**ZÁPIS**

**z 2. členské schůze Bytového družstva Křižíkova 48a**

**se sídlem Křižíkova 556/48a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 032 98 647, zapsaného v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr, vložka 8234**

**konané dne 3.2. 2015 od 18,00 hodin**

na adrese Lyčkovo náměstí č. 6, Praha 8 - Karlín 186 00

Od 17,30 - 18,00 hod. – prezence účastníků

**Účastníci: dle prezenčních listin v příloze zápisu**

Hosté: JUDr. Linda Hoderová Hlaváčková – notářka (bod 4, 5 notářský zápis)

**Průběh členské schůze a její rozhodnutí:**

Na členské schůzi se zapsalo do prezenčních listin a převzalo hlasovací lístek 46 členů bytového družstva (dále jen BD) z celkového počtu 59 členů.

V 18,00 hod. zahájení schůze s programem:

1. **Zahájení schůze, ověření způsobilosti členské schůze**

Schůzi zahájila dne 3.2.2015 v 18,05 hod. předsedkyně představenstva Vendulka Hrdličková. Konstatovala, že z 59 členů se na schůzi do zahájení prezentovalo 46 členů, tj. 77,96 %. (Kvórum 50%). Členské schůze se tedy účastní nadpoloviční většina všech hlasů a schůze je proto podle stanov usnášeníschopná. Hlasuje se o každém projednávaném bodu zvlášť veřejně, zdvižením hlasovacího lístku. Zásady hlasování – hlasuje se zvednutím hlasovacího lístku, v pořadí Proti, Zdržuje se, Pro (pokud první dvě skupiny nebudou prázdné).

1. **Volba předsedajícího, zapisovatele a ověřovatele zápisu**

Předsedkyně představenstva V. Hrdličková navrhla na předsedajícího schůze pana Marka Velešíka, zapisovatele V. Hrdličkovou a za ověřovatele zápisu člena kontrolní komise BD pana Karla Huleše.

O návrhu usnesení hlasováno: proti 0, zdržel se hlasování 0, pro 46.

**Usnesení:** Členská schůze ustanovila, aby:

předsedajícím schůze byl pan Marek Velešík,

zapisovatelem Vendulka Hrdličková

ověřovatelem zápisu pan Karel Huleš. (body týkající se souhlasu s přijetím úvěru a formou jeho zajištění – notářský zápis).

1. **Schválení programu schůze s níže uvedenou úpravou bodů oproti pozvánce**

* 1. Zahájení schůze, ověření způsobilosti členské schůze.
* 2. Volba předsedajícího, zapisovatele a ověřovatele zápisu.
* 3. Schválení programu schůze
* 4. Schválení **přijetí úvěru** od ČSOB
* 5. Schválení **zajištění úvěru** na koupi technologického celku Křižíkova 48a ve prospěch úvěrující banky ČSOB
* 6. Informace o navýšení dodatečného členského vkladu v návaznosti na Přílohu č. 2 Smlouvy o postoupení pohledávek uzavřené mezi družstvem a MČ Praha 8
* 7. Doplnění schválených smluv o dalších členských vkladech
* 8. Informace o postupu představenstva v případě dluhů člena družstva
* 9. Projednání a schválení záměru odprodeje volných bytů formou soutěže o nejvhodnější nabídku
* 10. Projednání a schválení výběru správní firmy (návrh Austis-Real, s.r.o.)
* 11. Projednání a schválení výběru pojišťovny (Allianz pojišťovna, a.s.)
* 12. Odsouhlasení výše příspěvku do fondu oprav (návrh 16 Kč/m2, sklepy a terasy polovina)
* 13. Různé
* 14. Závěr

Proti 0 Zdržel se hlasování 0 Pro 46

1. **Schválení přijetí úvěru na kupní cenu za nemovitost nabývanou družstvem** na základě schválené:

* Kupní smlouvy evid.č. Sml 2014/0167/MO.DSM

k pozemku parc. č. 419 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je bytový dům č.p.557,

k pozemku parc. č. 420 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je bytový dům č.p. 556,

k pozemku parc. č. 421 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je bytový dům č.p. 348

a k pozemku parc. č. 422 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je bytový dům č.p. 346,

jak je vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, k.ú. Karlín, obec Praha, zapsané na listu vlastnictví č. 311 a schválených souvisejících smluv

* Smlouva o postoupení pohledávek evid.č. Sml 2014/1240/MO.DSM
* Smlouva o smlouvě budoucí o postoupení pohledávek evid.č.Sml 2014/1242/MO.DSM

(dále vše společně jen jako „technologický celek“)

Návrh usnesení (kvórum 2/3 členů):

Členská schůze schvaluje přijetí úvěru od ČSOB ve výši maximálně 37,445.000 Kč, s dobou splatnosti 25 let, 5-letou fixací úrokové sazby a úrokem 1,44%. Členská schůze uděluje souhlas s podpisem úvěrové smlouvy a dalších dokumentů dle požadavků ČSOB.

O návrhu usnesení hlasováno:

Proti 0 Zdržel se hlasování 1 Pro 45

**Usnesení:**

Členská schůze schvaluje přijetí úvěru od ČSOB na nákup technologického celku ve výši maximálně 37,445.000 Kč, s dobou splatnosti 25 let, 5-letou fixací úrokové sazby a úrokem 1,44%. Členská schůze uděluje souhlas s podpisem úvěrové smlouvy a dalších dokumentů dle požadavků ČSOB.

1. **Schválení zajištění úvěru na koupi technologického celku Křižíkova 48a pro úvěrující banku**

Návrh usnesení (kvórum 2/3):

Členská schůze schvaluje zajištění úvěru ve prospěch vybrané financující banky:

* 1. Zástavou kupovaného technologického celku
  2. Blankosměnkou do zápisu zástavního práva
  3. Vinkulací pojistného plnění z nemovitosti
  4. Technickou blokací peněžních prostředků na účtu bytového družstva u ČSOB ve výši dvou měsíčních anuitních splátek úvěru na koupi technologického celku (výše blokace bude stanovena v souladu s výší vyčerpaného úvěrového limitu),

O návrhu usnesení hlasováno:

Proti 0 Zdržel se hlasování 0 Pro 46

**Usnesení:**

Členská schůze schvaluje zajištění úvěru ve prospěch vybrané financující banky ČSOB formou zástavy kupovaného technologického celku, Blankosměnkou do zápisu zástavního práva, vinkulací pojistného plnění z nemovitost a technickou blokací peněžních prostředků na účtu bytového družstva u ČSOB ve výši dvou měsíčních anuitních splátek.

1. **Informace** : Na základě Přílohy č. 2 ke Smlouvě o postoupení pohledávek evid.č. Sml 2014/1240/MO. DSM předané bytovému družstvu Křižíkova 48a dne 16.12.2014 MČ Praha 8 byly přepočítány jednotlivým členům BD jejich dodatečné členské vklady. Jednalo se o navýšení postupovaných pohledávek oproti Příloze č. 1 o částku 31.230,62 Kč. Tato částka byla propočítána dle schválených zásad výpočtu dalších členských vkladů vztahujících se k bytu, který je předmětem nájmu člena družstva – tzn. dle poměru podlahové plochy.
2. **Doplnění schválených Smluv o dalších členských vkladech** dle čl. 12 stanov družstva o další členský vklad a závazek uhradit smluvní pokutu bance v případě jejího zavinění z důvodu prodlení s úhradou dlužného nájemného a plateb spojených s užíváním bytových jednotek.

Návrh usnesení (kvórum 50%):

Článek VIII – závěrečná ustanovení – doplnit o odstavec s tímto textem:

V případě, že člen bytového družstva nebude plnit řádně svůj závazek vyplývající ze **Smlouvy o převzetí povinnosti k úhradě dalších členských vkladů ,**  článek IV. Odst. 1 a způsobí tímto svým chováním porušení Smlouvy o úvěru , má družstvo vůči němu nárok na náhradu škody ve výši smluvní pokuty, která mu bude bankou vyměřena. Úhrada smluvní pokuty bude členem uhrazena ve výši a v termínu stanoveném v písemné výzvě bytového družstva k úhradě smluvní pokuty členovi.

O návrhu usnesení hlasováno:

Proti 0 Zdržel se hlasování 0 Pro 46

**Usnesení:**

Členská schůze schvaluje doplnění Smlouvy o převzetí povinnosti k úhradě dalších členských vkladů článek VIII o další bod tohoto znění:

V případě, že člen bytového družstva nebude plnit řádně svůj závazek vyplývající ze **Smlouvy o převzetí povinnosti k úhradě dalších členských vkladů ,**  článek IV. Odst. 1 a způsobí tímto svým chováním porušení Smlouvy o úvěru , má družstvo vůči němu nárok na náhradu škody ve výši smluvní pokuty, která mu bude bankou vyměřena. Úhrada smluvní pokuty bude členem uhrazena ve výši a v termínu stanoveném v písemné výzvě bytového družstva k úhradě smluvní pokuty členovi.

Na schůzi se dostavila další členka paní Krejčová a na základě zplnomocnění paní A. Tichou paní Stanislava Polomíková – počet přítomných je nyní 48, tj. 81,35%.

1. **Informace o postupu představenstva v případě dluhů člena družstva**

Dluh člena družstva vůči družstvu bude vždy posuzován jako hrubé porušení povinnosti člena družstva a v souladu se stanovami bude v případě jeho neřešení člen z družstva vyloučen. Představenstvo bude tento postup uplatňovat zejména v případech, kdy:

* 1. Přes výstrahu neplatí po dobu tří měsíců nebo déle splátky dalšího členského vkladu
  2. Přes výstrahu je déle než 3 kalendářní měsíce v prodlení s úhradou nájemného a záloh na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu
  3. Přes výstrahu je déle než 3 kalendářní měsíce v prodlení s úhradou jakékoliv jiné oprávněné pohledávky družstva

**Usnesení:**

Členská schůze bere výše uvedené na vědomí.

1. **Projednání a schválení záměru odprodeje volných bytů formou soutěže o nejvhodnější nabídku**

Návrh usnesení (kvórum 50%):

Členská schůze projednala a schválila záměr odprodeje volných bytů formou soutěže o nejvhodnější nabídku převzetí závazku k dalšímu členskému vkladu – jedná se o 4 volné byty:

vchod 557 - garsoniéra přízemí - byt po panu Novákovi  
vchod 348 - garsoniéra 1. patro - vybydlený byt po paní Alešové - ta se opravdu nevyplatí opravovat a pronajímat, stálo by to moc peněz a takto si ji nikdo nepronajme 1 + 1 2. patro  - po paní Pavaniové,   
garsoniéra 4. patro po panu Marenčíkovi - stav neznámý

O návrhu usnesení hlasováno:

Proti 0 Zdržel se hlasování 0 Pro 48

**Usnesení :**

Členská schůze projednala a schvaluje záměr odprodeje volných bytů formou soutěže o nejvhodnější nabídku převzetí závazku k dalšímu členskému vkladu a pověřuje představenstvo přípravou podmínek této soutěže.

1. **Projednání a schválení výběru správní firmy**

Návrh usnesení (kvórum 50%):

Členská schůze projednala a schválila vyběr správní firmy AUSTIS-REAL, s.r.o., sídlící na Sokolovské ul. 264/122, Praha 8 – Libeň (nejedná se o pracovníky Austisu Karlínské nám.). Cenová nabídka za správu 1 bytové jednotky je 134,- Kč vč. DPH, což je velice slušná cena. Smlouva bude uzavřena na dobu určitou – 1 rok. O prodloužení platnosti smlouvy se rozhodne na základě zkušeností s touto firmou.

O návrhu usnesení hlasováno:

Proti 0 Zdržel se hlasování 0 Pro 48

**Usnesení:**

Členská schůze projednala a schvaluje uzavření smlouvy o správě nemovitosti v budoucím vlastnictví družstva s firmou AUSTIS-REAL, s.r.o a uděluje souhlas s jejím podpisem na dobu určitou.

1. **Projednání a schválení výběru pojišťovny**

Z nabídek 5 pojišťoven byla vyhodnocena jako nejvýhodnější Allianz pojišťovna, a.s., která má v nabídce za velice slušnou cenu rozsah pokrytí základních rizik, ale také velký rozsah sjednávaného připojištění – 24.563,- Kč.

Proti 0 Zdržel se hlasování 0 Pro 48

**Usnesení:**

Členská schůze projednala a schvaluje uzavření pojistné smlouvy o pojištění nemovitosti v budoucím vlastnictví družstva s Allianz pojišťovnou, a.s. a uděluje souhlas s jejím podpisem.

1. **Odsouhlasení výše příspěvku do fondu oprav (dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice)**

Návrh usnesení (kvórum 50%):

Členská schůze projednala a schvaluje výši příspěvku do fondu oprav (dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice) ve výši 16,- Kč/m2. Terasy a sklepy budou započítány polovinou plochy.

O návrhu usnesení hlasováno:

Proti 0 Zdržel se hlasování 0 Pro 48

**Usnesení:**

Členská schůze schvaluje výši příspěvku do fondu oprav (dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice) 16,- Kč/m2. Terasy a sklepy budou započítány polovinou plochy.

1. **Různé**

* Podmínky vedení běženého účtu – družstevní konto: vedení účtu zdarma, poplatek za došlou položku 1,50 Kč/ vyšlou položku 3 Kč. Poplatky za služby a práce spojené s realizací úvěru ve výši 125 Kč/měs. po celou dobu trvání úvěru nám byly odpuštěny v rámci kompenzace za vícepráce a náklady spojené s uspořádáním členské schůze - podmínka banky - zápis sepsaný formou veřejné listiny (notářský zápis)
* Struktura nového rozpisu nájemného: anuita (podle současného propočtu cca 80,-Kč/m2 – musíme počkat na konečnou částku čerpání úvěru – ještě bude Smlouva o smlouvě budoucí o postoupení pohledávek), fond oprav 16,- Kč/m2, další položky jsou měsíční: za správu 1 bytová jednotka 134,- Kč, Bytoservis 8,- Kč (havárie), na odměny a provoz družstva 150,-Kč, pojištění domu a záloha na daň z nemovitosti, a samozřejmě zálohy na služby – tak jak jsou doposud
* Upozornění, že v prvním pololetí musejí členové počítat s tím, že obdrží dvojí vyúčtování za služby. Kromě vyúčtování služeb za rok 2014 obdrží také vyúčtování poměrné části roku 2015
* Informace o webových stránkách – [www.bd-krizikova48a.cz](http://www.bd-krizikova48a.cz) a o diskusní skupině – přihlášení se je výhodné pro sdílení informací – [krizikova48a@googlegroups.com](mailto:krizikova48a@googlegroups.com) -

1. **Závěr**

Předsedkyně BD poděkovala přítomným za účast. Členská schůze byla ukončena dne 3.2.2015 v 19,20 hod..

V Praze dne 4.2.2015

……………………………… ….…………..…………... .....………………………..

Vendulka Hrdličková Valeria Suslová Marek Bazík

předseda představenstva místopředsedové představenstva

………………………………

Karel Huleš

člen kontrolní komise – ověřovatel zápisu

Přílohy zápisu: prezenční listina a plné moci