

Milé členky a milí členové Bytového družstva Machkova 8/1645,

zvu Vás na 27. členskou schůzi, která se bude konat v pondělí 23.5. 2016 od 19.00 ve společenské místnosti v suterénu našeho domu.

Hlavním cílem schůze je **diskuse k návrhu stanov** vznikajícího společenství vlastníků. Návrh stanov připraven firmou IKON je součástí této pozvánky. Body vyžadující větší pozornost jsou zvýrazněné. Vaše připomínky oznamte, prosím, představenstvu buď písemně vhozením do schránky družstva nebo elektronicky zasláním na e-mailovou adresu družstva: bd-machkova1645@seznam.cz.

I připomínkám přímo na schůzi bude samozřejmě věnován prostor, ale včasné připomínkování tvorbu stanov značně zjednoduší.

Dalším dokumentem k projednání je **návrh prohlášení vlastníka budovy**, který také vypracovali v IKONu na základě projektové dokumentace a kontrolního měření v typových bytech. V pozvánce Vám předkládám výňatek - celý dokument obsahuje popis každého bytu zvláště tzn. 55 bytů - výňatek tak obsahuje popis jednoho bytu, který je pro všechny byty stejný. Byty se pak liší jenom podlahovou plochou. Věnujte, prosím, pozornost zvýrazněným částem.

Dalším důležitým bodem je případné odsouhlasení **rozpuštění části fondu oprav**. Po konzultaci s paní účetní na základě zkušeností z jiných bytových družstev navrhujeme ponechat rezervu 3.500.000,- Kč a zbytek cca 1.500.000,- Kč vyplatit členkám a členům družstva podle stávajících poměrů odvodů do fondu oprav. Na schůzi bude také předložen návrh na snížení odvodů do fondu oprav.

V části různé bude prostor k dalším případným záležitostem, které budete považovat za potřebné sdělit nebo prodiskutovat.

Přílohou této pozvánky je také vyjádření statika k provádění rekonstrukcí bytů v našem domě. V listopadu 2014 představenstvo pozastavilo vystavování povolení k rekonstrukcím bytů. Na základě statického posouzení budou rekonstrukce v bytech znovu povolovány, ale při dodržení přísnějších podmínek.

Poslední přílohou je zápis z poslední členské schůze.

Vzhledem k důležitosti projednávaných bodů Vás vyzývám k účasti na schůzi. V případě, že se schůze nemůžete zúčastnit, využijte, prosím, možnost nechat se zastupovat. Formulář plné moci je také příložen k této pozvánce.

Srdečně Vás zdraví a na setkání s Vámi se těší

Csaba Farkas
předseda představenstva
tel. 732825199

POZVÁNKA

Vážené sousedky, vážení sousedé,
představenstvo Bytového družstva Machkova 8/1645 vás zve na
27. členskou schůzi, která se bude konat dne 23.5.2016 v 19.00
v jednacích místnostech ve sklepě našeho domu.

PROGRAM SCHŮZE

1. Zahájení
2. Zpráva o hospodaření
3. Diskuse k návrhu stanov SVJ
4. Diskuse k návrhu prohlášení vlastníka
5. Ponížení fondu oprav a snížení odvodů do fondu oprav
6. Různé
7. Závěr

Podle stanov BD je členská schůze schopná se usnášet, účastní-li se jí nadpoloviční většina členů družstva. Člen družstva se při hlasování může nechat zastoupit jiným členem družstva nebo jinou osobou na základě písemného zmocnění. Zmocněnec může zastupovat nanejvýš jednu třetinu všech členů družstva.

Za představenstvo

Csaba Farkas
předseda představenstva

Lucie Doležalová
místopředsedkyně představenstva

V Praze dne 8.5.2016

PLNÁ MOC

Níže podepsaný/á nar.

tímto splnomocňuji

pana/paní nar.....

k zastoupení na 27. členské schůzi Bytového družstva Machkova 8/1645 dne 23.5.2014

V Praze dne

.....

podpis

Splnomocnění přijímám

V Praze dne

.....

podpis

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

ČI. I

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou podle § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Společenství nabývá práva a zavazuje se ve věcech spojených se správou domu č. p. 1645, a pozemku parc. č. 2673, v k. ú. Chodov, obec Praha (dále jen "dům," a „pozemek“) v rozsahu a způsobem uvedeným v § 1189 občanského zákoníku a v těchto stanovách. Společné části domu a pozemek se dále také nazývají „společné části“.
3. Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně (dále též jen "člen společenství").

ČI. II

Název a sídlo společenství

1. Názvem společenství jsou slova **Společenství vlastníků jednotek Machkova 1645**
2. Sídlem společenství je **Machkova 1645/8, Praha 4, 149 00**

ČI. III

Správa domu a další činnosti

1. Společenství vykonává a odpovídá za správu domu a pozemku způsobem a v rozsahu stanoveném právními předpisy, těmito stanovami a dalšími rozhodnutími orgánů společenství.
2. Pokud tyto stanovy neurčují jinak, podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku se řídí právními předpisy.

ČI. IV

Členství ve společenství

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce. Společenství členy eviduje a sděluje jim informace podle zákona, stejně tak členové společenství sdělují společenství zákonem vyžadované informace.
2. Člen společenství se může nechat při výkonu svých práv zastoupit jiným členem společenství nebo třetí osobou na základě písemné plné moci. Spoluvlastníci jednotky zmocní pro jednání vůči společenství společného zástupce.

Čl. V

Členská práva a povinnosti a způsob jejich uplatňování

1. Člen společenství má práva a povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a dalších právních předpisů, pokud tyto stanovy neurčují jinak. Tato práva člen společenství uplatňuje způsobem stanoveným zákonem, včetně základních zásad občanského zákoníku a jeho ustanovení o právnických osobách. Rozsah práv a povinností členů společenství je dán zejména pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí.
2. Člen společenství má právo zejména:
 - 2.1. užívat společné části podle pravidel v zákoně a těchto stanovách upravených,
 - 2.2. účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - 2.3. účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - 2.4. volit a být volen do orgánů společenství,
 - 2.5. předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - 2.6. obdržet vyúčtování záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a záloh na plnění spojená nebo související s užíváním jednotky (dále jen „služby“) a vrácení případných přeplatků, vyjma zálohového příspěvku na údržbu, opravu a stavební úpravy společných částí; tato část příspěvku na správu domu a pozemku se nevyořadává,
 - 2.7. nahlížet do písemných podkladů pro zasedání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím, do účetních knih a účetních dokladů a požadovat zákonem stanovená potvrzení, přičemž je povinen uhradit společenství náklady, které tím společenství vzniknou, o konkrétní výši nákladů rozhodne statutární orgán společenství, pokud shromáždění nerozhodne jinak.
3. Člen společenství má povinnost zejména:
 - 3.1. dodržovat právní předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
 - 3.2. hradit stanovené zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh,
 - 3.3. hradit náklady, které společenství se správou domu a pozemku na základě žádosti člena či z jiných důvodů na straně člena společenství vzniknou (klíče, nahlížení do listin, nezpřístupnění bytu aj.),
 - 3.4. řídit se při užívání společných částí domu a společných zařízení pravidly těchto stanov a rozhodnutími (pokyny) orgánů společenství, včetně povinnosti hlásit údaje o klíčích od společných částí, pokud tak shromáždění rozhodne, a zajistit jejich dodržování také všemi osobami, kterým do domu umožní přístup, včetně nájemců,
 - 3.5. zdržet se jednání, jímž by ztížil užívání jednotky nebo společných částí jiným vlastníkům jednotek a nezasahovat tak do práv ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek, provádět úpravy společných částí jen se souhlasem společenství nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
 - 3.6. odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají nebo jimž do domu umožnil vstup, případně nahradit náklad společenství na tento účel vy-

- naložený,
- 3.7. umožnit instalaci, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií v jednotce a odečet naměřených hodnot,
 - 3.8. umožnit po předchozím vyzvání společenství přístup do jednotky, pokud to vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo společných částí,
 - 3.9. oznámit bez zbytečného odkladu statutárnímu orgánu společenství datum nabytí vlastnictví jednotky včetně své adresy a počtu osob, které s ním sdílejí domácnost, případně bydlí v bytě po dobu, která činí v souhrnu nejméně 3 měsíce v jednom kalendářním roce, v případě rozúčtování služeb podle osob pak osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 měsíce v průběhu účtovacího období,
 - 3.10. oznámit společenství v případě přenechání bytu do užívání jiné osobě jméno a adresu této osoby včetně počtu osob ve smyslu předchozího bodu,
 - 3.11. předat společenství před zahájením stavebních úprav projektovou dokumentaci v případě, že stavebně upravuje svou jednotku, a po předchozí výzvě umožnit společenství přístup do jednotky pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškožují nebo nemění společné části.

Čl. VI Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
2. Do působnosti shromáždění patří:
 - 2.1. změna stanov,
 - 2.2. změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - 2.3. volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - 2.4. schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a o správě domu a pozemku, o výši záloh na příspěvky na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných záloh,
 - 2.5. schválení druhu a rozsahu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - 2.6. rozhodování:
 - 2.6.1. o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - 2.6.2. o změně účelu užívání domu nebo jednotky,
 - 2.6.3. o změně podlahové plochy jednotky,
 - 2.6.4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - 2.6.5. o změně podílu na společných částech,
 - 2.6.6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - 2.7. o údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části,
 - 2.8. udělování předchozího souhlasu:
 - 2.8.1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - 2.8.2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí,
 - 2.8.3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - 2.8.4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dočasný vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy

souhlasil,

- 2.9. určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
 - 2.10. rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
3. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je statutární orgán společnosti. Shromáždění musí být statutárním orgánem svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu zasedání nejméně takový počet členů společnosti, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva z nich, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.
 4. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společnosti. Písemná pozvánka musí být zaslána poštou, nebo předána osobně nebo vhozena do poštovní schránky a současně zveřejněna na obvyklém místě v domě nejméně 15 dní přede dnem konání zasedání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a pořad zasedání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společnosti seznámit s podklady týkajícími se pořadu zasedání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
 5. Zasedání shromáždění řídí statutární orgán společnosti, neurčí-li jinou osobu.
 6. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společnosti, kteří mají většinu hlasů.
 - 6.1. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společnosti, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčí jinak. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společnosti na společných částech; členové společnosti, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.
- kvóra k přijetí usnesení si můžete ve všech případech zpřísnit - poznámka IKON
 - 6.2. Tří čtvrtin hlasů přítomných členů společnosti je zapotřebí k přijetí usnesení o:
 - 6.2.1. změně stanov,
 - 6.2.2. způsobu rozúčtování nákladů na služby na jednotlivé vlastníky.
 - 6.3. Nadpoloviční většiny hlasů všech členů společnosti je zapotřebí k:
 - 6.3.1. volbě členů statutárního orgánu společnosti,
 - 6.3.2. přijetí usnesení o opravě nebo stavební úpravě společné části nebo o jejich financování s využitím úvěrových zdrojů; tím není dotčeno ustanovení 2.6.7. tohoto článku.
 - 6.4. Při hlasování o změně velikosti podílu na společných částech všech vlastníků jednotek nebo o změně poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek.
 7. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá řídící zasedání. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu zasedání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje řídící zasedání a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění musí být uschovány u statutárního orgánu společnosti.

8. Způsobem stanoveným zákonem mimo zasedání (per rollam) může být rozhodnuto:
- 8.1. o týchž záležitostech, které měly být projednány na svolaném shromáždění, které nebylo způsobilé se usnášet, a to na návrh osoby, která shromáždění svolala,
 - 8.2. o týchž záležitostech, které byly řádně projednány na svolaném shromáždění, ale nebyl-li návrh na usnesení přijat kvalifikovanou většinou hlasů ve smyslu odst. 6.2. (a 6.3.) tohoto článku, a to na návrh osoby, která shromáždění svolala,
 - 8.3. v jiných věcech, než jsou uvedeny v odst. 6.2. (a 6.3.) tohoto článku, a to na návrh statutárního orgánu společenství.

K přijetí rozhodnutí o věcech podle 6.2. (a 6.3.) tohoto článku mimo zasedání je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků jednotek.

Čl. VII Výbor

1. Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
2. Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsáno předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
3. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.
4. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
5. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.
6. Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.
7. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů, přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
8. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
9. Výbor jako výkonný orgán společenství zejména
 - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
 - c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení příznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - d) připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství vlastníků a správě domu,
 - e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má

- shromáždění projednat,
- f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
 - g) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - h) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.
10. Výbor jako statutární orgán společenství zejména
- a) v souladu se zákonem a těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
 - b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
 - c) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
 - d) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k veřejnému rejstříku.
11. Prvními členy výboru jsou:
-
 -
 -

Čl. IX Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru/ předsedy společenství vlastníků potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech.
2. Kontrolní komise je tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového člena kontrolní komise. Člen kontrolní komise může být z funkce odvolán shromážděním. Člen kontrolní komise může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení jí musí oznámit písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy kontrolní komise odstoupení na své schůzi projednala, nejpozději však uplynutím třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. Ze svých členů volí či odvolává kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
3. Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména
 - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru/předsedy určené k projednání na schůzi shromáždění,
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - d) může podat výboru/ předsedovi společenství vlastníků zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
 - e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru
4. Kontrolní komise je schopna usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jejích členů. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.

Čl. VIII

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí

1. Pokud dále není uvedeno jinak, všechny společné části přímo či i jen nepřímo užívají a podílejí se proto i na jejich správě, tedy na rozhodování o nich i na financování nákladů na ně, všichni členové společenství. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek a zachování nebo zlepšení společných částí. Má se za to, že správa vztahuje i na společné části, které slouží k výlučnému užívání jen některým vlastníkům jednotek.
2. Na základě rozhodnutí shromáždění může společenství pověřit jinou osobu zajišťováním některých činností správy domu a pozemku; tím nejsou dotčeny působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činnosti podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánu společenství podle zákona a těchto stanov.
3. Pro správu domu a pozemku a užívání společných částí se stanoví tato pravidla:
 - 3.1. O zásadách pro uzamykání společných částí (prostor), o podmínkách vydávání klíčů vlastníkům jednotek, o evidenci klíčů a nákladech s tím spojených a o případném upřesnění rozsahu a doby užívání společných prostor rozhoduje shromáždění.
 - 3.2. Člen společenství odpovídá za dodržení pravidel pro užívání společných částí i všemi osobami, kterým vstup do domu umožní.
 - 3.3. Člen společenství není oprávněn rušit další členy společenství či jiné osoby v užívání jednotek a společných částí nad míru přiměřenou místním poměrům, zejména nepřiměřeným hlukem, kouřem, otřesy, pachem či světlem.
 - 3.4. Člen společenství není oprávněn uvnitř společných prostor jakkoli manipulovat s ohněm ani s doutnajícími předměty a je povinen se řídit předpisy o požární ochraně.
 - 3.5. Člen společenství není oprávněn ve společných částech umisťovat či ukládat jakékoli předměty bez souhlasu statutárního orgánu. To neplatí, pokud se jedná o společné části, přenechané k jeho výlučnému užívání, povinnosti stanovené zvláštními předpisy tím nejsou dotčeny.
- toto si samozřejmě můžete uzpůsobit Vašim požadavkům, a co si myslíte, že je vhodné ještě zakázat tak to doplnit. - poznámka IKON
 - 3.6. Porušuje-li vlastník jednotky obvyklý způsob užívání společných částí domu a pozemku nebo pokyny a pravidla společenstvím za tím účelem přijatá, vyzve ho společenství ke zdržení se takového jednání. V případě nerespektování výzvy vlastníkem jednotky je společenství oprávněno činit opatření k naplnění výzvy, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkovi jednotky.
 - 3.7. Shromáždění je oprávněno rozhodnout o způsobu výkonu těchto i dalších zákonných pravidel v mezích určených zákonem i těmito stanovami a na základě jeho zmocnění je statutární orgán společenství oprávněn vydávat pokyny k zajištění řádné správy domu a pozemku, užívání společných částí a zachování pořádku v domě, včetně pokynů pro provoz technických zařízení v domě.

Čl. IX

Hospodaření společenství, pravidla pro sestavení rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu a zálohy na služby a pro způsob určení jejich výše

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky, poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky, poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. Společenství nesmí podnikat ani se na podnikání či jiné činnosti podnikatelů podílet, to se však netýká vkladů finančních prostředků společenství na bankovní účty společenství.
2. Společenství hospodaří a nakládá se svým majetkem v souladu s účelem vymezeným v zákoně a způsobem stanoveným právními předpisy.
3. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Statutární orgán společenství odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
4. Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech.

Rozpočtem společenství se rozumí předpokládané náklady na správu domu a pozemku a na služby a výše záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a záloh na služby. Rozpočet společenství se sestavuje zpravidla na kalendářní rok. Rozpočet je sestavován tak, aby pokryl náklady na správu a provoz domu a pozemku v daném kalendářním roce a současně byla vytvářena dlouhodobá rezerva pro opravy a investice většího rozsahu. Nedojde-li ke schválení příspěvků nebo záloh pro následující kalendářní rok, platí pro následující rok výše příspěvků, nebo záloh v poslední schválené výši.

5. Zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby platí členové společenství na základě rozhodnutí shromáždění ve výši a v termínech stanovených k tomu statutárním orgánem společenství na bankovní účet společenství. Vyúčtování záloh se provádí podle právních předpisů a pravidel schválených shromážděním. Statutární orgán písemně informuje vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků společenství nejméně jedenkrát ročně, a to zpravidla na zasedání shromáždění formou zprávy o hospodaření společenství.
6. Vlastníci všech jednotek v domě jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku v poměru velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech. Povinnost přispívat na odměnu členům volených orgánů společenství a na odměnu osobě, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (zejména tzv. operativní správce) je určena rozhodnutím shromáždění podle počtu jednotek.
7. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat.

Čl. X

Ustanovení závěrečná

1. Nestanoví-li zákon nebo tyto stanovy výslovně jinak, zasílá společenství písemnosti určené členům společenství jako obyčejnou poštovní zásilku na adresu uvedenou v seznamu členů společenství; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po odeslání.
2. Je-li evidovaná adresa člena společenství totožná s adresou domu, pro který společenství vzniklo, a má-li člen společenství v tomto domě označenou poštovní schránku, mohou být písemnosti namísto zasílání prostřednictvím provozovatele poštovních služeb vhazovány do této poštovní schránky; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po vhození.
3. Případná žádost o zasílání písemností jiné kontaktní osobě nebo na jinou kontaktní adresu, než je adresa jednotky, musí být členem společenství opatřena jeho podpisem.
4. Případná žádost o zasílání písemností doporučeně nebo s dodejkou musí být členem společenství opatřena jeho podpisem; rozhodne-li tak společenství, je člen společenství povinen uhradit společenství náklady na poštovné.
5. Ustanovení odst. 2. až 5. tohoto článku nevylučuje možnost společenství zasílat vybraný typ písemností členům společenství doporučeně nebo s dodejkou bez jejich žádosti.
6. Tyto stanovy mění a plně nahrazují dosavadní stanovy společenství.

Prohlášení vlastníka o rozdělení nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám,

**jehož předmětem je pozemek parc. č. 2673,
jehož součástí je dům č. p. 1645 (bydlení),
v ul. Machkova, vše v katastrálním území Chodov**

(podle § 1166 a následujících zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku)

Vlastník nemovité věci: **Bytové družstvo Machkova 8/1645**
se sídlem Praha 4 – Chodov, Machkova 8/1645, PSČ 14900
IČ: 270 76 971
zapsané v obchodním rejstříku, vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl
Dr, vložka 5939
za něž jedná
Csaba Farkas, předseda představenstva a
Lucie Doležalová, místopředsedkyně představenstva

prohlašuje, že je výlučným vlastníkem

pozemku parc. č. 2673 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je dům č. p. 1645 (bydlení), v k. ú. Chodov, obec Praha, na adrese ul. Machkova 1645, který je zapsán na listu vlastnictví č. 8553 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Chodov a obec Praha

a

v souladu s § 1166 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“) prohlašuje, že rozděluje vlastnické právo ke shora uvedené nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám a vyhotovuje toto Prohlášení vlastníka o rozdělení nemovité věci:

OBSAH:

- A) Označení pozemku, domu, obce a katastrálního území
- B) Pojmenování a označení jednotek
- C) Určení společných částí nemovité věci
- D) Stanovení podílů na společných částech
- E) Věcná a jiná práva a závady
- F) Náležitosti stanov společenství vlastníků jednotek
- G) Závěr

Příloha č. 1 – Schémata určující polohu jednotek a společných částí domu spolu s údaji o podlahových plochách jednotek

Vyhotovil: IKON spol. s.r.o,
Nehvizdská 22/9
198 00 Praha 9 – Hloubětín
IČ: 45800031

A.
OZNAČENÍ POZEMKU, DOMU, OBCE A KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ
(§ 1166 odst. 1, písm. a) občanského zákoníku)

8. Označení nemovité věci

Označení pozemku

parc. č.: 2673
druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
výměra pozemku: 690 m²

část obce: Chodov
katastrální území: Chodov
obec: Praha

Součástí shora uvedeného pozemku je níže uvedený dům:

ulice: Machkova
číslo popisné: 1645
číslo orientační: 8

část obce: Chodov
katastrální území: Chodov
obec: Praha

zapsané na LV č. 8553, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

Pozemek, jehož součástí je dům, bude nadále pro účely tohoto prohlášení označován jako nemovitá věc.

2. Údaje o vlastníkovi nemovité věci:

Vlastník pozemku a domu: Bytové družstvo Machkova 8/1645
se sídlem Praha 4 – Chodov, Machkova 8/1645, PSČ 14900
IČ: 270 76 971

3. Jednotky vymezené tímto prohlášením:

Vlastník prohlašuje, že rozděluje vlastnické právo k nemovité věci na vlastnické právo k následujícím jednotkám takto:

č.p. **1645**:

1. NP jsou byty zahrnuté v jednotce č. 1645/1, 1645/2, 1645/3, 1645/4, 1645/5, 1645/6;
2. NP jsou byty zahrnuté v jednotce č. 1645/7, 1645/8, 1645/9, 1645/10, 1645/11, 1645/12, 1645/13;
3. NP jsou byty zahrnuté v jednotce č. 1645/14, 1645/15, 1645/16, 1645/17, 1645/18, 1645/19, 1645/20;
4. NP jsou byty zahrnuté v jednotce č. 1645/21, 1645/22, 1645/23, 1645/24, 1645/25, 1645/26, 1645/27;
5. NP jsou byty zahrnuté v jednotce č. 1645/28, 1645/29, 1645/30, 1645/31, 1645/32, 1645/33, 1645/34;
6. NP jsou byty zahrnuté v jednotce č. 1645/35, 1645/36, 1645/37, 1645/38, 1645/39, 1645/40, 1645/41;
7. NP jsou byty zahrnuté v jednotce č. 1645/42, 1645/43, 1645/44, 1645/45, 1645/46, 1645/47, 1645/48;
8. NP jsou byty zahrnuté v jednotce č. 1645/49, 1645/50, 1645/51, 1645/52, 1645/53, 1645/54, 1645/55.

B.

POJMENOVÁNÍ A OZNAČENÍ JEDNOTEK

(§ 1166 odst. 1, písm. b) odst. 1 občanského zákoníku)

1. Jednotky v domě na adrese Machkova 1645

1) Jednotka č. 1645/1 sestává z bytu č. 1 umístěného v 1. nadzemním podlaží domu a spoluvlastnického podílu ve výši 642/37753 na společných částech nemovité věci.

Podlahová plocha bytu č. 1 zahrnutého v jednotce č. 1645/1 pro účely zápisu do katastru nemovitostí dle nařízení vlády č. 366/2013 Sb. činí **64,2 m²**.

Součástí bytu zahrnutého v jednotce je veškerá jeho vnitřní instalace (rozvody elektroinstalace, potrubní rozvody vody k vodoměrům, odvody odpadních vod po odpadní rouru, apod.), včetně uzavíracích ventilů pro byt, kromě stoupacích vedení.

Součástí bytu zahrnutého v jednotce dále jsou:

- a) podlahové krytiny v bytě zahrnutém v jednotce,
- b) vnitřní omítky a obklady stěn,
- c) nenosné příčky netvořící obvodové stěny prostorově ohraničující byt zahrnutý v jednotce,
- d) vnitřní dveře, vstupní dveře včetně zárubní,
- e) vnitřní elektrické rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zásuvky, vypínače) od el. hlavního jističe pro byt zahrnutý v jednotce za elektroměrem,
- f) rozvody plynu od uzávěru pro byt zahrnutý v jednotce,
- g) rozvody vody teplé i studené uvnitř bytu zahrnutého v jednotce od poměrových měřidel pro byt zahrnutý v jednotce, včetně vodovodních baterií,
- h) veškerá zařízení vzduchotechniky umístěná v bytě zahrnutém v jednotce,
- i) systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí umístěná v bytě zahrnutém v jednotce od zapojení k bytu zahrnutém v jednotce, včetně účastnické zásuvky.

Byt zahrnutý v jednotce je ohraničen: vnitřními povrchy obvodových stěn bytu zahrnutého v jednotce, podlahou, stropem a výplněmi stavebních otvorů ve stěnách ohraničujících byt zahrnutý v jednotce.

K výlučnému užívání vlastníkově shora uvedené jednotky jsou určeny následující společné části nemovité věci: sklepní kóje umístěná v 1. PP v části domu č.p. 1645 a lodžie přístupná z bytu zahrnutého v jednotce.

C.

URČENÍ A POPIS SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ NEMOVITÉ VĚCI

(§ 1166 odst. 1, písm. b) odst. 2 občanského zákoníku)

Společnými částmi nemovité věci jsou zejména následující části nemovité věci, které mají podle své povahy sloužit vlastníkům jednotek společně:

- a) pozemek číslo parcelní 2673 v katastrálním území Chodov,
- b) vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu,
- c) střecha domu včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, svodů venkovních a vnitřních,
- d) zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna a lodžiové dveře),
- e) výtahy ve společných částech, strojovna výtahu,
- f) mandlovny, sušárny, kočárkárny, kolárny, sklepní kóje a místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako součást bytu zahrnutého v jednotce nebo vyjma těch, které jsou určené k výlučnému užívání vlastníky jednotek dle části B. tohoto prohlášení,
- g) obvodové stěny prostorově ohraničující byt zahrnutý v jednotce, nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu zahrnutého v jednotce, stěny, s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů, a dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách,
- h) podlahy, vyjma podlahových krytin v bytě zahrnutém v jednotce a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí domu,
- i) přípojky od hlavního řadu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, domovní potrubí odpadních vod až po výpusť (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu zahrnutého v jednotce, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
- j) rozvody elektrické energie až k bytovému jističi pro byt zahrnutý v jednotce za elektroměrem,
- k) rozvody plynu až k uzávěru pro byt zahrnutý v jednotce,
- l) rozvody vody teplé i studené včetně stoupacích šachet, hlavní svislé rozvody, odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt zahrnutý v jednotce, včetně těchto uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř bytu zahrnutého v jednotce, včetně vodovodních baterií,
- m) celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytech zahrnutých v jednotkách, otopných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení,
- n) protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí,
- o) veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do bytu zahrnutého v jednotce,
- p) systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu zahrnutého v jednotce,
- q) rozvody telefonu, domácí zvonek.

Všechny takto vymezené prostory, vyjma těch, které jsou určené k výlučnému užívání vlastníky jednotek dle části B tohoto prohlášení, jsou společně všem vlastníky jednotek. Právo užívat je a povinnost podílet se na jejich údržbě a opravách mají všichni spoluvlastníci z titulu a v rozsahu svého spoluvlastnického podílu.

Spoluvlastnické podíly na společných částech nemovité věci zahrnuté v jednotkách se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy bytu zahrnutého v jednotce k celkové podlahové ploše všech bytů zahrnutých v jednotkách vymezených tímto prohlášením.

D.

STANOVENÍ PODÍLŮ NA SPOLEČNÝCH ČÁSTECH NEMOVITÉ VĚCI

(§ 1166 odst. 1, písm. b) odst. 3 občanského zákoníku)

Machkova 1645

číslo jednotky	podlahová plocha bytu zahrnutého v jednotce v m²	spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci zahrnutý v jednotce
1645 / 1	64,2	642 / 37753
1645 / 2	88,0	880 / 37753
1645 / 3	64,2	642 / 37753
1645 / 4	64,2	642 / 37753
1645 / 5	88,0	880 / 37753
1645 / 6	64,2	642 / 37753
1645 / 7	64,2	642 / 37753
1645 / 8	88,0	880 / 37753
1645 / 9	64,2	642 / 37753
1645 / 10	44,7	447 / 37753
1645 / 11	64,2	642 / 37753
1645 / 12	88,0	880 / 37753
1645 / 13	64,2	642 / 37753
1645 / 14	64,2	642 / 37753
1645 / 15	88,0	880 / 37753
1645 / 16	64,2	642 / 37753
1645 / 17	44,7	447 / 37753
1645 / 18	64,2	642 / 37753
1645 / 19	88,0	880 / 37753
1645 / 20	64,2	642 / 37753
1645 / 21	64,2	642 / 37753
1645 / 22	88,0	880 / 37753
1645 / 23	64,2	642 / 37753
1645 / 24	44,7	447 / 37753
1645 / 25	64,2	642 / 37753
1645 / 26	88,0	880 / 37753
1645 / 27	64,2	642 / 37753
1645 / 28	64,2	642 / 37753
1645 / 29	88,0	880 / 37753
1645 / 30	64,2	642 / 37753
1645 / 31	44,7	447 / 37753
1645 / 32	64,2	642 / 37753
1645 / 33	88,0	880 / 37753
1645 / 34	64,2	642 / 37753
1645 / 35	64,2	642 / 37753
1645 / 36	88,0	880 / 37753
1645 / 37	64,2	642 / 37753
1645 / 38	44,7	447 / 37753
1645 / 39	64,2	642 / 37753
1645 / 40	88,0	880 / 37753
1645 / 41	64,2	642 / 37753
1645 / 42	64,2	642 / 37753
1645 / 43	88,0	880 / 37753
1645 / 44	64,2	642 / 37753
1645 / 45	44,7	447 / 37753
1645 / 46	64,2	642 / 37753
1645 / 47	88,0	880 / 37753
1645 / 48	64,2	642 / 37753
1645 / 49	64,2	642 / 37753
1645 / 50	88,0	880 / 37753
1645 / 51	64,2	642 / 37753
1645 / 52	44,7	447 / 37753

1645 / 53	64,2	642 / 37753
1645 / 54	88,0	880 / 37753
1645 / 55	64,2	642 / 37753
CELKEM	3775,3	37753 / 37753

E.

VĚCNÁ A JINÁ PRÁVA A ZÁVADY

(§ 1166 odst. 1, písm. c) občanského zákoníku)

Vlastník nemovité věci prohlašuje, že na jednotky nepřecházejí se vznikem vlastnického práva k jednotce žádná věcná jako zástavní práva, předkupní práva, věcná či jiná práva jako nesplacené úvěry nebo jiné závady,

Vlastník je nositelem práv a závazků vyplývajících ze smluvních vztahů, které založil v souvislosti se zajištěním provozu domu a poskytováním služeb s užíváním jednotek:

- smlouva o dodávkách vody z veřejného vodovodu,
- smlouva o odvádění odpadních vod veřejnou kanalizací,
- smlouva o dodávkách tepla a teplé vody pro ÚT,
- smlouva o zajištění svozu a zneškodnění komunálního odpadu,
- smlouva o dodávkách elektrické energie z veřejné sítě,
- smlouva o dodávkách plynu z veřejné sítě.

Všechna práva a závazky uvedené výše přecházejí okamžikem vzniku vlastnického práva k jednotce na vlastníka jednotky.

F.

Náležitosti stanov společenství vlastníků jednotek

(§ 1166 odst. 2) občanského zákoníku)

Stanovy společenství vlastníků jednotek

(§1200 občanského zákoníku)

Stanovy budou vloženy po odsouhlasení jejich znění.

G.

ZÁVĚR

12. Přílohami tohoto prohlášení jsou schémata všech podlaží určující polohu bytů zahrnutých v jednotkách jednotek a společných částí nemovité věci s údaji o podlahových plochách bytů zahrnutých v jednotkách.

13. Toto prohlášení bylo sepsáno podle skutečné a svobodné vůle, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

V Praze dne

Vlastník nemovité věci:

Csaba Farkas
předseda představenstva

Lucie Doležalová
místopředsedkyně představenstva

POHL STATIKA - Ing. Jan Pohl

kancelář: Křížíkova 177/29, 186 00 Praha 8

sídlo: Františka Macháčka 1423, 282 01 Český Brod

IČO: 62251601, DIČ: CZ7010182729

tel: 224 815 621, 222 313 944, 222 315 948, 601 369 193

e-mail: pohl@pohl-statika.com

Projekt: Bytový dům Machkova 8/1645

Objednatel: Bytové družstvo Machkova 8/1645

Machkova 8/1645

149 00 Praha 415

Datum: 04.03.2016

Věc: Vyjádření k možnosti vybourání vnitřních příček a vyjádření k jejich nosnosti

Stávající bytový dům byl postaven cca v roce 1977. Objekt je obdélníkového půdorysu cca 18x36m. Konstrukčně se jedná o železobetonový montovaný příčný stěnový systém, pravděpodobně VVÚ-ETA. Svislé nosné konstrukce tvoří příčné a podélné železobetonové stěnové panely pravděpodobně tl.190mm a vodorovné nosné konstrukce tvoří železobetonové stropní dutinové panely pravděpodobně tl.190mm. Osová vzdálenost příčných nosných stěn je 3m a 6m.

Dělicí konstrukce uvnitř dispozice každého bytu mezi nosnými stěnami tvoří příčky tl.60 nebo 80mm. Příčky jsou typu PROMONTA, SIPOREX nebo železobetonové. Příčky jsou nenosné a jejich vybourání nemá ze statického hlediska na objekt vliv. V zásadě je možné uvnitř dispozice každého bytu vybourat všechny příčky a realizovat nové v nových pozicích. Při zpracování projektu rekonstrukce bytu je však nutné zachovat celkovou tíhu příček. Je nepřipustné navrhovat těžší příčky.

Dále je nutné si uvědomit, že i když příčky jsou nenosné, jejich vybourání změní zatěžovací schéma stropních konstrukcí a může tedy dojít drobným poruchám na dělicích nenosných příčkách nad a pod rekonstruovaným bytem.

Samozřejmě je nutné před každou rekonstrukcí bytu zpracovat projekt stavebně konstrukční části. Určitě nezbytnou součástí projektové přípravy před každou rekonstrukcí je zpracovat pasportizaci bytů nad a pod rekonstruovaným bytem.

Ing. Jan Pohl



ZÁPIS
Z 26. ČLENSKÉ SCHŮZE BYTOVÉHO DRUŽSTVA MACHKOVA 8/1645 KONANÉ DNE 10.
ÚNORA 2016 OD 19.00 VE SPOLEČNSKÉ MÍSTNOSTI DOMU MACHKOVA 8/1645

Členská schůze byla řádně svolána představenstvem družstva pozvánkou (příloha č. 1) dne 26.1.2016 jejím vyvěšením na viditelných místech domu. Schůze se zúčastnilo 31 členů družstva, 13 členů bylo zastoupeno prostřednictvím plné moci (viz. příloha č. 2). Členská schůze tak byla usnášeníschopná.

Program:

1. Zahájení
2. Zpráva o hospodaření
3. Odměny za práci pro družstvo v roce 2015
4. Harmonogram převodu BD na SVJ (p. Šnajd IKON)
5. Odsouhlasení zakázky na převod BD na SVJ
6. Různé
7. Závěr

1. Zahájení

Členskou schůzi zahájil a dále řídil předseda představenstva pan Farkas. Členská schůze hlasovala současně o čtyřech návrzích:

- program schůze;
- zapisovatelem průběhu schůze bude paní Doležalová, ověřovateli zápisu budou pan Kolář a pan Píša;
- skrutátory budou pan Dočekal a pan Holý;
- z členské schůze bude pořízen zvukový záznam.

Hlasování: pro: 44 / proti: 0 / zdrželi se: 0

Návrhy byly přijaty.

2. Zpráva o hospodaření

Účetní bytového družstva paní Nevědělová přečetla výsledky hospodaření družstva 2015 (příloha č. 3). Informovala o splacení úvěru, výši fondu oprav (přes 5 mil.), stav na běžném účtu (přes 5 mil.), žádné dluhy po splatnosti.

Stále probíhá soudní řízení s p. Chrpou (cca 116.000,-) a p. Hlaváčkem (cca 55.000,-).

Dluhy členů družstva představenstvo řeší individuálními splátkovými kalendáři.

Správa byla členskou schůzí bez připomínek vzata na vědomí.

Členská schůze následně hlasovala o tomto usnesení:
„Členská schůze souhlasí s účetní uzávěrkou za rok 2015.“

Hlasování: pro: 44 / proti: 0 / zdrželi se: 0

Členská schůze odsouhlasila účetní uzávěrku za rok 2015.

Dále proběhla informace ohledně nutnosti platby daně z převodu na SVJ + za likvidaci družstva a diskuse, co s fondem oprav. Bude řešeno společně s převodem BD na SVJ.

3. Odměny za práci pro družstvo v roce 2015

V roce 2015 pracovalo pro družstvo jedno, resp. dvě představenstva + pan Řezáč. Na předešlé schůzi byly odsouhlaseny měsíční částky pro členy představenstva:

Předseda	2.000,-
Místopředseda	1.000,-
Člen	500,-

+ každoročně je vyhrazeno Kč 60.000,- (případné odměny) za práci nad rámec běžné správy.

Návrh hlasování:

- p. Rayman – mimořádná odměna ve výši 0,- (v loňském roce ze zdravotních důvodů již moc nepracoval a pobíral měsíční částku)
 - p. Hudský – mimořádná odměna ve výši 5.000,-
 - p. Řezáč – mimořádná odměna ve výši 27.000,- (500,- / byt)
 - pí. Vágnerová – mimořádná odměna 5.000,-
 - pí. Doležalová – mimořádná odměna 3.500,-
 - p. Farkas – mimořádná odměna za celý rok 16.000,-
- Dorovnání měsíční částky člena představenstva na 1.000,-

Hlasování: pro: 44 / proti: 0 / zdrželi se: 0

Členská schůze odsouhlasila výši odměn a dorovnání měsíční částky člena představenstva.

Návrh od pí Čermákové – mimořádná odměna 5.000,- pro paní Kašparovou

Hlasování: pro: 44 / proti: 0 / zdrželi se: 0

Členská schůze odsouhlasila výši odměny pro paní Kašparovou.

4. Harmonogram převodu BD na SVJ

Předseda představenstva představil pana Šnajda z IKONu, který informoval členskou schůzi o postupech převodu BD na SVJ.

1. Veškeré pohledávky vůči městské části musí být uhrazeny – splněno.
2. Převod musí být vždy schválen nadpoloviční většinou členské schůze BD a následně mohou být jednotlivé bytové jednotky převedeny do osobního vlastnictví za odsouhlasených podmínek.
3. Rozdělení čísla popisného na jednotlivé bytové jednotky – formulářem „Prohlášení vlastníka nemovité věci“ – rozdělení na 55 bytových jednotek + nebytové prostory (není doporučováno); bytová jednotka = podlahová plocha bytové jednotky = půdorysná (plocha lodžii a sklepní koje se do celkové plochy bytu, která vstupuje do podílu, nezapočítává - lze upravit stanovami).
4. Vyplněná „Prohlášení vlastníka nemovité věci“ se následně (po našich připomínkách) vkládají na katastru nemovitostí (dále jen KN) a KN změnu zapíše. Tím ale nedochází k převodu, pouze k rozdělení na 55 bytových jednotek s původním vlastníkem, tj. BD (původní vlastník) – dle Nového občanského zákoníku je povinnost založit SVJ nejpozději při převodu druhé bytové jednotky.
5. Nové stanovy SVJ – odsouhlasení ještě za fungování BD (není potřeba mít notáře při schvalování, ani při změnách stanov); budou součástí „Prohlášení vlastníka nemovité věci“ i s návrhem, kdo bude členem prvního statutárního orgánu SVJ; toto půjde na KN, po zápisu KN se dá návrh na zápis právnické osoby do Obchodního rejstříku (dále jen OR). Po jejím zapsání se následně mohou převádět všechny byty najednou.
6. Samotné převody se provádí „Smlouvou o převodu bytové jednotky“.
7. Samotný převod je osvobozen od daní; následující rok musí vlastníci podat daňové přiznání s daní z nemovitosti.
8. Problematika nebytových prostor – bude se rozhodovat, jak postupovat.
9. Spoluvlastnický podíl – váha hlasu odpovídá velikosti bytu.

Rekonstrukce (elektroinstalace) x převod – nedoporučuje se dělat dohromady – účetní komplikace.

Prvotně se musí vytvořit nové stanovy SVJ, následně se připraví „Prohlášení vlastníka nemovité věci“ a provést kontrola domu, zda-li vše odpovídá reálnému stavu a může se předložit na KN.

Převod by mohl být hotov do konce roku 2016. Budou mít všichni zájem? Bylo by pro nás dražší (existovaly by dvě formy vlastnictví, které by se museli samostatně spravovat), pokud by někdo do SVJ nevstoupil a pak by BD muselo fungovat dále.

Kdy skončí spolupráce s IKONem = za co je zaplatíme – v okamžiku, kdy jsou na KN převedené jednotky, v OR je zapsána právnická osoba SVJ s IČ a pro finanční úřad je vyhotoveno nulové daňové přiznání k dani z nabytí nemovitosti.

Právo na převod bytu do osobního vlastnictví člena družstva má jen člen družstva a musí se striktně dodržovat, kdo je oprávněným členem družstva. Oprávněným členem družstva jsou manželé, pokud nabyly členský podíl společně. Pokud se stali manželi až poté, je členem družstva jen jeden – dá se upravit ve smlouvě, aby byt byl převeden na oba. Pokud by nastala opačná situace, je nutné předložit notářský zápis o rozdělení společného jmění manželů. Přítel + přítelkyně nemohou nabývat podíl společně – pouze oprávněný člen.

Veškeré podklady budou zpracovány a rozdány mezi členy družstva, aby se mohli se vším sami seznámit.

5. Odsouhlasení zakázky na převod DB na SVJ

Členská schůze hlasovala o odsouhlasení zakázky pro firmu IKON za cenu 140.000,- vč. DPH.

Hlasování: pro: 41 / proti: 0 / zdrželi se: 1

Členská schůze návrh přijala.

6. Různé

- K 31.1.2016 došlo k ukončení pracovního poměru p.Řezáče – byl by někdo ochotný převzít jeho funkci – údržba společných prostor domu (revize, drobné opravy,...)? Prosíme o návrhy, ideálně někdo z domu.
- Vstup p. Řezáče:
 - informace o společné televizní anténě – proběhly 2 měřicí akce, které určily, kde končí signál – ustřižené kabely. Pokud má být společná anténa zachována je potřeba projít ostatní byty, aby se zjistilo, kde je funkční a kde signál končí. V současné chvíli máme přes 20 TV programů. Pro rozšíření nabídky je možné pronajmout si od vedlejšího družstva část jejich rozvodů (pokud by vyhovoval signálově), nebo pořídit vlastní rozvody za cenu 15-20.000,-. Doporučení pana Řezáče – zprovoznit společnou TV anténu s vlastními rozvody = plná nabídka programů.
 - Revize společných prostor a elektrického vedení – doporučení: rekonstrukce všech silových rozvaděčů
- Kamery do společných prostor – bod k řešení do další schůze (právní stránka)
- Představenstvo připraví materiál – „co dělat když“ (havárie vody/kde jsou uzávěry vody/kde jsou klíče/....) – únikový plán.

8. Závěr

Předseda družstva poděkoval všem za účast.

Zapisovatel: Lucie Doležalová.....ověřovatel: p. Kolář.....

Předsedající: Csaba Farkas.....ověřovatel: p. Píša.....