

Z Á P I S

**z náhradní členské schůze, konané dne 31. října 2018 v 18,00 hod.
v prostorách jídelny ZŠ Blažkova 9, Brno**

1. Zahájení, prezence, volba zapisovatele a volba ověřovatelů zápisu

Náhradní členskou schůzi zahájil a řídil předseda družstva, RNDr. Jakub Chaloupka, Ph.D. Přivítal všechny přítomné členy družstva. Při zahájení bylo přítomno 44 členů družstva. Vzhledem ke skutečnosti, že se jednalo o náhradní členskou schůzi, bylo dle stanov družstva možné schůzi zahájit i přesto, že nebyla přítomna nadpoloviční většina členů družstva.

Po zahájení členské schůze bylo přistoupeno k volbě zapisovatele a k volbě ověřovatelů zápisu. Zapisovatelkou byla všemi přítomných zvolena paní Eva Dvořáková z NOVÉHO DOMOVA, stavebního bytového družstva. Ověřovateli zápisu byli všemi přítomnými zvoleni Ing. Jan Šenkýř a paní Veronika Venclíčková.

2. Schválení programu členské schůze dle pozvánky

Druhým bodem programu bylo schválení programu jednání dle pozvánky.

Hlasování o programu jednání:

Přítomno:	44 členů družstva
Pro:	44

Program jednání byl schválen všemi přítomnými.

Schválený program jednání:

1. Prezence, zahájení, volba zapisovatele a volba dvou ověřovatelů zápisu.
2. Schválení programu schůze.
3. Zpráva o činnosti představenstva.
4. Zpráva kontrolní komise.
5. Zpráva o hospodaření, schválení účetní závěrky a rozdělení zisku za rok 2017.
6. Informace o plánovaných opravách.
7. Informace o plánovaných převodech do OV příští rok.
8. Diskuse, příp. usnesení.
9. Závěr.

3. Zpráva o činnosti představenstva

Třetím bodem programu bylo projednání zprávy o činnosti představenstva.

Za představenstvo přednesl zprávu dr. Chaloupka. V bodech podal přítomným členům přehled o činnosti představenstva.

- Představenstvo se scházelo na řádných schůzích 1x měsíčně v úplném složení. Většinou se jednání účastnila i kontrolní komise.
- Byly řešeny běžné záležitosti (převody členských práv a povinností, schvalování mimořádných záloh na kupní cenu družstevního podílu, udělování souhlasu s opravami v bytech atd.). Představenstvo dále řešilo odpovědi na požadavky exekutorů.
- Představenstvo řešilo nedoplatky ze strany družstevníků vůči družstvu.
- Představenstvo provedlo inventarizaci účtů a pokladny družstva. Inventura prokázala soulad skutečných a deklarovaných finančních částek.
- Bylo provedeno zpracování daňového přiznání daňovým poradcem.

- Bance byly předány podklady k pravidelné roční revizi hypotečního úvěru družstva.
- Magistrátu města Brna byl odevzdán pravidelný roční výkaz.
- Bylo provedeno prodloužení pojištění odpovědnosti statutárních zástupců družstva.
- Představenstvo zajistilo provedení auditu Ing. Štěpánkovou.
- Byly sníženy náklady na výpisy z účtů snížením frekvence vystavování výpisů.
- Představenstvo řešilo případné pohledávky vůči městu s Magistrátem města Brna a auditorkou.
- S Magistrátem města Brna byly také předběžně řešeny převody majetkového podílu na družstvo.
- Představenstvo řešilo pohledávku společnosti PSJ Invest, a.s. vůči Družstvu Majdalenky s pomocí auditorky a právníka.
- Byla vypracována Roční účetní závěrka za rok 2017.
- Ze strany družstva byla poskytnuta součinnost Městské správě sociálního zabezpečení při kontrole, která proběhla bez závad.
- Družstvo obdrželo výměr na daň z nemovitosti, která činila cca 107 tis. Kč.
- Představenstvo požádalo banku o vystavení zprávy pro audit.
- Byla přijata směrnice GDPR.
- V červnu t.r. odstoupil z funkce předsedy představenstva Ing. Falatek. V představenstvu nadále zůstává jako člen představenstva. Novým předsedou byl zvolen dr. Chaloupka. Současně byl proveden i zápis do obchodního rejstříku.
- Představenstvo se zabývalo přijatým usnesením na minulé čl. schůzi týkající se rozdělení rezervního fondu a doporučuje na základě doporučení kontrolní komise převést do likvidačního zůstatku.
- Představenstvo podalo bance žádost o splacení celého úvěru z prostředků, kterými družstvo disponuje. Neznamená to ale, že družstevníci, kteří nemají ještě úvěr splacený jej nemusí doplatit.

Členská schůze vzala zprávu o činnosti představenstva na vědomí.

4. Zpráva kontrolní komise

- V roce 2017 pracovala kontrolní komise v následujícím složení: Ing. Petra Odehnalová – členka, doc. Jiří Schlaghamerský, Ph.D. – člen a Jiří Švéda – předseda komise.
- Kontrolní komise provedla kontrolu účetnictví družstva za rok 2017. Účetnictví za rok 2017 bylo zpracováno správcem NOVÝ DOMOV, stavební bytové družstvo, za účasti daňové poradkyně, Ing. Beranové a auditorky, Ing. Štěpánkové. Kontrolní komise obdržela všechny požadované účetní doklady družstva za rok 2017, a to účetní závěrku, přílohu k účetní závěrce, výsledovku, rozvahu, obrátovou předvahu, pokladnu, soupis majetku, inventarizaci účtů, daňové přiznání a zprávu auditora, včetně výroku k účetní závěrce.
- Po kontrole všech předložených dokumentů kontrolní komise konstatovala, že účetnictví je vedeno přehledně a věrně zobrazuje výsledek hospodaření a finanční situaci družstva za r. 2017. Současně konstatovala, že veškeré doklady jsou řádně opatřeny podpisy představenstva družstva. Hospodářský výsledek za r. 2017 – zisk po zdanění činí 203 181,- Kč.
- Kontrolní komise provedla zpětnou kontrolu účetnictví v letech 1999 – 2009, a to v oblasti možné nesprávnosti účtování vlastního kapitálu a dlouhodobých závazků družstva u skupin účtů 021, 031, 413, 427. Tato problematika byla řešena ve spolupráci s auditorkou, s možnými dopady do účetnictví družstva za rok 2017.
- Byla řešena otázka případných závazků vůči Magistrátu města Brna. Dle sdělení příslušného odboru, nemá magistrát vůči Družstvu Majdalenky k 31.12.2017 evidovanou žádnou pohledávku ani závazek.
- Kontrolní komise doporučila členské schůzi schválit účetní závěrku za r. 2017.
- Kontrolní komise provedla kontrolu účtované ztráty z minulých let, která činila k 31.12.2017 6 858 000,- Kč. Jsou chybně zaúčtované 3 faktury v celkové výši 7 340 669,80 Kč. Jedná se o technické zhodnocení, které musí být zaúčtováno do hodnoty bytových jednotek, tedy do majetkových účtů.
- Kontrolní komise se rovněž zabývala kontrolou dlouhodobého závazku vůči PSJ Invest a.s. Dle oznámení o postoupení pohledávky z 1. září 2003 činí výše pohledávky 8 899 561,- Kč. Jelikož byly zjištěny nedostatky, které se týkají uvedeného závazku, družstvo oslovilo dne 15. února 2017 firmu PSJ Invest a.s. s žádostí o sdělení, zda ve svém účetnictví evidují pohledávku vůči Družstvu Majdalenky. V odpovědi ze dne 8.3.2017 bylo sděleno, že evidují pohledávku ve výši 7 333 000,- Kč. Jelikož Družstvo Majdalenky tuto pohledávku v účetnictví neeviduje, požádalo

představenstvo družstva o zaslání notářsky ověřených podkladů k této pohledávce. Na tento požadavek firma PSJ Invest a.s. do dnešního dne nikterak nereagovala. Dne 12.2.2018 oslovila se stejným požadavkem firmu PSJ Invest a.s. auditorka Ing. Štěpánková a dne 6.8.2018 advokát Mgr. Rašovský. Ani oni do dnešního dne žádnou odpověď neobdrželi.

- Kontrolní komise se v roce 2017 pravidelně účastnila schůzí představenstva. Vždy byl přítomen jeden člen kontrolní komise. Z těchto schůzí byly pořizovány zápisy, které obdržela i kontrolní komise.
- Kontrolní komise neobdržela od členů družstva žádnou stížnost, příp. podnět, které by musela řešit.
- Kontrolní komise kladně zhodnotila spolupráci s představenstvem družstva.

Členská schůze vzala zprávu kontrolní komise na vědomí.

5. Stav hospodaření družstva a schválení účetní závěrky za rok 2017

Dr. Chaloupka, předseda představenstva družstva, seznámil přítomné s výsledky hospodaření za rok 2017 (k 31. 12. 2017) a současně přednesl také výrok auditorky.

Hospodářské výsledky za rok 2017 (k 31.12.2017)

- stav na běžném účtu:

➤ hlavní účet	19 610 591,12 Kč
➤ rezervní fond	3 500 000,- Kč
➤ čl. příspěvky	106 929,04 Kč
➤ mimořádné splátky	10 674,26 Kč
➤ nájemné	3 993 497,21 Kč
Celkem na účtech	27 221 691,63 Kč
- stav v pokladně: 42 744,- Kč
- CELKEM: 27 264 435,63 Kč
- stav na úvěrovém účtu: 5 434 491,50 Kč
- účet „nájemné“ k 31.12.2017: - 35 460,50 Kč
Tato částka se skládá z nedoplatků ve výši 104 480,- Kč a přeplatků ve výši 139 940,50 Kč.
- Z celkového počtu 151 nájemců mělo dluh 21 nájemců, dluh vyšší jak 5 000,- Kč mělo 6 nájemců. Přeplatky mělo 25 nájemců, z toho vyšší jak 5 000,- Kč mělo 7 nájemců. Veškeré dluhy jsou pravidelně upomínány a vymáhány.
- Krátkodobé závazky družstva byly ve výši 33 260,- Kč – byly to závazky z mezd.
- Dlouhodobé závazky mělo družstvo v celkové výši 173 951 847,29 Kč (jednalo se o závazky vůči PSJ, zůstatků hypotéky a přijatých záloh z nájmu městu).
- Hospodářský výsledek před zdaněním za rok 2017: zisk: 209 641,29 Kč
- Družstvo pravidelně splácí hypoteční úvěr včetně předepsaných úroků.

Schválení účetní závěrky a rozdělení hospodářského výsledku za rok 2017

Roční účetní závěrka byla zpracována včetně příslušných účetních výkazů k 31. 12. 2017.

- Účetní výsledek hospodaření družstva před zdaněním činil: 209 641,29 Kč
- Daň z příjmu PO 6 460,- Kč
- Zisk po zdanění činil: 203 181,29 Kč

Auditorkou bylo navrženo převést 33 494,44 Kč na úhradu ztráty z roku 2010 a zbývající část ve výši 169 686,85 Kč převést do nerozděleného zisku minulých let.

Hlasování o schválení účetní závěrky za rok 2017 a o rozdělení hospodářského výsledku za rok 2017:

Přítomno:	44 členů družstva
Pro:	43
Proti:	1

Členská schůze většinou přítomných:

- 1) schvaluje účetní závěrku za rok 2017,
- 2) souhlasí s návrhem na rozdělení zisku za rok 2017 následovně:
 - a/ 33 494,44 Kč převést na úhradu ztráty z roku 2010,
 - b/ 169 686,85 Kč převést do nerozděleného zisku minulých let.

6. Informace o plánovaných opravách

V rámci tohoto bodu byly podány informace o provedených opravách a současně byl projednán plán oprav na rok 2019 SVJ Majdalenky 9,11,13, SVJ Majdalenky 15,17,19 a SVJ Majdalenky 21,23,25.

• SVJ Majdalenky 9,11,13:

Informaci za SVJ Majdalenky 9,11,13 přednesl RNDr. Chaloupka, předseda představenstva.

- Byla provedena oprava střechy na domě Majdalenky 9 a 11
- Byla provedena oprava balkonů, teras a koryt v domě Majdalenky 9 a 11.
- Stále je řešena problematika zatékání do garáží.
- Žádné další opravy společenství neplánuje, čeká na převedení bytů do vlastnictví.

• SVJ Majdalenky 15,17,19:

Se stavem oprav SVJ Majdalenky 15,17,19 seznámil přítomné členy Ing. Falatek, člen představenstva družstva.

- Byla provedena oprava 6 ks půlkruhových balkonů a odstranění vad lichoběžníkových balkonů
- Byly provedeny technické prohlídky v některých bytech, kde dochází k výskytu plísňe a kontrola projektové dokumentace (v místě výskytu plísňe vede ve stěně dešťový svod).
- Bylo dokončeno zasítování atiky na úrovni 7. a 8. NP.
- Byla provedena výměna žlabu nad jedním bytem.
- Vyhotovení projektové dokumentace a smlouvy o dílo na opravu 3 teras, práce probíhají
- Plánuje se oprava podlahy garáží.
- V plánu je v návaznosti na technické prohlídky a nahlášení dalších závad pokračovat v opravách balkonů a teras.

• SVJ Majdalenky 21,23,25:

Se stavem oprav SVJ Majdalenky 21,23,25 seznámil členskou schůzi dr. Urbančík, člen představenstva družstva.

- Proběhly inspekční prohlídky výtahů. V návaznosti na tyto prohlídky bylo provedeno odstranění zjištěných závad.
- Bylo provedeno požárně bezpečnostní řešení pro garáže a instalována nouzová osvětlení v prostorách garáží.
- Připravuje se požární bezpečnostní opatření instalačních jader. Technické řešení vč. projektu je na programu shromáždění vlastníků domu Majdalenky 21,23,25 v listopadu t.r.
- dr. Urbančík upozornil na velmi špatný stav jižní fasády celého objektu Majdalenky 21,23,25. K dané problematice probíhají jednání, byla zhotovena projektová dokumentace bez položkového rozpočtu. Dle sdělení dr. Urbančíka je provedení této opravy v nedohlednu.
- Byla řešena problematika zatékání do výtahové šachty v domě Majdalenky 21

7. Informace o plánovaných převodech do OV

Informace k danému bodu podal předseda družstva, dr. Chaloupka.

Prvním krokem družstva v předmetné záležitosti bylo doplacení zbývajících částky úvěru bance. Na základě toho banka začala pracovat na výmazu zástavního práva v katastru nemovitostí. Předpoklad provedení je do konce tohoto roku.

Probíhají jednání mezi družstvem a Magistrátem města Brna ve věci převedení podílů města na družstvo.

Až poté bude možné začít převádět byty mezi družstvem a nájemci – předpoklad zahájení říjen 2019.

Jakmile budou veškeré tyto záležitosti vyřešeny, bude svolána další členská schůze.

Dalším bodem bylo řešení likvidačního zůstatku. Není možné zjistit přesné částky, které připadají na jednotlivé nájemce. Bude navrženo rozdělit likvidační zůstatek podílem 1/151. Jelikož se pravděpodobně nepodaří převést ihned všechny byty, bude družstvo fungovat i nadále a likvidační zůstatek tak nebude rozdělený hned.

Smlouvy o převodu bude připravovat právník družstva BD Majdalenky. Byty budou převedeny bezplatně.

K tomuto bodu byla vedena rozsáhlá diskuse. Zazněla řada dotazů, na které odpovídal předseda družstva, dr. Chaloupka a předseda kontrolní komise, pan Švéda.

Pan Paláček sdělil k otázce rozdělení rezervního fondu, že nebylo splněno usnesení z minulé členské schůze. Ve stručnosti sdělil důvod vytváření rezervního fondu. Rezervní fond byl vytvořen pro potřeby banky, kdyby nebylo družstvo schopno úvěr splácet.

Pan Paláček navrhl rozdělit rezervní fond podle výše příspěvků jednotlivých členů do tohoto fondu.

Dr. Chaloupka vysvětlil, že usnesení splněno bylo, jelikož představenstvo se problematikou rezervního fondu detailně zabývalo, a že výši příspěvků jednotlivých členů do rezervního fondu není možné zjistit. Dále objasňoval složitost celé problematiky a obhajoval návrh představenstva převést rezervní fond do likvidačního zůstatku. Rozhodovat se bude s největší pravděpodobností na příští členské schůzi.

8. Diskuse

Žádné další dotazy ani připomínky nezazněly.

9. Závěr

Jelikož nebyly žádné další dotazy, poděkoval předsedající všem přítomným za účast. Členská schůze byla ukončena v 19,35 hod.

Zapsala: Eva Dvořáková



Ověřovatelé zápisu:



Ing. Jan Šenkýř



Veronika Vencličková

Družstvo Majdalenky, Majdalenky 13, Brno, IČ: 255 76 861

Přehled projednaných a přijatých usnesení na členské schůzi družstva konané dne 31.10.2018

1. Hlasování o programu jednání:

Přítomno: 44 členů družstva
Pro: 44

Program jednání byl schválen všemi přítomnými.

2. Hlasování o schválení účetní závěrky za rok 2017 a o rozdělení hospodářského výsledku za rok 2017:

Přítomno: 44 členů družstva
Pro: 43
Proti: 1

Členská schůze většinou přítomných:

1) schvaluje účetní závěrku za rok 2017.

2) souhlasí s návrhem na rozdělení zisku za rok 2017 následovně:

- a/ 33 494,44 Kč převést na úhradu ztráty z roku 2010,
- b/ 169 686,85 Kč převést do nerozděleného zisku minulých let.