

## Z Á P I S

### **z náhradní členské schůze, konané dne 17. října 2017 v 18,00 hod. v prostorách jídelny ZŠ Blažkova 9, Brno**

---

#### **1. Zahájení, prezenze, volba zapisovatele a volba ověřovatelů zápisu**

Náhradní členskou schůzi zahájil a řídil předseda družstva, Ing. Petr Falatek. Přivítal všechny přítomné členy družstva. Při zahájení bylo přítomno 31 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 většinou přítomných zvolena paní Eva Dvořáková z NOVÉHO DOMOVA, stavebního bytového družstva. Ověřovateli zápisu byli všemi přítomnými zvoleni Ing. Jan Šenkýř a Mgr. Zuzana Matulová (na základě plné moci).

#### **2. Schválení programu členské schůze dle pozvánky**

Druhým bodem programu bylo schválení programu jednání dle pozvánky.

Hlasování o programu jednání:

Přítomno:	31 členů družstva
Pro:	31

Program jednání byl schválen všemi přítomnými.

Schválený program jednání:

1. Prezenze, zahájení, volba zapisovatele a volba dvou ověřovatelů zápisu.
2. Schválení programu schůze.
3. Zpráva o činnosti představenstva.
4. Zpráva kontrolní komise.
5. Stav hospodaření družstva a schválení účetní závěrky za rok 2016.
6. Diskuse, příp. usnesení.
7. Závěr.

#### **3. Zpráva o činnosti představenstva**

Třetím bodem programu bylo projednání zprávy o činnosti představenstva.

Za představenstvo přednesl zprávu Ing. Falatek. V bodech podal přítomným členům přehled o činnosti představenstva.

- Představenstvo se scházelo na řádných schůzích 1x měsíčně v úplném složení. Většinou se jednání účastnil i předseda kontrolní komise.
- Byly řešeny běžné záležitosti (převody členských práv a povinností, schvalování mimořádných záloh na kupní cenu družstevního podílu, udělování souhlasu s opravami bytech atd.). Představenstvo dále řešilo odpovědi na požadavky exekutorů.
- Představenstvo řešilo nedoplatky ze strany družstevníků vůči družstvu.
- Bylo provedeno prodloužení pojištění odpovědnosti statutárních zástupců družstva u pojišťovny Kooperativa.
- Představenstvo provedlo inventarizaci účtů a pokladny družstva. Inventura prokázala soulad skutečných a deklarovanych 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.
- Magistrátu města Brna byla poskytnuta ze strany družstva potřebná součinnost k vymazání smluvních zástav, které byly vymazány.
- Představenstvo vyzvalo společnost PSJ Invest, a.s. k doložení jejich pohledávky vůči Družstvu Majdalenky.
- Představenstvo oslovilo zástupce jednotlivých SVJ, aby seznámilo zástupce družstva s plány oprav na r. 2018.

Členská schůze vzala zprávu o činnosti představenstva na vědomí.

#### **4. Zpráva kontrolní komise**

- V roce 2016 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 2016. Kontrolní komise obdržela od správce NOVÝ DOMOV, stavební bytové družstvo všechny požadované účetní doklady družstva za r. 2016.
- Po kontrole všech předložených dokumentů kontrolní komise konstatovala, že účetnictví je vedeno přehledně a věrně zobrazuje výsledek hospodaření a finanční situaci družstva za r. 2016. Současně konstatovala, že veškeré doklady jsou řádně opatřeny podpisy představenstva družstva. Hospodářský výsledek za r. 2016 – zisk po zdanění činí 235 420,- Kč.
- Kontrolní komise provedla zpětnou kontrolu účetnictví v letech 1999 – 2009. Tato problematika bude řešena ve spolupráci s auditorem.
- Kontrolní komise doporučila členské schůzi schválit účetní závěrku za r. 2016.
- Kontrolní komise provedla kontrolu účtované ztráty z minulých let, která činila k 31.12.2016 7 093 000,- Kč. K objasnění této ztráty byla provedena kontrola účetnictví od počátku družstva, tj. od r. 1999. Kontrolní komise konstatovala, že kumulovaná ztráta vznikla převážně v letech 1999-2004. Byly chybně zaúčtované 3 faktury v celkové výši 7 340 669,80 Kč za provedení standardů v některých bytech. Jelikož se nepochybně jedná o technické zhodnocení bytů, mělo toto být zaúčtováno do hodnoty bytových jednotek.
- Kontrolní komise se rovněž zabývala kontrolou dlouhodobého závazku vůči PSJ Invest a.s. Dle sdělení, které Družstvo Majdalenky obdrželo 1. září 2003 činí výše pohledávky 8 899 561,- Kč. Uznání závazku mezi Družstvem Majdalenky a PSJ Invest a.s. bylo podepsáno statutárními zástupci obou firem dne 3. září 2003. 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. Odpovědí bylo sdělení, že evidují pohledávku ve výši 7 333 000,- Kč. Jelikož Družstvo Majdalenky tuto pohledávku v účetnictví neviduje, požádalo představenstvo družstva o zaslání notářsky ověřených podkladů k této pohledávce. Na tento požadavek firma PSJ Invest a.s. do dnešního dne nikterak nereagovalo. Kontrolní komise doporučuje představenstvu tuto záležitost řešit za pomoci auditora.
- Kontrolní komise podala informaci o výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí v celkové výši 48 320 000,- Kč ke 151 bytovým jednotkám Družstva Majdalenky. Tato skutečnost stvrzuje fakt, že dotace na výstavbu bytových domů Majdalenky byla čerpána v souladu s danými pravidly, a že Ministerstvo pro místní rozvoj a Magistrát města Brna nemají vůči družstvu žádné pohledávky.
- Kontrolní komise se v roce 2016 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.

#### **5. Stav hospodaření družstva a schválení účetní závěrky za rok 2016**

Ing. Falatek, předseda družstva, přednesl hospodářské výsledky za rok 2016 (k 31. 12. 2016):

- stav na běžném účtu:
  - hlavní účet 18 097 688,32 Kč
  - rezervní fond 3 500 000,- Kč

➤ čl. příspěvky	259 781,86 Kč
➤ mimořádné splátky	452,21 Kč
➤ nájemné	3 993 497,21 Kč
Celkem na účtech	25 851 419,60 Kč
- stav v pokladně:	23 477,- Kč
<b>CELKEM:</b>	<b>25 874 896,60 Kč</b>
- stav na úvěrovém účtu:	9 289 101,09 Kč
- účet „nájemné“ k 31.12.2016:	- 82 271,02 Kč
Tato částka se skládá z nedoplatků ve výši 181 356,50 Kč a přeplatků ve výši 263 627,52 Kč.	
- Z celkového počtu 151 nájemců mělo dluh 25 nájemců, dluh vyšší jak 5 000,- Kč mělo 9 nájemců. Přeplatky mělo 47 nájemců, z toho vyšší jak 5 000,- Kč mělo 13 nájemců. Veškeré dluhy jsou pravidelně upomínány a vymáhány.	
- Krátkodobé závazky družstva byly ve výši 24 335,- Kč – byly to závazky z mezd.	
- Dlouhodobé závazky mělo družstvo v celkové výši 168 864 762,78 Kč (jednalo se o závazky vůči PSJ, zůstatků hypotéky a přijatých záloh z nájmu městu).	
- Hospodářský výsledek před zdaněním za rok 2016:	zisk: 251 959,12 Kč
- Družstvo pravidelně splácí hypoteční úvěr včetně předepsaných úroků.	

#### Schválení účetní závěrky a rozdělení hospodářského výsledku za rok 2016

Roční účetní závěrka byla zpracována včetně příslušných účetních výkazů k 31. 12. 2016.

- Účetní výsledek hospodaření družstva před zdaněním činil:	251 959,12 Kč
- Daň z příjmu PO	16 530,- Kč
- Zisk po zdanění činil:	235 429,12 Kč

Bylo navrženo zisk družstva převést do nerozděleného zisku minulých let.

Hlasování o schválení účetní závěrky za rok 2016:

Přítomno:	32 členů družstva
Pro:	32

Členská schůze schválila účetní závěrku za rok 2016 všemi přítomnými.

Hlasování o rozdělení hospodářského výsledku za rok 2016:

Přítomno:	32 členů družstva
Pro:	32

Členská schůze souhlasí všemi přítomnými s návrhem převést zisk družstva do nerozděleného zisku minulých let.

## **6. Diskuse**

V rámci tohoto bodu byl projednán plán oprav na rok 2018 SVJ Majdaleny 9,11,13, SVJ Majdaleny 15,17,19 a SVJ Majdaleny 21,23,25.

### • SVJ Majdaleny 9,11,13:

Informaci o plánu oprav SVJ Majdaleny 9,11,13 přednesl RNDr. Chaloupka, člen představenstva.

- Bude provedena oprava střechy na domě Majdaleny 9 a 11 (předpokládané náklady cca 500.000,- Kč.).
- Dále je plánovaná oprava balkonů v domě Majdaleny 9 a 11.
- Doplnění bodců proti holubům v místech kde chybí (předpokládané náklady 50.000,- Kč).

### • SVJ Majdaleny 15,17,19:

S plánem oprav SVJ Majdaleny 15,17,19 seznámil přítomné členy Ing. Falatek, předseda družstva.

- Oprava 6 ks půl kruhových balkonů – plánovaná změna technologie
  - dokončení oprav 16 ks lichoběžníkových balkonů
  - Zhotovení projektové dokumentace na opravu 2 teras nad garážemi
  - Garáže - oprava poruch stropu v prostorách garáží a lokální oprava podlahy
- SVJ Majdaleny 21,23,25:  
Se stavem oprav SVJ Majdaleny 21,23,25 seznámil členskou schůzi RNDr. Urbančík, člen představenstva družstva.
    - Výměna měřičů tepla (leden 2018).
    - Výměna rozvodů tepla ve vchodě Majdaleny 23 – předpoklad realizace leden 2018 (doposud není cenová nabídka).
    - Byla zhotovena projektová dokumentace pro realizaci opravy domu.

Diskuse - různé:

a) Zazněl dotaz na opravu terasy v domě Majdaleny 15.

O: Ing. Falatek odpověděl, že na shromáždění vlastníků SVJ Majdaleny 15,17,19 bude tato problematika na pořadu jednání. Současně seznámil členy družstva s usnesením, které bude vlastníkům předloženo k projednání:

- 1) Shromáždění vlastníků souhlasí s uzavřením smlouvy na zpracování projektové dokumentace na odstranění zatékání do prostoru garáží, a to v maximální ceně 35.000,- Kč.
- 2) Shromáždění vlastníků souhlasí s uzavřením smlouvy o dílo na opravu teras bytů č. 1, 2 a 31 v rozsahu dle projektové dokumentace pro realizaci stavby. Výběr zhotovitele provede předseda společenství ve spolupráci s kontrolní komisí SVJ dle cenových nabídek podaných na základě jednotné výzvy se „slepým“ položkovým rozpočtem zaslané minimálně 3 firmám.

b) Zazněl dotaz jaký je čistý dluh družstva. Kolik se bude doplácet při převádění bytů do osobního vlastnictví.

O: Na dotaz zareagoval předseda kontrolní komise. Doplácet se nebude žádná částka, budou se hradit pouze poplatky za převod bytu.

c) Další dotaz zněl jakým způsobem bude rozdělen rezervní fond ve výši 3 500 000,- Kč. K tomuto dotazu byla vedena rozsáhlá diskuse. Na závěr bylo navrženo následující usnesení:

Představenstvo družstva se pokusí do příští členské schůze zajistit způsob rozdělení rezervního fondu ve výši 3 500 000,- Kč dle skutečného příspěví nájemců jednotlivých bytů.

Hlasování o navrženém usnesení:

Přítomno: 29 členů družstva

Pro: 29

Návrh na přijetí usnesení bylo schváleno všemi přítomnými členy družstva.

## 7. Závěr

Jelikož nebyly žádné další dotazy, poděkoval předsedající všem přítomným za účast. Členská schůze byla ukončena v 19,30 hod.

Zapsala: Eva Dvořáková

Ověřovatelé zápisu:

.....  
Ing. Jan Šenkýř

.....  
Mgr. Zuzana Matulová

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

**Přehled projednaných a přijatých usnesení na členské schůzi družstva konané dne 17.10.2017**

1. Hlasování o programu jednání:

Přítomno: 31 členů družstva

Pro: 31

Program jednání byl schválen všemi přítomnými.

2. Hlasování o schválení účetní závěrky za rok 2016:

Přítomno: 32 členů družstva

Pro: 32

Členská schůze schválila účetní závěrku za rok 2016 všemi přítomnými.

3. Hlasování o rozdělení hospodářského výsledku za rok 2016:

Přítomno: 32 členů družstva

Pro: 32

Členská schůze souhlasí všemi přítomnými s návrhem převést zisk družstva do nerozděleného zisku minulých let.

4. Hlasování o návrhu usnesení, které zaznělo v rámci diskuse:

Představenstvo družstva se pokusí do příští členské schůze zajistit způsob rozdělení rezervního fondu ve výši 3 500 000,- Kč dle skutečného příspěvní nájemců jednotlivých bytů.

Přítomno: 29 členů družstva

Pro: 29

Návrh na přijetí usnesení bylo schváleno všemi přítomnými členy družstva.