

## Z Á P I S

z členské schůze družstva Podzemní garáže Krč, konané dne 3. října 2017

### **1. Zahájení – procedurální záležitosti**

Členskou schůzi (ČS) zahájil předseda představenstva ing. Bican, který přivítal přítomné členy, a uvedl, že řízením schůze představenstvo pověřilo jeho osobně.

Dále ing. Bican konstatoval, že dle údajů z prezenze **je na ČS přítomno – přímo nebo nepřímo na základě plné moci k zastupování – 22 členů družstva, což činí 57,89 % z celkového počtu členů družstva, takže ČS je usnášeníschopná.**

Za představenstvo ing. Bican navrhnul, aby:

- a) zapisovatelem průběhu jednání ČS byl ing. Holub
- b) ověřením zápisu byl pověřen ing. Hrdlička
- c) sčítáním hlasů byli pověřeni pan Trojan (u prezenze) a pan Petr Beránek (při hlasování)
- d) návrhem usnesení byl pověřen ing. Beránek.

Předložený návrh orgánů ČS byl přítomnými členy jednomyslně schválen.

Dále ing. Bican požádal přítomné členy o schválení programu jednání ČS, který byl zveřejněn na pozvánce, vyvěšen na nástěnkách družstva (v domě č. 1133 a č. 1134), rozeslán elektronickou poštou a zveřejněn na webových stránkách družstva. Návrh programu byl přítomnými členy jednomyslně schválen.

### **2. Zpráva o činnosti představenstva v období od června do září 2017**

Zprávu přednesl ing. Beránek, který uvedl hlavní činnosti, které představenstvo v daném období realizovalo. Jmenovitě uvedl následující aktivity:

#### **2.1 Převzetí agendy správy a hospodaření družstva s tím, že:**

- k vzájemné dohodě o předání a převzetí agendy a k podpisu Protokolu o předání a převzetí došlo až 31.5. t.r. (oproti původnímu termínu 8.5. t.r. dle usnesení ČS ze dne 8.3. t.r.)

- odstupující představenstvo ani ke dni konání této ČS nesplnilo svoje prohlášení, uvedené v bodě č. 6 výše předmětného protokolu, týkající se ukončení a vypořádání zakázky firmy Vašák na oplechování atiky garáží.

#### **2.2 Zajištění výmazu odstupujícího představenstva a zápisu nově zvoleného představenstva z resp. do obchodního rejstříku s tím, že:**

- na základě Usnesení Městského soudu v Praze ze dne 30.6. t.r. došlo k faktickému výmazu a zápisu až dne 18.7. t.r. a tudíž teprve tímto dnem nově zvolení členové představenstva získali mandát k jednání za družstvo ve věcech družstva ( a tudíž i např. k jednání ve věci opravy garáží).

#### **2.3 Příprava postupného řešení stavebně technického stavu garáží s tím, že:**

- na základě konzultací s externími i interními odborníky představenstvo připravilo koncepci postupné celkové opravy garáží

- v rámci této koncepce představenstvo vymezilo 1. etapu opravy garáží, spočívající v opravě izolace napojení atikové zdi garáží s předpokládaným termínem provedení v říjnu t.r. a s vynaložením nákladů ve výši cca 300 tis. Kč

- aby představenstvo k provedení uvažované 1. etapy opravy garáží získalo potřebný mandát ČS, předložilo uvažovaný záměr ke schválení ČS způsobem hlasování per rollam, které se uskutečnilo ve druhé polovině srpna t.r. a které předložený záměr schválilo

- podrobněji se této problematice věnoval následný referát ing. Holuba.

2.4 Důslednější zajišťování finančních zdrojů potřebných pro financování oprav a údržby garáží a pro financování správy družstva a to zejména důslednějším vymáháním dluhů na poplatcích za užívání garáže, což přispělo k výraznému zlepšení finanční situace družstva. Konkrétní údaje o finančním hospodaření družstva v daném období uvedl v následném referátu ing. Bican.

2.5 Zahájení aktivit, směřujících k získání právního vztahu k pozemku parc. č. 1589/1, který je t.č. ve vlastnictví společnosti Budějovická, investiční fond,a.s.

2.6 Navázání spolupráce se specialistou korporátního pojištění za účelem zajištění řádného a potřebného pojištění celého areálu garáží.

2.7 Postupné zavádění a uplatňování řádného a transparentního způsobu správy a hospodaření družstva, aktuálně zejména:

- zajištění vedení účetnictví družstva v rozsahu podvojného účetnictví ve zjednodušeném rozsahu ( v současnosti jsou k dispozici 3 nabídky, z nichž představenstvo vybere 1 optimální)

- pravidelné informování členké schůze o činnosti představenstva a o hospodaření družstva.

2.8 Oživení webových stránek družstva www.podzemnigarazekrc.cz a to zejména důsledným zveřejňováním všech podstatných informací o činnosti družstva.

2.9 Provedení změny osob, oprávněných k manipulaci s účtem družstva, změny typu účtu (což m.j. umožnilo snížení bankovních poplatků) a současně zavedení internetového bankovníctví pro družstvo.

### **3. Zpráva o hospodaření družstva v období od června do září 2017**

Zprávu přednesl ing. Bican, který uvedl následující údaje, charakterizující stav finančního hospodaření družstva v daném období:

#### **3.1 Finanční majetek družstva:**

- aktuální zůstatek na běžném účtu .....	410 510,19 Kč
- aktuální zůstatek hotovosti v pokladně .....	6 698,00 Kč
- celkem .....	417 208,19 Kč

#### **3.2 Realizované výdaje:**

- kolky na žádost o změnu zápisu představenstva v OR .....	2 000,00 Kč
- poplatky za ověřování podpisů k žádosti o změnu zápisu v OR	710,00 Kč
- nákup kancelářských potřeb .....	230,00 Kč
- poplatek za pronájem učebny pro členskou schůzi .....	200,00 Kč
- vyplacená záloha na právní služby dle smlouvy s JUDr. Fialou	15 000,00 Kč
- celkem .....	18 400,00 Kč

#### **3.3 Stav úhrady poplatků za užívání garáže k 30.9.2017:**

- celková výše nedoplatků .....	9 314,00 Kč
- celková výše přeplatků .....	10 736,00 Kč

#### **3.4 Předpokládaná výše finančních prostředků k 31.12.2017** ..... 450 000,00 Kč

#### **4. Informace o 1. etapě oprav garáží a výhled na další postup prací**

V úvodu svého referátu ing. Holub připomenul, že jedním z hlavních úkolů nového představenstva je odstranění havarijního stavu našich garáží a jejich celková rekonstrukce.

V průběhu funkčního období nového představenstva (de facto od června, de jure od poloviny července t.r.) byla provedena studie současného stavu v návaznosti na odbornou Zprávu o stavu garáží, zpracovanou panem Bahlsénem a ing. Sejkem, byla stanovena koncepce postupné celkové opravy garáží, v rámci ní byla vymezena 1. etapa, spočívající v opravě izolace napojení atikové zdi a proběhl kontrolní výkop pro účely upřesnění způsobu a rozsahu (technologie) provedení uvažované 1. etapy oprav. Zároveň proběhlo hlasování per rollam o provedení této opravy v základní variantě se souhlasným stanoviskem 68,42 % členů z celkového počtu členů a 89,65 % členů z počtu členů, kteří se hlasování zúčastnili (podrobněji viz zpráva o průběhu a výsledcích tohoto hlasování ze dne 1.9. t.r.). Vše tedy bylo připraveno a s realizační firmou Marivo Servis, s r.o. domluveno.

Těsně před podpisem smlouvy o dílo se představenstvo rozhodlo celou tuto akci odložit na jarní měsíce roku 2018 a to z těchto důvodů:

A) Po provedení kontrolního výkopu a konzultacích jak s našimi odborníky (ing. Sejk, pan Bahlsén) tak s realizační firmou, představenstvo usoudilo, že provedení opravy pouze v původně uvažované základní variantě by mohlo být do jisté míry plýtváním finančních prostředků. Sice bychom zřejmě problém se zatékáním výrazně vylepšili, ale pouze dočasně, přičemž hlavní příčina zatékání srážkové vody do atikové zdi by nebyla odstraněna. Proto jsme se rozhodli uvažovanou 1. etapu opravy garáží rozšířit o položení drenáže do šterkového zásypu. To ovšem vyžaduje navýšení finančního rozpočtu, které však neumožňuje aktuální finanční situace družstva.

B) Jak již bylo konstatováno stále ještě není vyřešena a ukončena záležitost zakázky s firmou Vašák na oplechování štítů garáží. Družstvo ještě nedostalo konečnou zúčtovací fakturu a hrozí, že kdybychom do již provedeného oplechování zasáhli, může dojít k problémům s firmou Vašák při výkazu práce a při ukončení a uzavření zakázky.

C) Dále nové představenstvo zjistilo, že družstvo není pojištěno a ačkoli se pokusilo urychleně pojistku uzavřít, nebylo to možné vzhledem ke stávajícímu znění ustanovení čl. 42, odst. 2 našich stanov. Provedení prací bez pojištění družstva by bylo pro nás riskantní např. v situaci kdyby došlo k nějakému zranění.

D) Během letošního léta se představenstvu podařilo zkonzolidovat platby poplatků za užívání garáže a došlo ke splacení většiny dlužných částek. Tím se daří zajišťovat dostatečné prostředky na kvalitnější variantu opravy, s čímž původně představenstvo nemohlo kalkulovat.

Co se týče dalšího postupu prací ing. Holub uvedl, že:

a) v zimních měsících bude doplněna stavební dokumentace a upraven rozpočet na práce 1. etapy opravy v rozšířené variantě (rozšířené o položení drenáže do šterkového zásypu) s tím, že tento upravený rozpočet bude následně předložen členské schůzi ke schválení

- b) v průběhu jarních měsíců r. 2018 bude provedena 1. etapa opravy garáží v rozšířené variantě
- c) dle stavu finančních prostředků bude naplánována 2. etapa opravy garáží, spočívající v opravě betonů a následně v opravě fasády portálů
- d) po skončení 2. etapy budou v areálu garáží vyčištěny odvodňovací kanálky a bude opraven povrch dvora.

#### **5. Stanovisko představenstva k podnětu ing. Jelínka ve věci ustanovení článku 43 stanov družstva „Zvláštní způsob rozhodování v družstvu (hlasování per rollam)“ ve znění Dodatku č. 1 ke stanovám družstva**

Ing. Beránek uvedl, že představenstvo akceptuje připomínku z podnětu ing. Jelínka, že ustanovení článku 43 stanov družstva ve znění bodu (8) dodatku č. 1 ke stanovám družstva je v rozporu s ustanovením § 654, odst. (1) Zákona č. 90/2012, zákona o obchodních korporacích.

Představenstvo připravilo návrh dodatku č. 2 ke stanovám družstva ve kterém:

- a) ustanovení čl. 43 – Zvláštní způsob rozhodování v družstvu (hlasování per rollam)
  - aa) na základě připomínky ing. Jelínka mění v tom smyslu, že „V případě, že člen družstva při hlasování per rollam nevyjádří svůj souhlas či nesouhlas s předloženým návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí“
  - ab) z vlastní iniciativy doplňuje o text „Rozhodná většina se počítá z celkového počtu členů družstva“

b) v ustanovení čl. 42 – Jednání dalších osob za družstvo -původní znění odstavce 2 mění v tom smyslu, že činnosti a úkony, vykonávané pro družstvo zdarma, schválení členské schůze nepodléhají.

Předložený návrh dodatku č. 2 ke stanovám družstva byl schválen počtem 21 hlasů s tím, že 1 člen se zdržel hlasování (viz usnesení ČS v příloze tohoto zápisu). Podmínka pro toto schválení, která vyplývá z ustanovení čl. 31, odst. 4, písm.a, stanov byla tudíž splněna.

#### **6. Návrh usnesení ČS a jeho schválení**

Návrh jednotlivých usnesení předkládal ing. Beránek postupně v průběhu jednání ČS. Schválené usnesení ČS, včetně výsledků hlasování, je uvedeno v příloze tohoto zápisu a tvoří jeho nedílnou část.

V Praze, dne 6. 10. 2017.

Zapsal: Ing. Alexandr Holub .....

Ověřil: Ing. Michal Hrdlička .....

Schválil:

Ing. Jaroslav Bican  
předseda představenstva družstva

## **PŘÍLOHY**

- \* Pozvánka vč. programu jednání schůze
- \* Prezenční listina
- \* Plné moci k zastupování ( 4 plné moci )
- \* Usnesení členské schůze

