

# Z á p i s

z členské schůze družstva DOMOV, Lidového bytového družstva v Moravské Ostravě,  
konané dne **20. 6. 2019 v 17:00 hodin v Centru PANT**, ul. Českých legií 22, Moravská Ostrava,  
svolané představenstvem družstva DOMOV

**Schůzi řídil za předsedu představenstva družstva DOMOV, Lidového bytového družstva v Moravské Ostravě  
Ing. Artur Volek, zákonný zástupce společnosti LAER – správa domů.**

Členská schůze byla zahájena v 17:10 hodin za účasti **39** členů z pozvaných **58** členů, to je 67 %.  
Celkový počet členů družstva DOMOV zapsaných do seznamu je 58.

**Hosté:** Notář Mgr. Jan Mihálik, zástupce notářské kanceláře JUDr. Valigurové.

Paní Maňáková Monika a Bednaříková Marcela – členky výboru SV Tyršova 23, 702 00 Ostrava.

Podklady pro členskou schůzi byly uveřejněny na webových stránkách družstva DOMOV a předány členům družstva DOMOV spolu s pozvánkami.

## **Program členské schůze:**

1. Zahájení
2. Volba mandátové a návrhové komise, ověřovatelů zápisu, jmenování zapisovatelů
3. Zpráva mandátové komise
4. Návrh úpravy stanov družstva DOMOV
5. Zpráva o plnění usnesení z minulé členské schůze
6. Zpráva o činnosti družstva za rok 2018
7. Zpráva kontrolní komise
8. Předložení a schválení účetní závěrky za rok 2018
9. Návrh a schválení rozpočtu na rok 2019
10. Návrh plánu oprav
11. Žádost o převedení nebytového prostoru v domě Tyršova 23, Ostrava
12. Zpráva mandátové komise
13. Diskuze
14. Usnesení
15. Závěr

### **1. Pan Artur Volek zahájil schůzi v 17:10 hodin.**

Před vlastním programem členské schůze bylo přečteno vyjádření předsedkyně kontrolní komise paní Eleny Cigánkové, které bylo rovněž zveřejněné na webových stránkách družstva, a na které reagovala paní Miriam Štefanová žádajíc omluvu členů představenstva. Představenstvo jednohlasně prohlásilo, že k omluvě nevidí důvod.

**Poté pan Volek upozornil přítomné členy družstva na pořízení zvukového záznamu schůze za účelem ověření zápisu.**

Schválení programu schůze – p. Volek přednesl program členské schůze uvedený na pozvánce - viz příloha č. 1, sdělil členům, že program nemůže být změněn, protože by museli být přítomni všichni členové družstva, program

tedy zůstává ve stejném znění, jako byl zveřejněn na webových stránkách družstva DOMOV a uveden na pozvánce členské schůze.

### **Program členské schůze byl vzat na vědomí.**

#### 2. Volba komisi:

**Proběhla volba do komisi:**

**mandátové:** Mgr. Navrátilová Romana, pí Březinová Ludmila, pí Turzová Ida

**pro 38 proti 0 zdržel se 1**

**návrhové:** pí Brhelová Barbora, pí Kubíková Jaroslava, Ing. Mazal Jiří

**pro 34 proti 1 zdrželi se 4**

**ověřovatelů zápisu:** p. Juchelka Roman, Mgr. Karpíšková Kateřina

**pro 38 proti 0 zdržel se 1**

**Všichni navrhování kandidáti byli zvoleni.**

**Byl jmenován zapisovatel:** společnost LAER – správa domů, s.r.o., pí Kubíková Jaroslava

#### 3. Zpráva mandátové komise

Paní Navrátilová Romana konstatuje, že podle prezenční listiny je v době zahájení členské schůze tento stav: z pozvaných 58 členů družstva je přítomno 39 členů, tj. 67 %. Přítomni jsou 3 hosté. - viz příloha č. 2

**Mandátová komise konstatuje, že schůze je usnášeníschopná.**

#### 4. Návrh úpravy stanov družstva DOMOV

Zprávu přednesl pan Artur Volek: zmínil přítomnost notáře Mgr. Jana Mihálíka z notářské kanceláře JUDr. Valigurové, který dohlédne, aby jednotlivé body byly zapracovány do stanov družstva DOMOV, což vyplývá z usnesení z minulé členské schůze konané dne 27. 6. 2018, ve kterém byla jedním z bodů revize stanov družstva DOMOV.

Revize stanov byla členům družstva předána spolu s pozvánkou. Ohledně revize stanov se ozval člen družstva DOMOV pan Ing. Štefan Tomáš, který zpracoval rešerši tohoto návrhu. Obsah bodů se nemění.

O vysvětlení členům družstva požádal pan Volek pana Štefana /v nahrávce: 4:23/ – pan Štefan zmínil body, ve kterých dojde ke změně slova „delegát“ za slovo „člen“, dále navrhuje doplnění části 7 v bodech 2 a 3, v bodě 4 vypustit převážnou část textu, ponechat v plném znění pouze poslední větu.

Pan Volek doplnil, že kancelář družstva DOMOV se nabízí k pronájmu, tudíž nemůže být v sídle družstva úřední deska, mění se i způsob doručování, na což změněné body ve stanovách reagují. - viz příloha č. 3

**Proběhlo hlasování o návrhu úpravy stanov družstva DOMOV:**

**pro 38 proti 0 zdržel se 1**

**Návrh úpravy stanov družstva DOMOV byl schválen.**

#### 5. Zpráva o plnění usnesení z minulé členské schůze

Paní Nohavicová přečetla usnesení z členské schůze konané dne 27. 6. 2018 a informovala přítomné členy družstva o splnění daných úkolů: 1. Dořešit nedostatky ze zprávy KK ve věci finančních nesrovnalostí – informace zazní ve

zprávě KK, 2. Provést revizi stanov – bylo odhlasováno, 3. Ekonomicky řešit obsazení volných nebytových prostorů – bude uvedeno ve zprávě o činnosti družstva za rok 2018. – viz příloha č. 4

**Zpráva o plnění usnesení z minulé členské schůze ze dne 27. 6. 2018 byla vzata na vědomí bez připomínek.**

#### 6. Zpráva o činnosti družstva DOMOV

Zprávu přednesla paní Zuzana Nohavicová /na nahrávce 10:41/ – viz příloha č. 5

Byl vznesen dotaz Ing. Jiřího Pály, kterému se dostala informace, že o neobsazený NP měl zájem pan Jurčík z Reproservisu - proč mu to nebylo umožněno. Bývalý předseda představenstva Ing. J. Mazal odpověděl, že bývalé představenstvo nedostalo žádný dokument, ve kterém by pan Jurčík o nebytový prostor žádal.

Pan Volek doplnil, že se pan Jurčík pouze neoficiálně tázal, zda by se ze stávajícího prostoru nemohl přestěhovat do jiného. Částka za pronájem nového prostoru by však byla vyšší, pan Jurčík ztratil zájem a k dalšímu jednání se nedostavil.

**Zpráva o činnosti družstva DOMOV za rok 2018 byla vzata na vědomí.**

#### 7. Zpráva kontrolní komise

Zprávu přednesl člen kontrolní komise pan Roman Juchelka /na nahrávce 18:48/ - vysvětlil členům družstva nesrovnalosti v účetnictví, které byly do detailů rozklíčovány a objasněny. Také ostatní otázky týkající se např. pojištění a daně z nemovitostí byly vysvětleny. Hospodaření družstva v roce 2018 skončilo ztrátou, neboť účetní rok 2018 „zdědil“ investiční akci /rekonstrukce elektroinstalace/, která byla provedena v roce 2017, avšak vyúčtována až v roce 2018. Zdůraznil, že plán oprav a rozpočet je nadále sestavován s péčí řádného hospodáře, aby se družstvo nedostalo do platební neschopnosti.

KK chce dále upřesnit informovanost členů družstva DOMOV ohledně převodů družstevních bytů do osobního vlastnictví, kdy mohou všichni členové družstva o toto zažádat do roku 2020. KK vyzývá představenstvo, aby na příští členskou schůzi konanou v roce 2020 připravilo příslušné podklady, aby se tak členové družstva mohli rozhodnout, za jakých podmínek budou převody bytů do vlastnictví probíhat.

Pan Juchelka také upozornil, že počet členů družstva klesá, v případě poklesu pod 50 členů je možné snížit počet členů statutárního orgánu – představenstva a kontrolní komise.

V souvislosti s poklesem členů družstva může dojít také k likvidaci družstva, KK tedy požaduje vyhotovit analýzu možností likvidace družstva.

Kontrolní komise je nadále přesvědčena o neúměrné výši poplatků za správu bytových jednotek v souvislosti s úhradami za správu BD a SVJ. Je si však vědoma zvýšených finančních nákladů na objasnění hospodaření z minulosti sahající do roku 2009. KK po jednání se správcovskou firmou doporučila snížení poplatků za správu.

Tato náprava byla před členskou schůzí slíbena. – viz příloha č. 6

**Zpráva kontrolní komise byla vzata na vědomí.**

#### 8. Předložení a schválení účetní závěrky za rok 2018

Zprávu přednesla paní Vlčková Nina. – viz příloha č. 7

Na dotaz pana Jiřího Pály /na nahrávce 28:29/ co způsobil nárůst za služby, odpověděla paní Nohavicová, že to byla faktura od společnosti LAER. Paní Vlčková vysvětlila, že bývala účetní nepoužívala zakoupený program, tudíž bylo nutné všechny údaje vložit do programu SWAN. Za tuto práci si společnost LAER vzala pouze takovou částku, kterou za práci brala bývalá účetní družstva.

Pan Volek doplnil, že společnost LAER, aby mohly být družstevní byty převedeny do správy, oslovila spolu s bývalým předsedou družstva Ing. Mazalem firmu SWAN s otázkou, kolik by stál převod všech dat do síťové verze, kterou společnost LAER používá. Odpověď zněla, že kolem 700 000,- Kč. Tato částka byla neakceptovatelná, bylo tudíž dohodnuto, že se zakoupí programy pro jednotlivé domy. Všechna data pak byla ručně přepsána do příslušných programů včetně všech dat pro vyúčtování služeb – to byla jedna část fakturace. Druhou částí fakturace byla spolupráce s bývalou účetní a zaměstnanci společnosti LAER, jejichž práce byla zaplacená podle počtu hodin. Vznikla faktura, která v původní výši měla částku 720 000,- Kč. Činností bývalého představenstva se částka snížila na polovinu – 360 000,- Kč. Vše bylo záležitostí bývalého představenstva.  
/na nahrávce 34:40/.

Vypořádání hospodářského výsledku r. 2018 – ztráta 678 000,- Kč bude vyrovnána ze zisku následujících let.

**Proběhlo hlasování o schválení účetní závěrky za rok 2018:**

**pro 34 proti 4 zdržel se 1**

**Účetní závěrka za rok 2018 byla schválena.**

#### 9. Návrh a schválení rozpočtu na rok 2019

Zprávu přednesla místopředsedkyně družstva DOMOV paní Zuzana Nohavicová, která uvedla, že materiál týkající se rozpočtu dostali členové družstva spolu s pozvánkou. /na nahrávce 35:55/

Na dotaz pana Mazala /na nahrávce 40:15/ o obsazenosti NP odpovídá pan Volek, že v době, kdy nové představenstvo přebíralo NP, byla trvale obsazena jen cestovní kancelář. Paní Nohavicová doplnila, že představenstvo bylo nuceno snížit nájem v nebytových prostorech. – viz příloha č. 8

**Proběhlo hlasování o schválení navrženého rozpočtu na rok 2019:**

**pro 31 proti 3 zdrželo se 5**

**Návrh rozpočtu na rok 2019 byl schválen.**

#### 10. Návrh plánu oprav za rok 2019

Zprávu přednesla paní Romana Navrátilová /na nahrávce 45:42/ – viz příloha č. 9

Na dotaz pana Pály ohledně domu Veleslavínova 12, který se týkal navýšení ceny z loňského roku z částky 300 000,- Kč na částku 650 000,- Kč, odpověděla paní Nohavicová, že se v loňském roce jednalo o částku, která byla pouze odhadem představenstva. V letošní částce je uvedena cena projektu a cena práce jednotlivých firem, které pracovaly se slepým rozpočtem – průměrná částka se pohybovala kolem 650 000,- Kč.

Pan Volek doplnil, že částka 650 000,- Kč se může snížit, neboť byly osloveny firmy, se kterými bude představenstvo teprve jednat.

**Návrh plánu oprav byl vzat na vědomí.**

#### 11. Žádost o převedení nebytového prostoru v domě Tyršova 23, Ostrava

Pan Volek /na nahrávce 53:55/ upozornil přítomné členy družstva, že tento bod již byl v minulosti projednán. Na členské schůzi v roce 2017 bylo odhlasováno, že nebytový prostor v domě Tyršova 23 bude SVJ bezúplatně předán. Hlasování bylo neplatné, neboť se ho nezúčastnili všichni členové družstva, pouze ti, kteří byli přítomni na členské schůzi. Podle stanov musí souhlasit 100 % členů družstva. Představenstvo chce tuto záležitost znovu projednat na této členské schůzi, nechalo proto udělat předběžný finanční odhad NP, ten činí 250 000,- Kč až 300 000,- Kč.

Poté vystoupily členky výboru SV Tyršova 23 paní Maňáková Monika a paní Bednaříková Marcela /na nahrávce 56:20/. Vysvětlili svůj záměr, poukázali na skutečnost, že NP byl původně sklep. Žádají o převedení NP na společný prostor všech nájemníků v domě. Pan Volek zdůraznil, že tento prostor je ve vlastnictví bytového družstva DOMOV, takže by se vlastně jednalo o vyvedení majetku bytového družstva. Tento prostor se dá úpravami zhodnit a do budoucna využít. Pan Pyš navrhuje, aby si vlastníci bytů tento prostor pronajali. S tím přítomné nesouhlasí.

**Proběhlo hlasování o bezúplatném převedení nebytového prostoru v domě Tyršova 23, Ostrava:**

**pro 9      proti 20      zdrželo se 8      /2 členové družstva se hlasování nezúčastnili, opustili jednací místnost/**

#### 12. Zpráva mandátové komise

Paní Navrátilová informuje, že v době hlasování o usnesení je z 39 členů družstva přítomných na začátku schůze přítomno 38 členů družstva, tj. 97 %. **/1 člen družstva opustil jednací místnost/ - viz příloha č. 10**

**Mandátová komise konstatuje, že členská schůze je usnášeníschopná.**

#### 13. Diskuze - probíhala také během jednání o jednotlivých bodech programu.

Diskuze se zúčastnili pan Pála, pan Vlček, pan Svoboda, pan Pyš, pan Bořuta, paní Březinová – jednalo se o převedení bytů do osobního vlastnictví /na nahrávce 01:09:20/. Pan Volek vysvětlil přítomným členům družstva problematiku převedení bytových jednotek do vlastnictví, následnou likvidaci družstva a ostatní záležitosti týkající se termínu převedení bytů do vlastnictví do 31. 12. 2020.

**Výsledek diskuze bude uveden v usnesení spolu s vyjádřením Ing. Jiřího Pály jako příloha č. 11.**

#### 14. Usnesení

Návrh usnesení členské schůze družstva DOMOV konané dne 27. 6. 2018 sestavila zvolená návrhová komise ve složení paní Brhelová Barbora, paní Kubíková Jaroslava, Ing. Mazal Jiří.  
Návrh usnesení přednesla předsedkyně návrhové komise paní Barbora Brhelová.

**Členská schůze ukládá představenstvu družstva DOMOV:**

- zpracovat analýzu k možnostem likvidace družstva
- možnosti k převodům bytů do osobního vlastnictví po 31. 12. 2020
- viz příloha č. 11 spolu s vyjádřením Ing. Jiřího Pály

**Hlasování o přijetí usnesení:                      pro 37      proti 0      zdržel se 1**

**Návrh usnesení byl schválen.**

#### 15. Závěr

**Členská schůze byla ukončena v 18:50 hodin.**

**V případě ověření, upřesnění nebo porovnání zápisu je z této členské schůze k dispozici zvuková nahrávka.**

Zápis provedla:

společnost LAER – správa domů, s.r.o.  
zastoupena jednatelem Ing. Arturem Volkem



.....  
.....

paní Kubíková Jaroslava

Ověřovatelé zápisu:

pan Roman Juchelka



.....

Mgr. Karpíšková Kateřina



.....

Členskou schůzi svolal a řídil:

předseda představenstva - společnost LAER – správa domů, s.r.o.  
zastoupena jednatelem Ing. Arturem Volkem

.....

V Ostravě 19. 7. 2019

Přílohy:

- č. 1 – pozvánka, převzetí pozvánky, prezenční listiny, plné moci
- č. 2 – zpráva mandátové komise
- č. 3 – návrhy úpravy stanov družstva DOMOV
- č. 4 – zpráva o plnění usnesení z minulé členské schůze
- č. 5 – zpráva o činnosti družstva DOMOV
- č. 6 – zpráva kontrolní komise
- č. 7 – předložení a schválení účetní závěrky za rok 2018
- č. 8 – návrh a schválení rozpočtu
- č. 9 - návrh plánu oprav
- č. 10 – zpráva mandátové komise
- č. 11 - usnesení /zápis návrhové komise/, vyjádření Ing. Jiřího Pály