jaroslava Kučerová**, narozena 23. 12. 1973

se stávají členy kontrolní komise Bytového družstva INSTART se začátkem jejich mandátu k 23. 6. 2024 a členská schůze tímto pověřuje představenstvo uzavřením Smlouvy o výkonu funkce člena orgánu bytového družstva INSTART podle § 59 a § 656 ZOK.

10. Informace o procesu příprav na privatizaci bytových jednotek Družstva

Další bod členské schůze zahájil Antonín Heřmánek, který shrnul kroky, které představenstvo bytového družstva podniklo od minulé členské schůze. V detailní prezentaci a komentářích seznámil členy Družstva se stavem příprav majetkového vyrovnání mezi MČ Praha-Kolovraty a BD INSTART:

- **Geometrický plán** rozdělení/scelení pozemků je připravený k podání na KÚ
- **Dohody o narovnání** jsou projednané **daňově** a s **právním oddělením MHMP**
- 12/2022: BD vyzvalo MČ Kolovraty k uzavření kupní smlouvy na pozemky
- Dohoda o narovnání pro **pozemky** byla schválena minulou členskou schůzí a poté v 06/2023 předložena MČ Praha-Kolovraty s žádostí o projednání a schválení
- Dohoda o narovnání pro budovy je připravena, ale je nutné nejprve dotáhnout pozemky
- Bytové družstvo se spojilo s ostatními pražskými družstvy, které stavěly byty se státní dotací a společně koordinují postup při jednání s MHMP
- Na podzim 2023 byl v rámci této koordinované aktivity připraven a předložen návrh na převod družstva Letňany. Z důvodu nízké podpory v politických kruzích byl nakonec tento návrh z jednání zastupitelstva stažen.
- Následně byla na MHMP jmenována komise pro bytová družstva zastoupená jednotlivými politickými stranami, která po několika jednáních vydala dne 1. 2. 2024 stanovisko podporující vyrovnání mezi bytovými družstvy a MČ dle původních smluv. Dále konstatovala, že státní dotace není vklad MHMP/MČ.
- v prosinci 2023 družstvo podalo na MČ Praha-Kolovraty a MHMP žalobu, dožadující se naplnění Smlouvy o smlouvě budoucí kupní na pozemky (hrozba zneplatnění smlouvy ze zákona). Následně po dohodě se žalovanými subjekty požádalo soud o pozastavení řízení s odůvodněním, že žalované strany chtějí jednat. Žádosti o pozastavení bylo vyhověno.
- Mezitím se představenstvo spolu s právní zástupkyní snaží dořešit nejasnosti bránící dokončení smluv převodu a privatizaci - zejména status parkovacích stání z hlediska silničního zákona (místní/účelová komunikace), počtu parkovacích stání pro návštěvy, apod.

Pokud jde o stav příprav na převod BJ do osobního vlastnictví ("privatizace BD") a další kroky:

- je vypracované zaměření BJ a je připraveno Prohlášení vlastníka pro jednotlivé budovy
- je rozmyšlený způsob privatizace dalších objektů a společných prostor (předzahrádky, návštěvnická parkovací stání)

K bodu proběhla diskuse, ve které **Martin Šusta** a **Antonín Heřmánek** odpovídali na dotazy z pléna.



K výzvě předsedajícího přijala členská schůze toto usnesení:

„Členská schůze bere na vědomí informace představenstva o procesu příprav na majetkové vyrovnání mezi MČ Kolovraty a BD INSTART a o stavu příprav na převod BJ do osobního vlastnictví.“

PRO: 80	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 0	PŘÍTOMNO: 80
----------------	----------	---------------	---------------------

Předsedající konstatoval, že členská schůze vzala na vědomí informace představenstva o procesu příprav majetkového vyrovnání a o stavu příprav na převod BJ.

11. Další informace představenstva a diskuse

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

- oprava garáže E: oprava byla úspěšně dokončena na jaře 2024. Sanace (odstranění plísně, výmalba) garážového objektu proběhne o víkendu 14.–16. 6. 2024. Je nutné vyklidit celý vnitřek garáže. Dále bude provedena oprava oplechování u dvou parkovacích stání na střeše garáže.
- Údržba zeleně: díky aktivitě Petry Schoulové byl dokončen záhon před D, prosíme dobrovolníky o spolupráci při péči a zajištění pravidelného zalévání. K péči o zeď obecně: Zahradnická firma provádí veškeré úkony na základě objednávky, práce provádí vesměs kvalitně/s minimem reklamací provedené práce. Bohužel je velmi složité se s nimi domluvit na konkrétním termínu provádění úprav a často alespoň jednu z objednaných věcí neprovedou. BD vždy platí pouze za realizované činnosti.
- Informace k zálohám na služby: Většina dodavatelů ceny za služby v předchozích letech navýšila (energie, voda, úklid, správa), od letošního roku se o 200 % zvýšila i daň z nemovitosti. Představenstvo odhaduje že za rok 2024 budou náklady vyšší o 20–25 % proti roku 2023. Proto proběhne hromadné navýšení záloh na služby po kalkulaci se správním firmou. Předpokládáme, že navýšení bude o 20-25 % se zohledněním spotřeby vody, kde bude záloha nastavena podle loňské spotřeby. Změna by měla proběhnout od 1. 7. 2024.
- Družstvo bylo osloveno firmou CETIN ohledně možnosti dotažení optického vlákna do jednotlivých domů. Družstvo vyjádřilo nezávazný zájem a v úvaze je i převod existující infrastruktury na CETIN, která svoji infrastrukturu pronajímá zhruba pro 20 poskytovatelům internetu. Převod na CETIN by v rámci zániku Družstva řešil vlastnictví společné části internetové infrastruktury, pravděpodobně by to znamenalo navýšení poplatku za připojení.
- Družstvo dále uvažuje o opravě garáží mezi objekty A prostoru nad těmito garážemi a nyní jedná o způsobu opravy.
- Dětské hřiště je v tuto chvíli z důvodu špatného technického stavu pro nebezpečí úrazu uzavřeno. Družstvo jedná s MČ o budoucí podobě hřiště po jeho plánovaném převodu na MČ.

V diskusi byly zodpovězeny dotazy z pléna.

12. Závěr

Poté, když nikdo z členů nevznnesl další podnět k diskuzi, poděkoval předsedající přítomným za účast a jednání členské schůze ve 21.13 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 jeho činnosti
za období od 16. 5. 2023 do 29. 5. 2024

Příloha č. 4: Zpráva kontrolní komise k řádné účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku
družstva za rok 2023

V Praze dne 30. května 2024

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

ve čtvrtek 30. května 2024, 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 družstva za rok 2023
6. Projednání řádné účetní závěrky za rok 2023
7. Schválení odměn členům představenstva a kontrolní komise družstva
8. Volba členů představenstva družstva
9. Volba členů kontrolní komise družstva
10. Informace o procesu příprav na privatizaci bytových jednotek Družstva
11. Další informace představenstva a diskuse
12. 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 2023 (Rozvaha, Výkaz zisků a ztrát ke dni 31. 12. 2023)

Praha 14. května 2024

Ing. Antonín Heřmánek, Ph. D.
předseda představenstva

Martin Šusta
místopředseda představenstva

Pozvánka a přílohy byly členům zaslány mailem. O tištěnou verzi prosím požádejte Představenstvo.



Příloha č. 1

Rozvaha ve zkráceném rozsahu (v tis. Kč) ke dni 31. 12. 2023

Aktiva		Pasiva	
Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	Vlastní kapitál	251 552
Stálá aktiva	250 747	Základní kapitál	50
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	Kapitálové fondy	250 552
Dlouhodobý hmotný majetek	250 747	Nedělitelný fond + ostatní fondy	25
Dlouhodobý finanční majetek	0	Výsledek hospodaření běž. ú. obd.	925
Oběžná aktiva	29 908	Cizí zdroje	29 247
Zásoby	0	Výsledek hospodaření minulých let	0
Dlouhodobé pohledávky	0	Dlouhodobé závazky	24 914
Krátkodobé pohledávky	4 125	Krátkodobé závazky	4 333
Finanční majetek	25 783	Bankovní úvěry a výpomoci	0
Časové rozlišení	144	Časové rozlišení	0
Aktiva celkem	280 799	Pasiva celkem	280 799

Výkaz zisků a ztrát ve zkráceném rozsahu (v tis. Kč) ke dni 31. 12. 2023

Tržby za prodej služeb	2 786
Náklady vynaložené na prodané služby	0
Obchodní marže	0
Výkony	0
Výkonová spotřeba	1 490
Přidaná hodnota	0
Osobní náklady	610
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	30
Ostatní provozní náklady	0
Převod provozních výnosů	0
Převod provozních nákladů	0
Provozní výsledek hospodaření	716
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	288
Nákladové úroky	0
Ostatní finanční výnosy	0
Ostatní finanční náklady	18
Finanční výsledek hospodaření	270
Výsledek hospodaření před zdaněním	986
Daň z příjmů	61
Výsledek hospodaření po zdanění	925

**Příloha č. x****Zpráva představenstva Bytového družstva INSTART o jeho činnosti za období od 16. 5. 2023 do 29. 5. 2024**

Představenstvo BD INSTART (PŘ) pracuje již druhé tříleté období, tj. od roku 2018, ve stejném složení. Předsedou PŘ je Antonín Heřmánek, místopředsedou Martin Šusta. 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 způsobu majetkového vyrovnání mezi BD a MČ Kolovraty a přípravě na převod BJ ("privatizace BD").

K tématu majetkového vyrovnání se obsáhle vyjádříme v samostatném bodu, proto zde zmíním jen stručné shrnutí našich aktivit:

- tématu se věnovali předseda a místopředseda BD společně s naší právničkou dr. Surmíkovou. Předseda s místopředsedou se scházeli k samostatným konzultacím pravidelně 1x týdně, pravidelně jsme náš postup konzultovali s dr. Surmíkovou. Několikrát se pouze k tématu majetkového vyrovnání sešlo celé PŘ.
- Proběhlo několik schůzek se zástupci MČ Kolovraty i se zastupiteli MHMP. Po navázání spolupráce s dalším kolovratským BD a jejich právníkem jsme nakonec pro společný postup pro jednání s MHMP vytvořili pracovní skupinu se všemi pražskými družstvy, které podobně jako my stavěly byty se státní spoluúčastí. Výsledkem je první schválený převod bytů v Letňanech na zastupitelstvu MHMP v minulém týdnu.
- současně jsme pokračovali v přípravě podkladů pro převod BJ do os. vlastnictví. Máme zpracované Prohlášení jednotek, připravené stanovy SVJ a další dokumenty.
- pokud jde o majetkové vyrovnání s MČ Kolovraty a MHMP můžeme říci, že jsme na dobré cestě, ale současně nás čeká ještě hodně práce.

Během května a června 2023 byla dokončena oprava střechy garážového objektu E - zaizolované spáry byly zalaty asfaltem a proběhla zátopová zkouška. V červnu tohoto roku dodavatel na své náklady dořeší sanaci škod po zatékání (oškrábání stropu a výmalba). Následně můžeme řešit opravu vnitřních prostor objektu. Dodavateli jsme vyčíslili a předali naše vícenáklady a vymáháme je.

Pokud je o údržbu zeleně v areálu: kromě pravidelné seče trávy, údržby keřů a stromů jsme po několika letech provedli prosekání břečťanu na obvodové zdi kolem areálu u objektu E a vyčištění prostoru mezi objektem E a obvodovou zdí, kde keře a nálety dorostly až k oknům garáže (ode zdi garáže vyčištěno v šířce cca 2 m). Péči Petry Schoulové byly také dokončeny úpravy záhonu před objektem D. Ve spolupráci s MČ byly vysazeny nové keře místo dříve poražených stromů.

Proběhly všechny pravidelné roční nebo víceleté revize (komínů, plynových spotřebičů, požárních přístrojů, hromosvodů, dětského hřiště a herních prvků) a také pravidelný roční servis všech plynových kotlů.

V rámci údržby areálu byly provedeny opravy:

- nátěr všech laviček v areálu a doplnění poškozených dřevěných částí novými prkny
- opraveno zatékání na zadním venkovním schodišti objektu D
- opravy herních prvků u pískoviště
- proti ložiskému roku jsme letos řešili pouze jeden případ zatékání do objektu C2 kvůli rozbitým střešním taškám
- na objektu C2 v přízemí došlo k havárii odpadního potrubí ve stoupačce v přízemí



Další plánované práce v areálu, které připravujeme:

- oprava hřebenových pásů a kontrola stavu střechy
- Oprava garáží mezi A a prostoru mezi A (vrata garáží, pochozí dlaždice)
- vnitřní prostory v garážovém objektu E a hydroizolace podlahy objektu
- hřiště s umělým povrchem je nyní kvůli nebezpečí úrazu uzavřeno

Od minulé členské schůze se mimo jiné podařilo dokončit:

- počet popelnic u východu z areálu byl navýšen o 1 menší nádobu. Byl zlikvidován velkoobjemový odpad u popelnicových stání.
- byly opět navýšeny ceny služeb většiny dodavatelů (správní firma, úklid objektů, odpad, dodávka vody). Reklamací některých dodávek (výpadek internetu během prázdnin, úklid během 11-12/2023) se podařilo ušetřit náklady, ale jedná se o velice malé částky v poměru k celkovým nákladům
- na základě dotazu nového družstevníka jsme revidovali podmínky pojistné smlouvy a navýšili na dvojnásobek částku, na kterou je areál pojištěný a současně jsme upravili další podmínky pojistné smlouvy. Tato úprava znamená další navýšení nákladů.
- bylo vyměněno několik prvků internetové infrastruktury

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 18×, průměrně jednou za 20 dní. Všech 18 jednání se zúčastnili Antonín Heřmánek a Martin Šusta. Petr Kasalický se omluvil 3×, Gabriela Bučková a Petra Schoulová se omluvili 1×. Z těchto jednání vzešlo 52 úkolů.

A. Heřmánek s M. Šustou se pravidelně scházejí každých 14 dnů se zástupci správní firmy FIRST nad úkoly, které se týkají údržby a oprav majetku BD.

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 většině jednání 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 Oplťovi a Michalovi Švecovi. Děkujeme také všem, kteří nám posílají své náměty a návrhy na zlepšení.

Speciální poděkování si zaslouží Gabriela Bučková, která kromě své práce v představenstvu BD hostila velkou část jednání představenstva.

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

S výsledkem naší spolupráce v představenstvu i spolupráce s kontrolní komisí jsme spokojeni. Věříme, že vy také.

Příloha č. 4: Zpráva kontrolní komise BD INSTART pro členskou schůzi konanou 30. 05. 2024

Kontrolní komise pracovala ve složení Stanislava Bartošová (předsedkyně), Jaroslava Kučerová a Daniela Turková. Od minulé členské schůze se sešla 3x. Mimo těchto schůzí byly členky Kontrolní komise opakovaně přítomny téměř na všech jednáních představenstva BD Instart.

Hlavním bodem schůzí KK byly nadále otázky hospodaření družstva a kontrola účetnictví (pololetní i roční). Kontrolní komise se průběžně věnovala sledování procesu přípravy vypořádání BD s MČ a hl. m. Prahou. Další činností kontrolní komise je řešení připomínek a stížností družstevníků.

Kontrolní komise neshledala žádné závady v činnosti představenstva, které by byly v rozporu se stanovami družstva.

Kontrolní komise zkontrolovala náklady a výnosy družstva za rok 2023 a souhlasí s řádnou účetní uzávěrkou za rok 2023 předloženou představenstvem.

Družstvo v loňském roce hospodařilo s hospodářským výsledkem 925.570,71 Kč. Vzniklý zisk navrhujeme převést do fondu oprav tvořeného ze zisku.

.

Stanislava Bartošová

Jaroslava Kučerová

Daniela Turková