

**Zápis z členské schůze Bytového družstva Lobkovicovo nám.1, náměstí Jiřího z Lobkovic č. 2195 / 1, Vinohrady, 13000 Praha 3, IČ: 63082977, ( dále jen „BD“)**

konané dne 9.dubna 2018 v 18:30 v nebytových prostorech domu na

nám. Jiřího z Lobkovic č. 2195/1

Schůzi zahájil předseda Prokeš v 18:35 za přítomnosti 21 členů BD z 25ti možných. Schůze pokračovala dle programu:

- 1) volba zapisovatele a ověřovatelů zápisu
- 2) hospodaření, finance BD
- 3) schvalování smlouvy na nebytový prostor včetně dodatku smlouvy
- 4) různé, diskuse

**ad 1) volba zapisovatele a ověřovatele zápisu**

předseda Prokeš navrhl jako zapisovatele sebe a jako ověřovatelka se nabídla pí. Sandtmannová, a následně dal o tomto návrhu hlasovat s tímto výsledkem:

pro	21
proti	0
zdržel (a) se	0

návrh byl přijat

**ad 2) hospodaření, finance BD**

vzhledem k tomu, že představenstvo rozeslalo zároveň s pozvánkou na schůzi i výpisy z účtu, tak k tomuto bodu neměl nikdo žádné připomínky. Z výpisů je patrné, že nájemné za nebytové prostory chodí na účet včas a ve stanovené výši. Předseda Prokeš jen členům potvrdil, že daňové přiznání za BD bylo včas a řádně podáno, s tím, že daň z příjmu byla 7280,-Kč a následně byla FÚ zaplacená daň z nemovitosti. Dále členům sdělil, že v tomto roce nejsou žádné plánované opravy nebytových prostor a BD bude jen doplácet dlužné peníze do FO SVJ za rok 2018 a za r. 2019.

**ad 3) schvalování smlouvy na nebytový prostor včetně dodatku smlouvy**

bod začal předseda Prokeš tím, že je nutné se vyjádřit k připomínkám pí. Majerové, které zaslala členům BD pouhý den před schůzí, ačkoliv vzhledem k důvodu své nepřítomnosti na schůzi BD (akce pořádaná rektorem ČZU), musela o této skutečnosti vědět již několik týdnů a připomínky mohla zaslat již dříve.

Pan Prokeš se nejprve dotázal pí. Tvrdíkové z jakého důvodu vedení BD zastoupené panem Hlavou a paní Tvrdíkovou (v době podpisu bez platného mandátu) podepsalo snížení nájmu

firmě Kalamář spol. s r.o., IČ: 630 72 904, zastoupené p. Vacíkem, dne 30.5.2012 z 20500,-Kč/měs. na 10500,-Kč/měs a následně dne 31.7.2013 uzavřeli tuto smlouvu na dobu určitou, a to až na 5let do 31.7.2018 a zda o tom někdo věděl? Tímto jednáním BD přišlo o více než 600tisíc Kč za pronájem nebytového prostoru. Toto samé se týkalo i prostoru pronajatého p. Švarcovi, kde se nájemné snížilo ze 4500,-Kč/měs na 3000,-Kč/měs bez udání důvodu. Na to paní Tvrdíková pouze odpověděla, že se báli, že o nájemníka přijdou.

Paní Tvrdíková dále vystoupila s návrhem, aby smlouva na pronájem nebytového prostoru firmě just4you s.r.o nebyla členskou schůzí vůbec schvalována – s odůvodněním, že nájem fakticky již více než rok bezproblémově běží, a že tedy není důvod pro dodatečné schválení. Tento návrh pí. Tvrdíkové však jak představenstvo BD, tak mnozí členové přímo na členské schůzi odmítli s tím, že požadavek na schválení nájemní smlouvy vyplývá i ze zápisu předchozí členské schůze, která se konala 3.12.2018.

Předseda Prokeš použil při vyjádření se k připomínkám paní Majerové pro názornost i projekční zařízení, na kterém členům BD postupně ukázal:

- Výpis z obchodního rejstříku firem just4you s.r.o. IČ 25434420 (tedy nájemce nebytového prostoru) a JUST 4 U s.r.o. tedy firmou podobného jména (uváděnou pí. Majerovou), kdy z rejstříku je jasně patrné, že obě tyto společnosti nemají a nikdy neměly společného vůbec nic, kromě názvu, který se shodně pouze vyslovuje, tedy ani sídlo, ani jednatele, ani společníky
- Výpis z katastru nemovitostí, ze kterého vyplývá, že nebytové prostory BD jsou ve výlučném vlastnictví BD a nevázne na nich žádný spor, zápis ani omezení.
- Detailní fotodokumentaci z doby před rekonstrukcí předmětného nebytového prostoru včetně zápisu ze schůze BD ze dne 27.11.2017, kde se v bodě 3 řešil pronájem nebytového prostoru a stav nebytového prostoru byl shledán jako neuspokojivý pro další pronájem a jednohlasně (tedy i včetně hlasu přítomné pí. Majerové) bylo schváleno, že „ .... představenstvo smí tento prostor pronajmout za částku ne nižší než 18tis/měs, s tím, že nájemce si může prostor rekonstruovat na své náklady, přičemž tyto náklady, které zhodnotí nebytový prostor BD, je možné, aby si nájemce odbydlel formou sníženého nájemného ..... “. Revizi nákladů dle tohoto bodu měl zrevidovat p. Jiřinec, což se také stalo.
- Dle zákona o obchodních korporacích, Družstvo, Oddíl 6, Orgány družstva, Pododdíl 5, Orgány malého družstva, § 726, bod 2, kdy předseda p. Prokeš tento celý odstavec přečetl, není povinné zřizovat kontrolní komisi v družstvu, které má méně než 50 členů a jednoznačně z něj vyplývá, že působnost kontrolní komise vykonává členská schůze s tím, že vůči představenstvu družstva už v současné chvíli má každý člen práva kontrolní komise. Předseda Prokeše se podivil, že pí. Majerová, která ve svých námitkách píše, že se poslední dobou věnuje studiu zákonů a trestního zákoníku, toto opomenula. Předseda Prokeš navrhl členům ať si tuto otázku promyslí a pakliže kontrolní komisi členové budou chtít zřídit, tak na příští schůzi zařadí volbu kontrolní komise jako bod programu.

Předseda Prokeš následně potvrdil, že JUDr. Štěpánková nedisponuje žádnou plnou mocí, která by jí umožnila nakládat s nebytovým prostorem. Plné moci dostává vždy jen na jednotlivé úkony,

což byly příprava stanov, jednání ve věci nájemní smlouvy se společností Kalamář spol. s r.o., s panem J. Švarcem, se společností just4you s.r.o., odpůrčí žaloba proti panu J. Hlavovi (synovi A. Hlavy na něhož pan A. Hlava převedl nemovitost), žaloba proti p. A. Hlavovi o zaplacení 460.570,-Kč a s tím související vyznačení poznámky do KN a zaslání výhrady dovolat se relativní neúčinnosti právního úkonu vůči panu J. Hlavovi.

Dále předseda Prokeš uvedl, že paní Majerová byla zvolenou předsedkyní BD v době od 29.11.2016 do 29.6.2017, tedy ve funkci byla 7 měsíců a za tuto dobu nebyla schopna:

- zrevidovat značně nevýhodné nájemní smlouvy citované výše, a to ani se s nimi seznámit
- aktualizovat seznam členů,
- připravit nové stanov,
- vymáhat škody způsobené pravděpodobně p. A. Hlavou, a to ani za rok 2016, kdy z účtu BD bylo p. A. Hlavou vybráno 460570,- Kč bez předložení jakýchkoliv faktur, na základě předložených podkladů účetní pí. Růžičkovou.

V průběhu vysvětlování situace ohledně nebytových prostor docházelo k vzrušené debatě, která se týkala hlavně dveří ústících z nebytového prostoru do chodby domu a kamerového systému, několik členů vyjadřovalo obavy z cizích lidí v domě.

K tomu se předseda Prokeš vyjádřil tak, že co se týče fluktuace cizích lidí v domě, tak firma just4you používá takřka výhradně vchod ze Šrobárovy ulice a vchod z chodby používá jen minimálně, cizí lidé do domu chodí i kvůli druhému nebytovému prostoru, což je keramická dílna, která má pouze vchod z chodby.

Kamerový systém byl odsouhlasen na schůzi SVJ (17.4.2018) a firma just4you, zastoupená jednatelem p. Justem je řádně registrována s kamerovým systémem na Úřadě pro ochranu osobních údajů a jedním z důvodů jeho odsouhlasení byla i možnost v případě problémů zkontrolovat kamerový záznam.

Po této diskuzi se p. Prokeš zeptal zdá má někdo nějaké faktické připomínky ke smlouvě, další připomínky už nezazněly.

Předseda Prokeš tedy přistoupil k hlasování o schválení smlouvy na nebytový prostor včetně jejího dodatku s tímto výsledkem

pro	13
proti	5
zdržel (a) se	3

smlouva na pronájem nebytového prostoru s firmou just4you s.r.o. byla schválena včetně jejího dodatku

#### **ad 4) různé, diskuse**

diskuse probíhala už v bodě 3, nicméně v tomto bodě se předseda vyjádřil ještě ke dvěma zadaným platbám, což je platba za prohraný soudní spor ve věci odpůrčí žaloby vůči panu

J. Hlavovi ohledně zažalovaného účelového převádění bytu p. A. Hlavou na syna. Následně to byl soudní poplatek za žalobu na p. A Hlavu ohledně vrácení 460570,-Kč za rok 2016, což jak podotkl měla provést už pí. Majerová, když měla mandát předsedkyně BD.

V 19:15 předseda Prokeš ukončil schůzi.

Zapsal: Roman Prokeš



.....

Ověřila: Magdaléna Sandtmannová



.....