

## **ZÁPIS Z NÁHRADNÍ ČLENSKÉ SCHŮZE DRUŽSTVA TROJA konané dne 17. 12. 2008**

Z důvodu neusnášeníschopnosti řádné členské schůze Družstva Troja, IČ: 26211211, se sídlem Štúrova 1701/55, Praha 4 (dále jen družstvo), konané dne 3. 12. 2008 ve školícím sále Kulturního centra Krakov, Těšínská 600, 181 00 Praha 8, byla v souladu se Stanovami družstva svolána představenstvem **náhradní členská schůze**.

**Místo konání:** aukční síň společnosti **BUSSMARK s.r.o., Štúrova 1701/55, Praha 4 - Krč**

**Datum konání:** 17. 12. 2008

Členská schůze byla zahájena v 17:30 hodin prezentací účastníků a v 18:15 vlastním programem.

### **Stav přítomných:**

***Přítomno počet hlasů: 38.349 z celkového počtu 132.823, tedy 28,87%***

***Přítomno počet členů: 32 členů z celkového počtu 272 členů,***

***Náhradní členská schůze družstva je v souladu se zákonem a se Stanovami schopná usnášení.***

### **Volba mandátové komise:**

sl. Suchánková

Hlasování: ***jednomyslně PRO***

sl. Valentová

Hlasování: ***jednomyslně PRO***

### **Volba návrhové komise:**

Ing. Rubešová

Hlasování: ***jednomyslně PRO***

p. Lindner

Hlasování: ***jednomyslně PRO***

Zápis návrhové komise bude předložen představenstvu družstva ke schválení a ověření.

### **Schválení programu náhradní členské schůze:**

Hlasování: ***jednomyslně PRO***

Program členské schůze byl schválen dle znění uvedeném v pozvánce.

### **K bodu 3) programu schůze :**

Ing. Rubešová přednesla :

a) Technickou zprávu z rok 2008 vypracovanou p. Herbstem:

**HAVÁRIE** - 2x prasklý osový kompenzátor , vytopeny 2 patra – 1.PP a 2.PP, kóje a garáže,  
- vytopeny výtahové šachty z důvodu prorezlého potrubí vedení kondenzátu  
z kogeneračních jednotek,  
- došlo k rozpojení svodů potrubí, s následným vytopením několika jednotek,  
- vzniklé škody a náklady na opravy byly uplatněny u pojišťovny;

**OPRAVY** - v současné době probíhá oprava prasklin zdí chodeb,  
- výměna popraskaných lamel garážových vrat,  
- průběžně se opravují čerpadla a třícestné ventily ve výměňkové stanici,  
- probíhá výměna nefunkčních měřidel topení,

- probíhá výměna zářivkových trubíc, startérů a minutkových automatů,
- provedena oprava houpaček a stříška na dětském hřišti,
- bylo provedeno oplocení popelnic a označen prostor značkami před popelnicemi „zákaz stání“,
- v prostoru recepcí byla umístěna značka zákaz venčení psů;

#### PLÁNOVANÉ OPRAVY PRO ROK 2009

- pořízení hlasové komunikace mezi kabinami výtahů a recepcí,
- výměna a přecejchování vodoměrů,
- nátěr kovových konstrukcí kolem budovy a teras.

#### b) Zprávu za recepci pro rok 2008 vypracovanou pí. Bazelkovou:

- ten kdo nechce, aby recepce za něj přebírala doporučenou poštu nebo balík, musí toto nahlásit na recepci,
- důrazné upozornění na odkládání odpadků na chodbách, ve výtazích nebo v prostorách garáží,
- upozornění na kouření a vyhazování nedopalků z oken,
- dodržování pořádku v prostoru popelnic + krabice je nutno rozložit, atd.

#### c) Za prádelnu se od ledna do listopadu vybralo celkem **9.500,- Kč**.

#### **K bodu 4) programu schůze :**

##### a) Správce nemovitostí Troja s.r.o.

- byl přijat návrh společníka společnosti Správce nemovitostí s.r.o. společnosti AIK PROJEKT, který založil novou společnost – správní firmu – neplátce DPH – pro provádění správy pouze BD TROJA, a to za shodných podmínek jako u Správce nemovitostí s.r.o. – pouze výsledná cena pro Družstvo TROJA bude ponížena o DPH – změna byla na schůzi SVJ odhlasována – odsouhlasena,

##### b) vedoucí technické správy

- na základě rozhodnutí představenstva bylo v inzerci vyhlášeno výběrové řízení, na něž se přihlásilo 11 kandidátů; po provedených pohovorech byl jako nejvhodnější kandidát zejména pro dlouholeté zkušenosti v oblasti správy bytových domů doporučen pan **Oldřich Pěník**,
- tento pracovník byl přijat na zkušební období, během něhož se ukázalo, že bohužel nesplňuje představy o řádném fungování na pozici vedoucího technické správy,
- na základě výše uvedené negativní zkušenosti byla na doporučení věrohodných zdrojů na požadovanou pozici přijata **Ing. Rubešová Olga**, jejíž dosavadní fungování a spolupráce se osvědčuje,
- odměna pro osobu vedoucí technické správy domu byla odsouhlasena jako smluvní v paušální výši **10.000,- Kč měsíčně**.

##### c) projednání požadavku, aby majitelé garáží a garážových stání majících v domě pouze tuto jedinou jednotku nehradili poplatky za výtahy – požadavek zamítnut – mohou je používat, jednotka je umístěna v domě kde takový výtah je vybudován a jsou spoluvlastníky takového výtahu,

##### d) venčení psů v prostoru před recepcí - upozornění na negativní dojem při vstupu do domu – apelace na majitele psů na venčení mimo vstupní prostory,

##### e) účetnictví – pohledávky - na základě porovnání několika nabídek advokátních kanceláří byla podepsána smlouva o právní pomoci při vymáhání nehrzených pohledávek po splatnosti a neuhrazených záloh na služby s **AK JUDr. Josef Kešner** (jejíž nabídka byla vyhodnocena jako nejvýhodnější) – družstvu budou právní služby poskytovány zdarma – náklady právní pomoci budou uspokojeny ze soudem přisouzených nákladů hrazených dlužníky.

#### **K bodu 5) programu schůze :**

Řádnou účetní závěrku za rok 2007 přednesl Bc. Důbrava. Hospodaření družstva skončilo jako vyrovnané.

Proběhlo hlasování o schválení řádné účetní závěrky za rok 2007:

**PRO: 37511**

**PROTI: 0**

**ZDRŽELO SE: 838**

**Řádná účetní závěrka družstva za rok 2007 byla schválena.**

---

**18:35 hod. mandátovou komisí oznámena změna stavu počtu přítomných hlasů: 38.967, tj. 33 členů.**

---

#### **K bodu 6) programu schůze :**

Komentář k vyúčtování zálohových plateb za služby za rok 2007 přednesl Bc. Důbrava, tento komentář byl všem rozeslán spolu s vyúčtováním a jeho znění je rovněž zveřejněno na **www.spravne.cz**.

Družstvo jako pověřený vlastník má k datu 30.11.2008 pohledávky vůči jednotlivým spoluvlastníkům a členům družstva z titulu neuhrazených zálohových plateb a plateb vyúčtování roku 2007 v celkové výši **1.283.065,- Kč**, z čehož dluh družstevníků činí **733.726,-Kč** a dluh vlastníků **549.339,-Kč**.

#### **K bodu 7) programu schůze :**

Zprávu o stavu převáděných jednotek do vlastnictví přednesl Bc. Důbrava.

- konstatován neuspokojivý stav se současnou intenzitou převodů družstevních jednotek do vlastnictví členů družstva; správce byl požádán o zintenzivnění kampaně a přípravu převodu jednotek hromadných garáží,
- Družstvo TROJA vlastní k datu 30.11.2008 spoluvlastnický podíl ve výši **132823/274635** což představuje **48,4 %** na celkovém spoluvlastnickém podílu BD,
- k 30.11.2008 je evidováno **272** družstevníků, kteří vlastní **497** družstevních jednotek,
- k 30.11.2008 je evidováno **400** jednotek převedených do osobního vlastnictví.

#### **K bodu 8) programu schůze :**

V diskusi se Bc. Důbrava vyjádřil k provozním záležitostem :

- a) kalkulace ztrát na akumulaci - BD SOL a BD TROJA
  - pan Herbst provedl výpočet skutečných ztrát tepla za období let 2005 až 2007
  - předseda a místopředseda družstva vejdou v jednání se SVJ SOL ve věci poměrné úhrady těchto ztrát sousedním domem SOL;
- b) kapacita a množství odpadních kontejnerů
  - bylo dokončeno oplocení prostoru odpadních kontejnerů včetně zajištění přístupu pouze pro oprávněné osoby z BD Troja 735/6,
  - bude sledována produkce odpadu – pro možné odstavení 1 – 2 kontejnerů nebo snížení četnosti odvozu odpadu;
- c) cejchování měřidel studené a TUV
  - u stávajících měřidel odběru teplé a studené vody dobíhá termín platnosti atestů,
  - s ohledem na stávající cenu nových měřidel 400,-Kč/ks a cenu přecejchování stávajících měřidel cca 200,-Kč/ks (platí 6 let), bylo doporučeno správní firmě poptat prostřednictvím výběrového řízení dodávku přecejchování stávajících měřidel s tím, že družstvo zakoupí

nová měřidla v množství postačujícím pro provedení přecejchování jednoho patra tak, aby přecejchování ostatních pater mohlo probíhat kontinuálně;

d) zamezení příjezdu vozidel k recepci

- vzhledem k opakujícím se případům, kdy nákladní automobily přijíždí při stěhování osobních věcí obyvatel domu po chodníku a pásu zeleně až k samotné recepci (tj. po střeše podzemních garáží), bylo rozhodnuto o instalaci dvou sklopných sloupků zamezujících vjezdu vozidel,

**K bodu 9) programu schůze :**

Bc. Důbrava shrnul jednotlivá usnesení a náhradní členskou schůzi v 19:45 hodin ukončil.

Zapsala:           Ing. Rubešová

Schválil :

Bc. J. Důbrava

M. Lindner

MUDr. D.Hradecký