

Bytové družstvo TRIDOMUS

se sídlem Bellušova 1820/39, 155 00 Praha 5, IČ: 02797755,
zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl Dr, vložka 8125

Zápis z 5. členské schůze Bytového družstva TRIDOMUS, konané dne 12. 10. 2016 v restauraci sportovní haly JEREMI sport, Jeremiášova 2581/2, Praha 13

Při zahájení schůze bylo přítomno 60 členů z 84, tj. 71,43 %, tento počet přítomných byl po celou dobu trvání 5. členské schůze.

Hosté:

- za společnost entrée ing a. s.: p. Ing. Kalináč, CSc - odborný projektant projektu revitalizace bytových domů Bellušova č. p. 1818 - 1820
- za společnost PSP.ADV - GROUP s.r.o. (zhotovitel):
p. Jaroslav Pleško - ředitel a p. Igor Doležal
- za společnost V- inform s.r.o. (účetní firma): p. Ing. Ivan Vávra

Pozvánka a podklady k projednávaným záležitostem programu členské schůze byly v souladu s § 636 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), uveřejněny na webových stránkách družstva, a to na adrese www.tridomus.cz.

Bod č. 1 programu: Zahájení 5. členské schůze Bytového družstva TRIDOMUS, volba mandátové komise a schválení programu

1. Schůzi zahájil p. JUDr. Milan Paláček, předseda představenstva, který dále vedl členskou schůzi jako předsedající.

2. Proběhla volba mandátové komise. Zvoleni byli p. Ing. Pavel Koloros (č. p. 1818), p. Jan Prislinger (č. p. 1819) a p. Ing. Jiří Drozda (č. p. 1820).

Předsedou mandátové komise byl zvolen p. Jan Prislinger.

K bodu č. 1 programu, bod 2. tohoto zápisu, bylo přijato usnesení č. 1.

Pro: 59 proti: 0 zdržel se hlasování: 1

3. Předsedající členské schůze p. JUDr. Milan Paláček z organizačních důvodů podal návrh na zařazení bodu „Schválení nákladů na revitalizaci bytových domů“ na začátek členské schůze, před bod „Schválení výroční zprávy o hospodaření a účetní závěrky za r. 2015“, členská schůze poté schválila tento

program 5. členské schůze:

1. Zahájení 5. členské schůze Bytového družstva TRIDOMUS, volba mandátové komise a schválení programu
2. Schválení nákladů na revitalizaci bytových domů
3. Schválení výroční zprávy o hospodaření a účetní závěrky za r. 2015
4. Zpráva kontrolní komise
5. Schválení odměn orgánů družstva za r. 2015 a odměny členovi představenstva za administrativu spojenou se správou
6. Schválení úvěru na revitalizaci bytových domů a jeho zajištění zástavním právem k nemovitostem ve vlastnictví Bytového družstva TRIDOMUS
7. Schválení zásad pro výši dalšího členského vkladu II. u volných bytů
8. Různé
9. Závěr 5. členské schůze

K bodu č. 1 programu, bod 3. tohoto zápisu, bylo přijato usnesení č. 2.

Pro: 60

proti: 0

zdržel se hlasování: 0

Bod č. 2 programu: Schválení nákladů na revitalizaci bytových domů

4. Členská schůze byla informována o činnosti a postupu představenstva při realizaci závěrů 4. členské schůze, a to v bodu, který se týkal projektu revitalizace bytových domů v majetku družstva. Ve smyslu závěru 4. členské schůze zadalo představenstvo Bytového družstva TRIDOMUS vypracování projektu revitalizace bytových domů v majetku družstva. Po vypracování projektu byla Komise pro výběr zhotovitele složené z členů představenstva a členů kontrolní komise, a to ve dvou kolech a po zvážení doporučení od společnosti **entrée ing a.s.**, Spinozova 1825/7, 143 00 Praha 4 - Modřany, která vypracovala projekt revitalizace, vybrána nejvhodnější nabídka zhotovitele. Komise se shodla na tom, že nejvýhodnější se jeví nabídka **PSP.ADV – GROUP s.r.o.** se sídlem Náchodská 80/15, 193 00 Praha 9, jejíž nabídka a profesionální přístup byl vyhodnocen komisí i projektantem jako nejlepší "Nabídka". Pokud dojde s tímto zhotovitelem k dohodě na všech smluvních dokumentech, bude projekt celkové revitalizace realizován prostřednictvím tohoto zhotovitele.

Kompletní investiční záměr s možnými vícepracemi, jako jsou např. jednotlivá řešení detailů stavby při jejím provádění, úprava nadstřešní vzduchotechniky, odměna technického dozoru stavby, kontrolní prohlídky stavby, správní poplatky apod., předpokládá celkovou výši investice do 19 000 000,- Kč.

Uvedenou investiční akci, tj. celkovou revitalizaci bytových domů Bellušova č.p. 1818 až 1820 je možné provést tak, jak to bylo prezentováno na 4. členské schůzi, tedy po etapách, a to s ohledem na volné finanční prostředky, které bude mít družstvo k dispozici. Po dalších propočtech a zvažování rizik jednotlivých řešení je však představenstvo družstva toho názoru, že tato varianta je rizikovější a časově nejistá, proto s přihlédnutím k velmi příznivé situaci na finančním trhu a k možnostem družstva zvládnout část revitalizačního úvěru splátkami z vlastních zdrojů družstva, které tvoří výše současné platby do fondu oprav, tedy bez navýšení stávajících měsíčních plateb, se představenstvo spolu s kontrolní komisí přiklání k řešení spočívajícím v tom, aby byla celková revitalizace provedena najednou.

Bod č. 4 programu: Zpráva kontrolní komise

6. Člen kontrolní komise p. Ing. Jiří Drozda přednesl zprávu kontrolní komise za předchozí období. Ke zprávě kontrolní komise nebyly ze strany členů družstva žádné připomínky ani dotazy, členská schůze tuto zprávu schválila.

K bodu č. 4 programu, bod 6. tohoto zápisu, bylo přijato usnesení č. 5.

Pro: 59

proti: 0

zdržel se hlasování: 1

Bod č. 5 programu: Schválení odměn orgánů družstva za r. 2015 a odměny členovi představenstva za administrativu spojenou se správou

7. Předseda představenstva p. JUDr. Milan Paláček informoval členskou schůzi o odměnách, které byly vyplaceny členům orgánů družstva v r. 2015, a to o výši hrubé i čisté odměny, odděleně pro představenstvo a pro kontrolní komisi. Tyto odměny byly členskou schůzí schváleny.

Členská schůze byla dále seznámena s tím, že se společností Kollman&Partners s.r.o., byla ke dni 31. 12. 2015 ukončena smlouva příkazní o zajištění správy nemovitostí, tato společnost od 1. 1. 2016 smluvně zajišťuje pouze obsluhu SIPO. Komplexní administrativu spojenou se správou od 1. 1. 2016 zajišťuje místopředsedkyně představenstva pí JUDr. Jana Linková, a to nad rámec výkonu své funkce. Členská schůze schválila za tuto činnost plnění ve smyslu ustanovení § 61 zákona o obchodních korporacích, a to ve výši 3.000,- Kč měsíčně a pokud bude v činnosti obsaženo i vedení SIPO, pak 3.500,- Kč měsíčně, a to za rok 2016 a dále po dobu výkonu této činnosti.

K bodu č. 5 programu, bod 7. tohoto zápisu, bylo přijato usnesení č. 6.

Pro: 58

proti: 0

zdržel se hlasování: 2

Bod č. 6 programu: Schválení úvěru na revitalizaci bytových domů a jeho zajištění zástavním právem k nemovitostem ve vlastnictví Bytového družstva TRIDOMUS

8. Předseda představenstva JUDr. Milan Paláček informoval členskou schůzi o způsobu a možnostech celkového finančního objemu potřebného pro financování investiční akce spočívající v celkové revitalizaci bytových domů družstva. Uvedl, že družstvo vloží část svých vlastních finančních prostředků ve výši cca 7.000.000,- Kč, finanční částku zbývající do celkových nákladů revitalizace bude družstvo hradit z úvěru, který poskytne družstvu ČSOB, a. s., a to za podmínek uvedených v indikativní nabídce. Jde o úvěr do výše 12.000.000,- Kč. Členská schůze byla seznámena s nabídkou Československé obchodní banky, a. s. na poskytnutí úvěru k úhradě části nákladů investiční akce spočívající v celkové revitalizaci bytových domů Bellušova č. p. 1818, 1819 a 1820, a schválila přijetí úvěru od této banky ve výši 12.000.000,- Kč, s úrokovou sazbou 1,22 % p. a., se splatností úvěru 10 let (do 20. 12. 2026), s fixací úrokové sazby 1,22 % p. a. po celou dobu splácení úvěru, dobou čerpání 6 měsíců a závazkovou provizí 0,20% p. a. Tato nabídka je platná do 31. 10. 2016. Splácení úvěru bude z vlastních zdrojů družstva, a to z výše současné platby do fondu oprav, tedy bez navýšení stávajících měsíčních plateb.

Členská schůze schválila zajištění uvedeného úvěru zástavním právem k nemovitostem ve vlastnictví bytového družstva, popř. po přechodnou dobu biankosměnkou, a dále blokadí peněžních prostředků na účtu družstva vedeného u Československé obchodní banky, a. s., ve výši dvou měsíčních splátek, současně členská schůze zmocnila představenstvo družstva k podpisu právních dokumentů nezbytných pro poskytnutí úvěru od Československé obchodní banky, a. s.

K zajištění úvěru zástavním právem k nemovitostem ve vlastnictví bytového družstva je podle § 752 podle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) nutný předchozí souhlas alespoň dvou třetin členů bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů, tento souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Všem členům Bytového družstva TRIDOMUS byl předán připravený souhlas, členská schůze uložila všem členům bytového družstva, aby představenstvu družstva poskytly potřebnou součinnost při zajišťování uvedeného souhlasu.

K bodu č. 6 programu, bod 8. tohoto zápisu, bylo přijato usnesení č. 7.

Pro: 55

proti: 1

zdržel se hlasování: 4

Bod č. 7 programu: Schválení zásad pro výši dalšího členského vkladu II. u volných bytů

9. Předseda představenstva JUDr. Milan Paláček informoval členskou schůzi, že podle zákona 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), a čl. 15 Stanov Bytového družstva TRIDOMUS, se navrhuje členské schůzi přijmout pravidla pro stanovení výše dalšího členského vkladu II. Členská schůze poté schválila ve smyslu čl. 15 Stanov Bytového družstva TRIDOMUS pravidla pro stanovení výše dalšího členského vkladu II. Jeho výši stanoví představenstvo družstva tak, aby součet výše dalšího členského vkladu I. a dalšího členského vkladu II. odpovídal ceně bytu v místě obvyklé, která se co nejvíce blíží obvyklé tržní ceně srovnatelného (družstevního) bytu převáděného v daném místě.

Představenstvo Bytového družstva TRIDOMUS při své činnosti zajistí okamžitou aplikaci těchto pravidel pro stanovení výše dalšího členského vkladu II. a s uchazečem o členství uzavře smlouvu podle § 572 odst. 2 zákona o obchodních korporacích.

K bodu č. 7 programu, bod 9. tohoto zápisu, bylo přijato usnesení č. 8.

Pro: 60

proti: 0

zdržel se hlasování:

Bod č. 8 programu: Různé

10. Předseda představenstva p. JUDr. Milan Paláček informoval členskou schůzi o tom, že v současné době má družstvo jeden uvolněný družstevní byt, a to byt č. 20, v 7. p. domu č. p. 1819/37, o dispozici 1+1, s lodží, s celkovou plochou 54,91 m². Pokud má některý z členů družstva o něj zájem, je nutné, aby to nejpozději do jednoho týdne závazně, písemně sdělil členům představenstva družstva s tím, že k

později podaným žádostem již nebude přihlíženo, protože realizace převodu, s ohledem na investiční záměry družstva, spěchá.

K tomuto bodu v diskusi vystoupil p. Krkoška (čp. 1819), který sdělil, že by měl zájem o tento byt, a to formou výměny za svůj byt, což by pro družstvo bylo podle jeho názoru výhodnější, protože jeho byt 2 + kk má tržní hodnotu cca 2.400.000,- Kč, kdežto tento nabízený byt jen 2.100.000,- Kč.

K tomuto předseda představenstva JUDr. Milan Paláček uvedl, že toto řešení by pro družstvo nebylo zřejmě přínosem, protože by tím nezískalo finanční prostředky, které v současnosti potřebuje. Dále uvedl, že představenstvo již eviduje jednu nabídku ve výši 2.100.000,- Kč.

11. P. Jan Flegr (č. p. 1820), uvedl, že má ve svém bytě plastová okna staršího typu a ptal se, zda tato skutečnost nebude mít vliv na zateplení a splnění podmínek stanovených v programu Nová zelená úsporám. Podle jeho názoru jsou tato okna, i když již plastová, nevyhovující.

K tomuto předseda představenstva JUDr. Milan Paláček uvedl, že podle vyjádření servisních pracovníků, kteří prováděli záruční prohlídky a seřízení plastových oken, jsou i tato starší okna vyhovující uvedeným podmínkám. S ohledem na poměrně velký počet těchto oken by investice spojená s jejich výměnou byla poměrně vysoká, což je v této situaci, kdy bude prováděná celková revitalizace bytových domů, obtížné. Současně vyzval všechny členy družstva, kteří mají tato starší plastová okna, aby do jednoho týdne písemně oznámili tuto skutečnost představenstvu s tím, že uvedou, jaký mají typ oken (výrobce), kdy byla tato plastová okna namontována, zda mají tato okna závady a jaké, kdo pořízení oken hradil a pokud to byl člen družstva (nájemce bytu), zda mu byla tato okna refundována.

12. Členská schůze byla informována o vyklizení odložených věcí ze suterénních prostor a z volného bytu. Dále bude provedena identifikace jednotlivých sklepních kójí náležejících ke konkrétním družstevním bytům, jejich zakreslení do plánů a po vyhodnocení stavu budou volné sklepní kóje přiděleny k těm bytům, které je nemají.

Členská schůze uložila členům bytového družstva, aby představenstvu družstva poskytly potřebnou osobní součinnost při identifikaci jednotlivých sklepních kójí a aby provedli úklid svých sklepních kójí, a to tak, aby se v nich nenacházel nepořádek, který by bránil řádnému provádění deratizace v bytových domech.

K bodu č. 8 programu, bod 12. tohoto zápisu, bylo přijato usnesení č. 9.

Pro: 60

proti: 0

zdržel se hlasování: 0

13. Místopředsedkyně představenstva pí JUDr. Jana Linková informovala členskou schůzi o tom, že podle vlastní zkušenosti z minulého období se domnívá, že zimní úklid sněhu lze zajistit vlastními silami, ale při silnějším nebo trvalejším sněžení by nezvládla tři vchody. Na dotaz, kdo by byl ochoten pomoci, se přihlásil pouze p. Ing. Ondřej Prokop (č. p. 1818).

14. Místopředsedkyně představenstva pí JUDr. Jana Linková informovala členskou schůzi o tom, že pro členy družstva bude k dispozici sušárna prádla, a to nebytový prostor č. 28, v suterénu mezi domy č. p. 1819 a č. p. 1820. Informace budou vyvěšeny na výtazích.

15. Členská schůze byla informována o nevýhodách měsíčních plateb členů přes SIPO, které je pro družstvo nákladné (v současné době cca 45 Kč za jeden předpis měsíčně), pracné a neoperativní. Většina přítomných členů družstva poté projevila názor, že by souhlasila se zrušením plateb přes SIPO a nahrazením tohoto způsobu platby trvalými příkazy k úhradě z účtu.

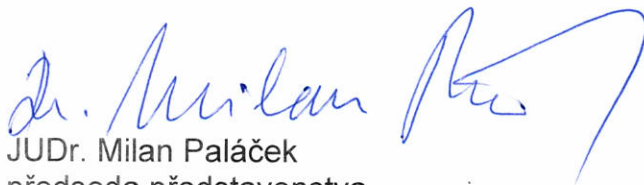
Bod č. 9 programu: Závěr 5. členské schůze

5. členská schůze Bytového družstva TRIDOMUS byla ukončena ve 21.20 hod.

V průběhu celé členské schůze nepožádal žádný člen družstva o zaprotokolování svého návrhu nebo připomínky, ani nikdo nevznesl námitky.

Zápis byl vyhotoven v Praze dne 26. 10. 2016.

Předsedající a svolavatel:



JUDr. Milan Paláček
předseda představenstva

Bytové družstvo TRIDOMUS
Bellušova 1820/39
155 00 Praha 5
IČ: 02797755
DIČ: CZ02797755 ①

