

## Z Á P I S

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

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

Členskou schůzi (ČS) zahájil předseda odstupujícího představenstva ing. Švec, který konstatoval, že tuto ČS svolalo společně odstupující i nově zvolené představenstvo a že obě představenstva pověřují řízením schůze předsedu nově zvoleného představenstva ing. Bicana, jemuž předal slovo.

Ing. Bican uvedl, že dle údajů z prezenze **je na ČS přítomno – přímo nebo nepřímo na základě plné moci k zastupování – 21 členů družstva, což činí 55,26 % z celkového počtu členů, takže ČS je usnášeníschopná.**

Za odstupující i nově zvolené představenstvo ing. Bican navrhnul, aby:

- a) zapisovatelem průběhu schůze byl ing. Holub
- b) ověřením zápisu byl pověřen ing. Hrdlička
- c) sčítáním hlasů byli pověřeni pan Trojan (u prezenze) a ing. Hrdlička (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 nástěnce družstva (v domě č. 1133 a č. 1134) a rozeslán elektronickou poštou. Návrh programu byl přítomnými členy jednomyslně schválen.

### **2. Vyjádření odstupujícího představenstva k podnětu pana Bahlséna ze dne 8.1.2017 ve věci provádění oprav garáží a finančního hospodaření družstva**

Ing. Švec vyzval ing. Jílka, aby se za odstupující představenstvo k podnětu pana Bahlséna vyjádřil. Ing. Jílek se ve svém vyjádření zaměřil pouze na technickou problematiku provedení oplechování attiky a na otázku výběru prováděcí firmy. K ostatním částem podnětu, zejména k části týkající se finančního hospodaření družstva se ing. Jílek ani jiný člen odstupujícího představenstva nevyjádřil.

### **3. Zpráva odstupujícího představenstva o hospodaření družstva v r. 2016 a Zpráva o činnosti odstupujícího představenstva za uplynulé funkční období**

Za odstupující představenstvo obě zprávy prezentoval ing. Švec. Ve svém vystoupení však nepředložil žádné údaje, které by dostatečně dokumentovaly hospodaření družstva v roce 2016. Co se týče činnosti odstupujícího představenstva za uplynulé období od roku 2010 ing. Švec uvedl pouze to, že se pravidelně konaly schůze představenstva, což dokládají zápisy z těchto schůzí.

### **4. Seznámení členské schůze s účetní závěrkou družstva za rok 2016 a její schválení**

Ing. Švec uvedl, že účetní závěrka družstva za r. 2016 byla k zapůjčení u něho, u ing. Beránka a u pana Trojana. Vzhledem k tomu, že každý člen družstva měl možnost seznámit se s účetní závěrkou, požádal ing. Švec o její schválení (viz usnesení ČS).

## **5. Diskuze k referátům odstupujícího představenstva dle bodů 2,3 a 4 programu jednání ČS**

V diskuzi vystoupil ing. Beránek, který za nově zvolené představenstvo konstatoval, že:

- a) vyjádření odstupujícího představenstva k podnětu pana Bahsena ve věci provádění oprav a finančního hospodaření družstva je nedostatečné, protože neobsahuje stanovisko k řadě konkrétních a závažných dotazů či připomínek, zejména co se týče finančního hospodaření družstva
- b) prezentace zprávy o hospodaření družstva a zprávy o činnosti odstupujícího představenstva, provedená ing. Švecem, je zcela nedostatečná a nestandardní. Ing. Švec ve svém referátu k těmto zprávám nesdělil členům družstva ani základní informace, které by dostatečně dokumentovaly hospodaření družstva, a to zejména použití finančních prostředků, v uplynulém období ( celkové příjmy, celkové výdaje a jejich strukturu)
- c) ve snaze pokud možno neprodlužovat funkční období odstupujícího představenstva doporučuje nově zvolené představenstvo akceptovat přednesené vyjádření k podnětu pana Bahlsena a přednesené zprávy o hospodaření i o činnosti odstupujícího představenstva a to i přes svoje výhrady , uvedené v bodech a) a b) (viz usnesení ČS).

## **6. Informace o dosavadní činnosti nově zvoleného představenstva**

6.1 V souvislosti s koncepcí řešení stavebně technického stavu garáží ing. Beránek konstatoval,že:

- a) *nově zvolené představenstvo operativně přijalo tato opatření:*
  - aa) ukončit dřívější plané debaty a diskuze na téma „co a jak udělat s garážemi“, jež nevedly k žádnému závěru, přičemž stav garáží se neustále zhoršoval
  - ab) zastavit doposud živelně prováděné či uvažované opravy garáží
  - ac) zavést jednotný způsob provádění oprav garáží s jednotným řízením oprav představenstvem družstva,
- b) *nově zvolené představenstvo zahájilo konzultace s externími odborníky za účelem stanovení pro družstvo optimálního způsobu celkové sanace garáží s tím, že:*
  - ba) s takto stanovenou koncepcí celkové sanace garáží seznámí ČS
  - bb) zpracuje zadání celkové sanace garáží, které předloží vybraným firmám s požadavkem na předložení nabídky na provedení sanace
  - bc) takto získané nabídky představenstvo vyhodnotí podle předem stanovených kritérií (a to ne jen podle ceny) a vybere „vítěznou“ prováděcí firmu, kterou požádá o návrh smlouvy o dílo
  - bd) výběr „vítězná“ prováděcí firmy a návrh smlouvy o dílo s touto firmou představenstvo předloží ke schválení ČS
- c) *celková sanace garáží se uskuteční ve dvou etapách:*
  1. etapa – sanace attikového napojení stropní části garáží, která se uskuteční ještě v letošním roce (v závislosti na finančních možnostech družstva) při vynaložení nákladů ve výši cca 300 tis. Kč
  2. etapa – sanace čelních stěn garáží, která se uskuteční pravděpodobně až v r. 2018 (z časových, ale i z finančních důvodů) při vynaložení nákladů ve výši cca 200 tis. Kč

d) *způsob sanace stropní části garáží, navrhovaný externími odborníky, je v podstatě shodný s návrhem našich dvou členů, jmenovitě pana Bahlséna a ing. Sejka (viz jejich materiál „Přehled a návrh odstraňování rozhodujících závad“, obsahující i návrh dodatečné izolace attiky).*

6.2 V souvislosti se zajištěním finančních zdrojů potřebných pro financování oprav a údržby garáží a pro financování správy družstva ing. Beránek uvedl, že:

a) prakticky jediným zdrojem pro vytváření potřebných finančních prostředků jsou poplatky za užívání garáže, které hradí členové družstva v souladu se stanovami družstva a s usnesením ČS družstva

b) nově zvolené představenstvo **navrhuje ČS zavést s účinností od 1.7.2017 systém úhrady poplatků za užívání garáže v závislosti na velikosti garáže** při použití sazby 30 Kč/m<sup>2</sup> (viz usnesení).

Tabulka s údaji o vypočtené výši měsíčního poplatku za užívání jednotlivých garáží dle jejich velikosti byla předána všem přítomným členům. Tabulka je uvedena též v příloze tohoto zápisu.

Prováděcí pokyn k úhradě měsíčních poplatků za užívání garáže je uveden v příloze tohoto zápisu.

Ing. Beránek vyzval dlužníky poplatků za užívání garáže, **aby svůj dluh vůči družstvu uhradili nejpozději do 30.6.2017.**

6.3 V souvislosti se získáním právního vztahu k pozemku parc. č. 1589/1 ing. Beránek uvedl, že:

a) nově zvolené představenstvo již *zahájilo potřebná jednání s managementem vlastníka pozemku*, tj. společnosti Budějovická, Investiční fond s proměnným kapitálem, a.s.

b) nově zvolené představenstvo *pro řešení dané problematiky ustavilo odborný tým*, jehož členy kromě členů nového představenstva jsou externí právník JUDr. Petr Fiala a dva členové našeho družstva, jmenovitě ing. Sejk (jako technický konzultant pro JUDr. Fialu) a pan Bahlsén

c) nově zvolené představenstvo *neprodleně uzavře s JUDr. Fialou smlouvu, ve které bude vymezen rozsah jeho právních služeb pro získání právního vztahu k předmětnému pozemku a ve které bude sjednána smluvní cena do max. výše 30 000 Kč.*

6.4 V souvislosti s přívodem elektřiny do areálu garáží ing. Bican uvedl, že z jeho jednání na Pražské energetice vyplynulo, že problém přívodu elektřiny z domu č. 1133 je možné považovat za vyřešený zřízením podružného měření odběru elektřiny pro garáže a uzavřením smlouvy s SVJ domu č. 1133 o odběru elektřiny pro garáže.

6.5 Realizací ostatních priorit, uvedených v koncepci činnosti nově zvoleného představenstva, předložené ČS dne 8.3.2017 (pojištěním garáží, prováděním technických kontrol a revizí, dopravní situací v okolí garáží) se nové představenstvo zatím z časových důvodů nezabývalo.

6.6 Ing. Beránek připomenul, že základním požadavkem nově zvoleného představenstva je, aby odstupující představenstvo řádně předalo písemnosti, které souvisejí se správou a hospodařením družstva a které jsou objektivně potřebné pro další činnost nového představenstva. Teprve po řádném předání těchto písemností

bude možné v rejstříku u Městského soudu v Praze provést výmaz odstupujících členů a zápis nově zvolených členů představenstva družstva.

V této souvislosti ing. Beránek konstatoval, že:

- a) do dne výmazu odstupujících členů, resp. zápisu nových členů představenstva v rejstříku u Městského soudu tvoří statutární orgán družstva, který je právně odpovědný za činnost družstva, stále ještě členové odstupujícího představenstva
- b) názor, že členství v představenstvu družstva končí oznámením člena o rezignaci na svoje členství, je právně irelevantní
- c) usnesení minulé ČS, konané dne 8.3.2017, ukládá ing. Švecovi, aby odstupující představenstvo ve lhůtě do 8.5.2017 řádně předalo veškeré písemnosti, které souvisejí se správou a hospodařením družstva. Případné nedodržení tohoto termínu může následně ohrozit provedení výmazu resp. zápisu členů představenstva v obchodním rejstříku, jež je třeba zajistit u Městského soudu v Praze v termínu do 8.6.2017 a jež vyžaduje administrativně náročnější úkon ze strany navrhovatele výmazu resp. zápisu. Případné nedodržení tohoto termínu by znamenalo opakování volební ČS.

### **7. Návrh dodatku č. 1 ke stanovám družstva a jeho schválení**

Nově zvolené představenstvo vypracovalo návrh dodatku č. 1 ke stanovám družstva ze dne 3.2.2016, který m.j. normativně vymezuje a limituje pravomoc (a tudíž i odpovědnost) představenstva družstva při uzavírání smluv a dohod o dodávkách prací a služeb pro družstvo částkou 30 000 Kč.

Návrh dodatku byl uveden v příloze k pozvánce na ČS.

K předloženému návrhu dodatku vnesl připomínku ing. Jelínek, aby v článku 42, odstavci 2 bylo taxativně uvedeno, že vymezení pracovních činností pro družstvo nebo vymezení úkolů, které je člen družstva případně jiná osoba pověřena vykonávat nebo činit, musí být *vždy* schváleno členskou schůzí družstva.

Předložený návrh dodatku ke stanovám družstva, včetně připomínky ing. Jelínka, byl přítomnými členy jednomyslně schválen (viz usnesení ČS).

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

Návrh jednotlivých usnesení předkládal ke schválení 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 7. 5. 2017.

Zapsal: Ing. Alexandr Holub

Ověřil: Ing. Michal Hrdlička

Schválil:

Ing. Karel Švec, v.r.  
předseda odstupujícího představenstva

Ing. Jaroslav Bican, v.r.  
předseda nově zvoleného představenstva

## **PŘÍLOHY**

- \* Pozvánka vč. programu jednání členské schůze
- \* Prezenční listina
- \* Plné moci k zastupování (5 plných mocí, z toho 1 plná moc neplatná)
- \* Usnesení členské schůze
- \* Výše poplatků za užívání jednotlivých garáží v závislosti na velikosti garáže
- \* Prováděcí pokyn k úhradě měsíčních poplatků za užívání garáže

**USNESENÍ**  
**členské schůze družstva Podzemní garáže Krč ze dne 3. 5. 2017**

**Členská schůze:**

**1. bere na vědomí** vyjádření odstupujícího představenstva družstva k podnětu pana Bahlséna ze dne 8.1.2017 ve věci provádění oprav garáží a finančního hospodaření družstva

pro: 21    proti: 0    zdržel se: 0

**2. bere na vědomí** Zprávu odstupujícího představenstva družstva o hospodaření družstva v roce 2016

pro: 21    proti 0    zdržel se 0

**3. bere na vědomí** Zprávu o činnosti odstupujícího představenstva družstva za uplynulé funkční období

pro: 21    proti 0    zdržel se: 0

**4. schvaluje** účetní závěrku družstva za rok 2016

pro: 21    proti: 0    zdržel se: 0

**5. bere na vědomí** informaci o dosavadní činnosti nově zvoleného představenstva družstva

pro: 21    proti: 0    zdržel se: 0

**6. schvaluje** návrh na placení poplatků za užívání garáže, resp. příspěvků do fondů družstva, v závislosti na velikosti družstva při použití sazby 30 Kč/m<sup>2</sup> a to s účinností od 1. 7. 2017

pro: 20    proti: 0    zdržel se: 1

**7. schvaluje** návrh dodatku č. 1 ke stanovám družstva ze dne 3.2.2016, předložený nově zvoleným představenstvem družstva, včetně připomínky ing. Jelínka ke znění článku 42, odstavce 2 stanov družstva

pro: 21    proti: 0    zdržel se: 0

Zapsal: Ing. Alexandr Holub

Ověřil: Ing Michal Hrdlička

Schválil:

Ing. Karel Švec, v.r.  
předseda odstupujícího představenstva

Ing. Jaroslav Bican, v.r.  
předseda nově zvoleného představenstva