

Zápis z výroční členské schůze Bytového družstva Erika
se sídlem v Praze 12 - Modřany, Krouzova 3049
(dále jen „družstvo“)

Datum konání: 22. 11. 2021

Místo: sušárna domu

Přítomno 20 členů dle prezenční listiny.

Program:

1. Zahájení a schválení programu jednání
2. Pohyb finančních prostředků za rok 2020
3. Zpráva kontrolní komise
4. Schválení roční účetní uzávěrky družstva za rok 2020
5. Zvýšení záloh na služby
6. Stav neplatičů
7. Diskuze o řešení situace ve věci Kasákových
8. Různé
9. Závěr

Průběh jednání:

1. Schůzi zahájila předsedkyně představenstva družstva paní Novotná. Byl schválen program.
2. Přítomným byl předložen přehled výdajů na opravy a revize v roce 2020 a účetní výsledovka. Jsou k dispozici též na webu družstva bderika.sweb.cz, kde jsou též další doklady z účetní závěrky 2020.
3. Pan Štefan měl připravenou zprávu kontrolní komise, která byla vytvořena za vedení pana Zicháčka. Zprávu přečetla paní Novotná. Následně bylo dle doporučení komise **hlasováno o schválení účetní závěrky za rok 2020. Schváleno jednohlasně.**
4. Vyúčtování záloh na služby za rok 2020 proběhlo bez připomínek. Přeplatky a nedoplatky byly přes firmu ProDům rozpočítány navýšením resp. snížením následných plateb SIPO. U několika větších přeplatek či nedoplatek byla mírně upravena výše zálohy. Toto vše bylo provedeno již v prvním pololetí 2021.
5. Vzhledem k situaci s cenami energií je dáno každému členu družstva ke zvážení, zda si navýší zálohy na služby, a to již s platností od 1.1.2022. S požadavkem na zvýšení záloh je třeba se obrátit na paní Novotnou, která změnu za všechny zájemce předá firmě ProDům (naší účetní firmě).
6. Představenstvo pravidelně sleduje seznam neplatičů dodávaných firmou ProDům. Většinou se však jedná o platby posílané přímo na účet družstva (mimo platby SIPO) a tak občas dochází k drobným zpožděním, které neznamenají dlouhodobý problém. Jediným pravidelným neplatičem je každý měsíc paní Kasáková, jejíž dluh se postupně zvyšuje. Poslední stav dluhu ke konci září 2021 je 17.034 Kč.
7. Paní Novotná zrekapitulovala neúnosnou situaci se soužitím s manžely Kasákovými. Opakované a dlouhodobé rušení nočního klidu neustalo ani poté, co byla paní Kasáková rozhodnutím členské schůze z března 2021 vyloučena z družstva. Směřuje se proto k vystěhování z bytu.

Postup směřující k vyloučení z družstva a následný postup směřující k odstěhování manželů Kasákových projednává představenstvo družstva s využitím placených právních služeb. Dle rady právníka by si mělo družstvo nechat udělat odhad ceny bytu Kasákových za účelem určení vypořádacího podílu, vyzvat Kasákovy k vystěhování se současným sdělením vypořádacího podílu (sníženého o všechny dluhy

Kasákových vůči družstvu), případně se obrátit s žalobou na vyklizení bytu na soud. Dle právního doporučení by nejnrychlejší cestou byla mimosoudní dohoda s manžely Kasákovými. Proběhla diskuse o možnostech dalšího postupu. Paní Velatová navrhla, že bude konzultovat postup ještě s dalším právníkem a následně bude informovat představenstvo. Vzhledem k tomu, že bylo členy družstva zmiňováno více možností postupu, slíbila paní Novotná informovat členy družstva o finálním postupu, a to nejlépe na zvláštní ČS svolané za tímto účelem. **Členská schůze souhlasí, aby bylo postupováno dle oficiálního právního doporučení.**

8. Problémem pro další postup je skutečnost, že vůči manželům Kasákovým probíhá exekuční řízení. V roce 2020 obdrželo družstvo od exekutora exekuční příkaz, ve kterém se kromě jiného družstvu zakazuje udělit manželům Kasákovým „souhlas k převodu nebo zatížení družstevního podílu, je-li ho potřeba“. Dopisem z října 2021 požádal exekutor družstvo o informace pro účely přípravy dražby družstevního podílu paní Kasákové. Dotazem na exekutora bylo zjištěno, že dražbu lze očekávat v řádu měsíců. Tato skutečnost představuje riziko pro družstvem zamýšlené vyklizení bytu a mohla by je znemožnit. Po poradě s právníkem a po diskuzi na členské schůzi bylo rozhodnuto, že jediným vhodným řešením je uhrazení pohledávky družstvem, čímž dojde k ukončení exekučního řízení. V současnosti je dlužná částka nárokovaná exekutorem kolem 17 tisíc Kč, ale oficiální informaci družstvo ještě nemá. O tuto částku bude zvýšena celková pohledávka za manžely Kasákovými. Členské schůzi byl předložen návrh, aby **družstvo odkoupilo pohledávku, která je předmětem exekučního řízení. Schváleno 19 pro, 1 se zdržel.**
9. Novým členem družstva se stali v říjnu 2020 manželé Pulchartovi (byt. č. 24), Karolína Andrásová (byt č. 23) a nyní v listopadu 2021 Kristýna Vačkářová (byt č. 15). Všichni předložili zástupci družstva Smlouvu o převodu družstevního podílu od původních členů družstva. Všichni také vyslovili souhlas se zněním stanov družstva, čímž byly splněny podmínky nabytí členství ve smyslu článku 3 stanov družstva.
10. Filip Novotný, syn paní Novotné, který se stará o systém kamer na chodbách domu a řeší případné problémy s kamerami, informoval o stavu systému. Systém včetně kamer je již zastaralý, výhledově bude potřeba jej inovovat. Paní Velatová vyslovila názor, že je třeba formálně stanovit správce systému kamer. Po krátké diskuzi bylo hlasováno o návrhu, že **správce systému kamer bude Filip Novotný. Schváleno jednohlasně.**
11. Paní Novotná zmínila fakt, že dům měl dodávku elektřiny přes Bohemia Energy a že v současnosti je smlouva převáděna pod společnost PRE a.s. Vzhledem k tomu, že již všechny odběry v domě jsou po modernizaci, jsou také minimalizovány náklady.
12. Paní Tlustošová vnesla dotaz na potenciální termín renovace střechy, též s ohledem na možné zateplení. Při poslední opravě střechy experti konstatovali, že po opravě střecha ještě nejméně několik let vydrží. V současnosti se oprava neplánuje. Bude se provádět v závislosti na stavu střechy a prostředků družstva.
13. Paní Tlustošová navrhla kvůli Kasákovým zvážit instalaci hasiče požáru v 11. patře. Bylo namítnuto, že by takový hlásič musel být umístěn v jejich bytě.

Zapisovatel: Ivan Fencel

Ověřovatelé: Jana Boučková

Ludmila Tlustošová

Předsedkyně: Veronika Novotná