

Zápis ze schůze členů Bytového družstva Jasanová 1487 dne 18.1.2022

Datum konání: 18.1.2022, od 18:30 hod.

Účast: viz Prezenční listina

Po úvodním slovu paní Heleny Dvořákové, která všechny informovala o tom, že paní předsedkyně Bytového družstva (dále jen BD) p. Kateřina Marešová onemocněla Covidem-19 a schůze se proto nezúčastní, si převzala slovo paní Dita Marholdová, která členy družstva seznámila s průběhem schůzky s právníkem ve čtvrtek 6.1.2022. Této schůzky se zúčastnila spolu s paní Zuzanou Marholdovou, a to po předchozí domluvě se členy BD na schůzi konané 30.12.2021. Dále vyjmenovala veliké nesrovnalosti v BD – Obchodní rejstřík, Stanovy, webové stránky, účty a upozornila na jejich finančních dopady pro BD. Také informovala o neseriózním chování představenstva BD, které se nechová s péčí řádného hospodáře, řádně se nechová ani ke svěřenému majetku, s nikým nekomunikuje, nepředává informace, nesvolává schůze, a to i několik let zpátky.

Návštěva u právníka:

Předané informace o tom, že jsme v patové situaci a máme možnost:

- nechat BD soudně zlikvidovat
- soudně si nechat přidělit prozatímního předsedu, který zvýší finanční výdaje BD
- zvolit si nový statutární orgán (předseda, místopředseda, člen) a kontrolní komisi, tzn. celkem 6 lidí

Řešení/Závěr:

- *byla dohodnuta a odhlasována všemi zúčastněnými schůzka paní Dity Marholdové s právníkem - Mgr. Jiřím Salačem, kontakt předala paní H. Dvořáková, kde bude konzultován postup BD tak, aby bylo vše dle platné legislativy, a aby byla zajištěna jeho řádná funkce, popřípadě možnost zastupování BD v právních úkonech. Budou navrženy termíny následující schůze BD za přítomnosti právníka ve dnech 1.2., 9.2. nebo 14.2. Termín se přizpůsobí časovým možnostem Mgr. J. Salače a všichni členové BD budou včas informováni.*
- *bohužel se nenašel dostatek zájemců, aby se mohl na této schůzi zvolit nový statutární orgán a kontrolní komise.*

Informace, která nebyla celá během diskuze řečena: od skončení funkčního období statutárního orgánu, což bylo 6/21, nemá právo statutární orgán podepisovat jakékoliv administrativní úkony, ale je nadále zodpovědný za BD.

Obchodní rejstřík (dále jen OR):

Nesrovnalosti:

- nezveřejňování povinných listin a údajů – notářsky ověřené Stanovy, případná přijatá Usnesení, aktuální stav statutárního orgánu
- neaktualizované změny v průběhu existence BD – nejsou zaznamenány všechny statutární orgány během existence BD, zejména od roku 2009
- nepravdivé informace – funkce členů statutárního orgánu, paní Kateřina Marešová, dříve Osman, má funkci místopředsedy (nemáme písemný doklad, že by byla

předsedkyní), pan Ing. Juraj Špak je předsedou (nemáme písemný doklad, že by z funkce odstoupil) a člen pan Petr Hrbolka, který už cca 10 let v domě nebydlí, svůj byt prodal panu Vladimírovi Lexovi

- možná zbytečné placené změny v adresách, kde se jen prohodilo pořadí ulice a města a doplnilo PSČ (možná k tomu vyšla legislativa, nevíme)

Návrh řešení:

- *vyzvat představenstvo k nápravě, BD vznikají další finanční náklady (jedna změna v OR stojí 2000,- Kč) – vzhledem k nekomunikaci paní Marešová velice obtížné*
- *podat podnět Rejstříkovému soudu, z toho plyne pokyn ke sjednání nápravy s termínem do kdy vše dát do pořádku, pak může být udělena pokuta, a následně i návrh na likvidaci BD*

Stanovy:

Nesrovnalosti:

- všechny Stanovy nejsou vloženy v OR – jen z r. 1998 kdy došlo k založení BD, a ty jsou i ověřené notářským zápisem, jak mají být, dále Stanovy z r. 2001, ale bez notářského zápisu, takže pravděpodobně neplatné
- členové BD nemají k dispozici podepsané Stanovy, takže není zřejmé, zda nepodepsané kopie souhlasí s podepsaným originálem
- Stanovy z let 1998, 2001, ? a 2014 jsou pravděpodobně neplatné, protože nejsou notářsky ověřené
- Stanovy z r. 1998 jsou platné jen v základních pojmech, v průběhu let proběhly novelizace, které se měly do platných Stanov zapracovat
- poslední novelizace byla k 1.1.2020 s možností zapracování změn do Stanovy do 31.12.2021, po tomto datu může být BD udělena pokuta, opět další finanční výdaje pro BD

Návrh řešení:

- *splnit zákonem dané povinnosti – vyhotovit nové Stanovy odpovídající novelizaci Zákona č. 90/2012 Sb. platné od 1.1.2020, což v tuto chvíli není možné, když není žádné vedení BD*

Webové stránky:

Nesrovnalosti:

- povinné zveřejňování pozvánek na schůze BD, zveřejňování účetních uzávěrek, návrhů změn Stanov a to minimálně 15 dní předem - zodpovědný je za to statutární orgán
- pokud nejsou tyto informace zveřejněny, včetně schválených změn, schůze jsou neplatné!!!
- v záložce r. 2015 je dokument z r. 2017
- dokument z r. 2017 byl vložen na stránky už v r. 2015? – nikým nevysvětleno
- statutární orgán nevkládá na stránky povinné informace – zápisy z porad, změny stanov, usnesení, důležité informace o BD

Návrh řešení:

- *vypovědět smlouvu s administrátorem, pokud existuje, požadovat navrácení finanční odměny, pokud byla ve smlouvě sjednána, protože nebyla vykonávána žádná činnost spojená s vedením webových stránek, a zvolit jiného administrátora/firmu, např. <https://webdomu.cz/demo/formulare> nebo <https://www.poschodech.cz/home>*

Účty, finance:

- dotaz na p. Špaka, jaký je k dnešnímu dni zůstatek na účtu BD – zůstatek k dnešnímu dni je **704.457,60 Kč**
- dotaz na p. Špaka, jaká je částka k dnešnímu dni na nedělitelném účtu – nedělitelný fond vůbec nemáme, takže nedodržujeme §235 Obch. zákoníku - prý se dodatečně založí

§ 235

Nedělitelný fond

(1) Družstvo je povinno při svém vzniku zřídit nedělitelný fond, nejméně ve výši 10 % zapisovaného základního kapitálu. Tento fond družstvo doplňuje, nejméně o 10 % ročního čistého zisku, a to až do doby, než výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se polovině zapisovaného základního kapitálu družstva. Stanovy mohou určit, že se vytváří vyšší nedělitelný fond nebo další zajišťovací fondy.

(2) Nedělitelný fond se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy.

Nesrovnalosti:

- nastává problém s výběrem hotovosti, kde musí být podpis předsedy a místopředsedy, tak jak jsou zapsáni v Obchodního rejstříku
- pokladna nebyla paní Marešovou řádně předána – členové BD nemají pokladní knihu, neznají výši finančních prostředků v pokladně, vědí jen to, že paní Marešová zbylé finance vložila 30.12.2021 na účet družstva bez řádného předání BD s tím, že tím je vše vyřízeno

Návrh řešení:

- *na radu banky zrušit dispoziční právo statutárnímu orgánu a zvolit nový; vzniká opět stejný problém jako v bodě týkajícím se Stanov – nikdo nemá zájem o funkci ve statutárním orgánu*
- *banka se řídí údaji v Obchodním rejstříku, kde jsou jmenovitě uvedeni členové statutárního orgánu, a Stanovami BD, které nemáme aktualizované*
- *pan Špak je jediný člověk, který může k financím BD, v některých případech pouze s podpisem paní Marešové – odmítá proplatit domluvené částky některým členům a nájemníkům družstva (paní J. Pivoňkové za úklidové prostředky a dohodnuté pořízení nové rohože ve výši 1000,- Kč a částku 500,- Kč paní Z. Marholdové za domluvenou a schválenou schůzku s právníkem, která proběhla 6.1.2022, tak jak bylo dohodnuto všemi členy přítomnými na schůzi dne 30.12.2021)*

Další probíraná témata:

- paní D. Marholdová všechny informovala, že žádala od paní K. Marešové kopie dokladů od r. 2019 do r. 2021 (výpisy z účtů, zápis z porad, účetní závěrky, příjmové a výdajové doklady, seznam členů apod.) i možnosti naskenování nebo předání na flash disk – paní Marešová vůbec nekomunikovala, a nic nepředala
- paní D. Marholdová upozornila, že na odstoupení z funkce v představenstvu BD jsou určitá pravidla daná zákonem a formuláře, že nelze akceptovat odstoupení paní Marešové formou, že vzkáže po paní H. Dvořákové, ať dá na nástěnku informaci o jejím odstoupení – to musí mít patřičné náležitosti, navíc mandát statutárnímu orgánu skončil již v červnu 2021

- proběhl i návrh paní Brabencové na nepřijetí rezignace paní Marešové – souhlas většiny, ale dle zákona jejich funkční období již stejně skončilo
- paní D. Marholdová požádala o kontrolu Smluv k bytům, hlavně z r. 2019 – Evidenční list má být součástí Smlouvy, a ta by měla být podepsaná paní Marešovou (dříve Osman) a členem nebo místopředsedou BD – ona sama obdržela nepodepsaný Evidenční list k 30.12.2021, i když Smlouvu podepsala již 1.9.2019
- i další členové potvrdili, že paní Marešová nezvedá telefony, neodpovídá na emaily, prostě nekomunikuje, bohužel ani s firmou TOMMI, která BD zpracovává účetnictví
- firma TOMMI stále nemá od paní Marešové seznam členů a nájemníků, který by správně měla mít a bohužel ani všechny podklady k účetní uzávěrce
- vyjasnila se otázka věcného břemene - výměníku, uvedeného v Katastru nemovitostí – pan Špak všem vysvětlil, že takto je to podle nové legislativy v pořádku a výměník je již splacen
- na dotaz ohledně exekuce spojované s BD odpověděl pan Špak, že v květnu 2021 neodešla splátka úvěru za zateplení balkónů, v prosinci 2021 mu byly předány podklady, že bylo zaplacen 8x 27.000,- Kč (celkem 216.000,- Kč), mělo by být tedy vše v pořádku, žádná exekuce nehrozí
- členové BD dotazováni, zda mají podepsané kopie zápisů z porad, které se stejně nekonaly tak jak ukládá příslušná legislativa – nemají, zatím máme jen 3 nedoplněné podklady ze 2 schůzí v r. 2017 a 1 schůze v r. 2019, odkazy na další schůze, které se nekonaly a věci uvedené v zápisech se nikdy nedořešily
- členové BD nemají kopie žádných dokumentů, na které mají nárok
- bylo připomenuto, že nájemníci jsou povinni dodržovat Domovní řád, stejně tak členové BD – bohužel aktuální Domovní řád není k dispozici
- paní D. Marholdová ve zkratce vysvětlila význam slova *per rollam* - způsob **rozhodování statutárního či jiného orgánu právnické osoby, které neprobíhá jako obvykle na shromáždění jeho členů, ale korespondenčně nebo prostřednictvím technických prostředků.** Osoba, která je jinak oprávněna svolat valnou hromadu, zašle všem společníkům spolu s nutnými podklady návrh rozhodnutí a určí jim lhůtu k vyjádření. Nevyjádří-li se společník v dané lhůtě, např. nenavrhne-li jiné rozhodnutí, má se za to, že s návrhem nesouhlasí. Přijaté rozhodnutí je pak všem společníkům bez zbytečného odkladu oznámeno obdobným způsobem.
Rozhodování *per rollam* znamená, že může kromě písemné korespondence probíhat např. e-mailem nebo prostřednictvím videokonference. Jestliže je ale nutné, aby rozhodnutí jejího statutárního orgánu bylo osvědčeno veřejnou listinou, např. notářským zápisem, musí být i vyjádření každého jeho člena podáno ve formě veřejné listiny – tzn., že i v době „covidové“ lze svolávat schůze, jen jinou formou, což paní Marešová nečinila s tím, že je covid pozitivní, že mají covid ve školce, že mají covid v rodině... prostě již 2 roky má covid
- bylo sděleno paní D. Marholdovou, že by bylo dobré vzhledem ke vzrůstajícím cenám, navýšit zálohy na společných poplatcích – pan Špak informoval, že BD má smlouvy s fixací cen, počkáme tady na informace od dodavatelů → opakovaný problém, že nemáme statutární orgán
- členové BD paní D. Neumannová (dříve Klášterková) s paní J. Pivoňkovou, možná ještě s panem V. Lexou, se dohodli, že během týdne za paní Marešovou zajedou a předají jí osobně písemnou žádost paní D. Marholdové o předání kopií všech dokladů od r. 2014

do r. 2021 a požádají o jejich řádné předání vč. Předávacího protokolu a podrobného seznamu

- paní D. Marholdová během týdne zároveň písemnou žádost odešle paní Marešové doporučeně poštou a e-mailem
- na schůzi byl členům, kteří se zúčastnili setkání 30.12.2021, předán zápis k podpisu, a následně budou předány kopie všem účastníkům této schůze - podepsáno
- paní D. Marholdová požádala členy o emailový kontakt pro zaslání zápisu z dnešní porady – kdo bude mít zájem, kontakt na sebe vhodí do schránky, ostatním bude vytištěná kopie vhozena do schránky, jedna bude vyvěšena v zamykatelné nástěnce v přízemí domu (pokud se podaří zjistit, zda má od ní někdo klíč)

Vzhledem k odchodu některých členů před ukončením schůze, sděluji tímto způsobem úkol pro všechny do příští porady:

Na příští poradu si prosím všichni přineste veškeré dokumenty související s BD od r. 2014, nebo od následujících roků, kdy jste se stali členy bytového družstva. Ať dáme dohromady co všechno máme v písemné formě, a zda jsou dokumenty platné (smlouvy, evidenční listy, stanovy, zápisy z porad, doklady o převzetí přeplatku nebo zaplacení nedoplatku, proplacení např. materiálu, služby..., vyplacení odměny dle smlouvy/schválení na schůzi uvedené v příslušném zápisu ze schůze.

Příští schůze bude svolána po dohodě s Mgr. J. Salačem v jednom z termínů, a to buď 1.2., 9.2. nebo 14.2. Všichni členové budou včas informováni.

*Schůzka proběhla dne 19.1.2022 - **Schůze se tedy bude konat 9.2.2022 v 18:30 hodin.** Pozvánka bude vyvěšena na nástěnce v přízemí domu Jasanová 1487, vhozena do schránky členům BD, a těm kteří předali emailovou adresu zaslána na e-mail. Bohužel nemám práva na vložení pozvánky na naše webové stránky. Zkusím ještě kontaktovat administrátora. Pokud se podaří, bude pozvánka vyvěšena i tam.*

Součástí zápisu je i prezentační listina přítomných členů BD.

Zapisovatel – Marholdová Dita



V Brandýse nad Labem dne 18.1.2022

Prezenční listina – schůze dne 18.1.2022

Byt č. 1 *Giron*
Byt č. 2
Byt č. 3 *Šmý*
Byt č. 4
Byt č. 5 *vel*
Byt č. 6
Byt č. 7 *Kač*
Byt č. 8 *Reumanns*
Byt č. 9 *Maková*
Byt č. 3
Byt č. 4
Byt č. 5
Byt č. 6
Byt č. 7 *deseta*
Byt č. 8
Byt č. 9 *načobí*
Byt č. 10 *g-*
Byt č. 11 *schornas*
Byt č. 12
Byt č. 13
Byt č. 14 *guel*
Byt č. 15 *ph.*
Byt č. 16
Byt č. 17 *Guerr*
Byt č. 18 *gu*
Byt č. 19 *Reut*
Byt č. 20 *Draváková*

Byt č. 21
Byt č. 22
Byt č. 23
Byt č. 24
Byt č. 25
Byt č. 26
Byt č. 27
Byt č. 28
Byt č. 29
Byt č. 30
Byt č. 31

AKTUÁLNÍ SEZNAM ČLENŮ – LEDEN 2022

Byt. jednotka č.	Člen družstva
1	Šimonová <i>Šimon</i>
2	Zahradníková <i>20</i>
3	Dvořáková <i>Šim</i>
4	Znamenáčková <i>Znamenáček</i>
5	Kočárek <i>Koč</i>
6	Veselá <i>/</i>
7	Ušela V. <i>Ušela</i>
8	Neumannovi <i>Neumann</i>
9	Mackovič <i>Mackovič</i>
10	Čajanová <i>Čajan</i>
11	Řehořová <i>Řehoř</i>
12	Černucký <i>/</i>
13	Beneš ml. <i>/</i>
14	Grohmanová <i>Grohman</i>
15	Ledecký <i>Ledecký</i>
16	Masojídková <i>/</i>
17	Simonová <i>Simon</i>
18	Marholdová D. <i>Marhold</i>
19	Remanová <i>Reman</i>
20	Dvořáková <i>Dvořák</i>
21	Svobodová K. <i>Svobod</i>
22	Čip <i>Čip</i>
23	Fricovi <i>Fric</i>
24	Pivoňková ml. <i>Pivoňková ml.</i>
25	Brabencová <i>Brabenc</i>
26	Ryková <i>/</i>
27	Špak <i>Špak</i>
28	Šizlingová <i>Šizling</i>
29	Urban <i>Urban</i>
30	Kozel <i>/</i>
31	Lexa <i>Lexa</i>