

## Zápis z členské schůze Bytového družstva Větrná hůrka

**Datum konání: 23.5.2023**

**Místo konání: FZŠ prof. Otokara Chlupa, ul. Fingerova č.p. 2186, Praha 5,  
kinosál**

### Bod jednání č. 1 – Zahájení členské schůze

Zahájení členské schůze dne 23.5.2023 v 19,04 hodin.

Členskou schůzi zahájila předsedkyně družstva paní Monika Králová, která přivítala přítomné členy družstva a hosty [REDAKCE], právního zástupce družstva, [REDAKCE], zástupce firmy KORBEL facility, s.r.o. a zástupce firmy TREND technologie s.r.o. [REDAKCE].

Členská schůze byla informována, že je svolána v souladu s čl. 53, odst. 5 Stanov Bytového družstva Větrná Hůrka.

Bylo konstatováno, že členská schůze je usnášení schopná, neboť je účastna nadpoloviční většina ze 157 členů družstva, počet platných hlasů 82.

Paní Monika Králová podala informaci o způsobu hlasování:

**Proti**

**Zdržel se**

**Pro**

Hlasování bude prováděno platnými hlasovacími lístky vydanými členům družstva proti podpisu na prezenční listině.

### Bod jednání č. 2 – Volba řídicího schůze, zapisovatele a sčítatelů

Byl podán návrh na řídicího schůze paní Moniku Královou, [REDAKCE]  
[REDAKCE]

**Výsledek hlasování:** Pro: 81 Proti: 0 Zdržel se: 1

### Usnesení č. 1

Členská schůze schvaluje jako řídicího schůze paní Moniku Královou,  
[REDAKCE].

Usnesení bylo přijato.

Byl podán návrh na zapisovatele schůze paní Ing. Hanu Součkovou,  
[REDAKCE]

**Výsledek hlasování:** Pro: 81 Proti: 0 Zdržel se: 1

**Usnesení č. 2**

Členská schůze schvaluje jako zapisovatele schůze paní Ing. Hanu Součkovou,  
[REDAKCE]

Usnesení bylo přijato.

Jako sčítatelé byli navrženi:

paní Irena Doubková, [REDAKCE]

paní Pavlu Janouškovou, [REDAKCE]

**Výsledek hlasování:** Pro: 80 Proti: 0 Zdržel se: 2

**Usnesení č. 3**

Členská schůze schvaluje jako sčítatele

paní Irenu Doubkovou, [REDAKCE]

paní Pavlu Janouškovou, [REDAKCE]

Usnesení bylo přijato.

Aktuálně: 19:08 hod., počet platných hlasů: 83

**Bod jednání č. 3 – Program jednání**

Byl přečten program schůze, tak jak byl uveden na pozvánce a bylo o něm dáno hlasovat:

1. Zahájení členské schůze
2. Volba řídicího schůze, zapisovatele, sčítatelů
3. Program jednání
4. Schválení roční uzávěrky za rok 2022
5. Zpráva představenstva
6. Zpráva kontrolní komise
7. Volba členů kontrolní komise
8. Byt č.1, Suchý Vršek 2120, Praha 5 - přidělení
9. Likvidace věcí ze společných prostor
10. Odkup části společné chodby a přiřazení k bytu č. 211808
11. Různé
12. Závěr

**Výsledek hlasování:** Pro: 83 Proti: 0 Zdržel se: 0

**Usnesení č. 4**

Členská schůze schvaluje navržený program jednání.

Usnesení bylo přijato.

Aktuálně: 19:10 hod., počet platných hlasů: 84

#### **Bod jednání č. 4 - Schválení roční uzávěrky za rok 2022**

Uzávěrka byla sestavena v souladu s platnou legislativou a na základě relevantních informací. Dokumenty Výkaz zisků a ztráty rekapitulují stav hospodaření BDVH k 31.12.2022, rozvaha je rekapitulací stavu aktiv a pasiv BDVH. Příloha k účetní uzávěrce doplňuje další relevantní informace. Účetnictví za BDVH v roce 2022 zpracovávala společnost Korbel facility,s.r.o. Tato společnost zpracovala i daňové přiznání za rok 2022. Daňové přiznání bylo podáno v řádném termínu. Dokumenty jsou dostupné na stránkách BDVH – www.bdvh.eu, sekce Dokumenty BDVH – Ekonomické dokumenty nebo jsou k dispozici v kanceláři BDVH.

Hospodářský výsledek BDVH před zapojením fondu z dlouhodobých záloh (tzv. fond oprav) byl ztráta ve výši **1 670 349,36 Kč**. Po zapojení těchto záloh je hospodářský výsledek za rok 2022 ve výši **0,- Kč**. Zůstatek fondu dlouhodobých záloh (tzv. fond oprav) k 31.12.2022 je účetně částka ve výši 9 647 575,04 Kč. V této částce je obsažena neproučtovaná záloha na výstavbu FVE ve výši 2 678 000,- Kč, která však byla již uhrazena firmě TREND technologie.

**Výsledek hlasování:** Pro: 84 Proti: 0 Zdržel se: 0

#### **Usnesení č. 5**

Členská schůze schvaluje podle § 656, písmeno d) zákona o obchodních korporacích řádnou účetní uzávěrku BDVH za rok 2022. Výsledek hospodaření BDVH za rok 2022 je ve výši 0,- Kč. Zapojení fondu dlouhodobých záloh k vyrovnání hospodářského výsledku bylo ve výši 1 670 349,36 Kč.

Usnesení bylo přijato.

Aktuálně: 19:23 hod., počet platných hlasů: 85

Aktuálně: 19:35 hod., počet platných hlasů: 84

#### **Bod jednání č. 5 - Zpráva představenstva**

##### Stav finančních prostředků na účtech BDVH ke dni 31.3.2023

ČSOB, a.s. – družstevní konto	6 487 480,06 Kč
ČSOB, a.s. – spořicí účet	2 994 613,54 Kč

Níže uvádíme výčet realizovaných akcí v roce 2022 a části letošního roku většího rozsahu. V příložené Přehledové tabulce je uveden přehled realizovaných oprav v roce 2022.

V rámci rozhodování per rollam v červnu roku 2021 byla schválena další třetí etapa revitalizace vnitřních společných prostor domů č.p. 2113 až č.p. 2121 spočívající ve výmalbě a opravě podlah sklepních chodeb a kočárkárén. S odsouhlasenou firmou Malířský závod Chmelík-Švec, s.r.o., byla uzavřena smlouva o dílo v celkovém finančním objemu 374 146,- Kč vč. 15% DPH. Práce byly zahájeny 22.11.2021 a dokončeny 2.5.2022, fakturována záloha ve výši 80 000,- Kč, doplatek fakturován ve výši 294 146,- Kč. U firmy Malířský závod Chmelík-Švec, s.r.o. bylo dále objednáno dodání a osazení krycích lišt na horní hranu

průchodu do schodišťové chodby u všech domů a to z důvodu, že byly již zjištěny v některých vchodech poničené horní hrany průchodu, fakturováno 5 725,- Kč. Také byla objednána obnova nátěrů poklopů na podlahách v suterénu domů, fakturováno 5 819,- Kč

Představenstvo projednalo otázku technického stavu úklidových místností v domech, kdy některé jsou původní od výstavby objektu a některé byly zbudovány dodatečně, avšak všechny úklidové místnosti se nacházejí v nevyhovujícím technickém stavu. Byla odsouhlasena jejich postupná obnova, kdy jako dodavatel byla vybrána firma pan Ing. O.Tepřík a pan J.Jirásek, se kterými družstvo dlouhodobě spolupracuje a má s nimi dobré zkušenosti. Úklidové místnosti byly obnovovány postupně v průběhu roku a pro každou úklidovou místnost byla zpracována individuální cenová nabídka, která byla následně představenstvem posouzena:

č.p. 2120 (úklid) - CN	8 874,- Kč	- převzato dne	8.3.2022, fakturace ve výši	8 874,- Kč
č.p. 2119 (úklid) - CN	9 794,- Kč	- převzato dne	1.3.2022, fakturace ve výši	9 794,- Kč
č.p. 2118 (úklid) - CN	48 204,- Kč	- převzato dne	31.3.2022, fakturace ve výši	48 204,- Kč
č.p. 2117 (úklid) - CN	54 904,- Kč	- převzato dne	17.5.2022, fakturace ve výši	54 904,- Kč
č.p. 2116 (úklid) - CN	56 714,- Kč	- převzato dne	31.5.2022, fakturace ve výši	56 714,- Kč
č.p. 2116 (WC) - CN	52 184,- Kč	- převzato dne	1.6.2022, fakturace ve výši	52 184,- Kč
č.p. 2115 (úklid) - CN	63 714,- Kč	- převzato dne	16.8.2022, fakturace ve výši	63 714,- Kč
č.p. 2114 (WC) - CN	58 994,- Kč	- převzato dne	20.9.2022, fakturace ve výši	58 994,- Kč
č.p. 2113 (úklid) - CN	60 524,- Kč	- převzato dne	1.9.2022, fakturace ve výši	60 524,- Kč
č.p. 2114 (úklid) - CN	54 034,- Kč	- převzato dne	21.2.2023, fakturace ve výši	54 034,- Kč

Úklidové místnosti v č.p. 2113, 2118 a 2117 byly vybaveny regálem.

Představenstvo projednalo obnovu zázemí pro firmy místnost WC/umývárna v č.p. 2119. Vzhledem k tomu, že místnost byla od roku 2017 soustavně využívána jako zázemí firem v rámci prováděných různých prací na objektu stal se technický stav místnosti nevyhovující. V rámci obnovy místnosti představenstvo odsouhlasilo i zbudování kuchyňky. Práce provedla firma pan Ing. O.Tepřík a pan J.Jirásek, dílo bylo převzato v březnu roku 2023, fakturováno 63 384,- Kč a za výrobu a dodání kuchyňky fakturováno 9 980,- Kč.

Dne 16.9.2022 došlo k ucpaní kanalizace v domě č.p. 2113 pro kuchyň bytu č. 3,5,7...Ve večerních hodinách byl proveden havarijní zásah firmy JANPE (fakturováno 1 667,50 Kč), bylo doporučeno čištění tlakovou vodou. Dne 17.9.2022 v dopoledních hodinách bylo toto čištění provedeno firmou Herčík a Kříž s doporučením revize kamerou, která byla provedena dne 23.9.2022, za obojí fakturováno 7 961,80 Kč. Na základě výsledku revize předložena cenová nabídka na frézování zpevněných nánosů v dolní části kanalizace ve výši 37 280,- Kč. Frézování proběhlo dne 7.10.2022 v pořádku a bez poškození kanalizačního potrubí. V rámci havárie došlo k vytečení části obsahu kanalizačního potrubí do sklípku č. 15 a poničení uložených věcí, řešeno jako škodní událost z odpovědnosti družstva.

Dne 2.10.2022 došlo k ucpaní kanalizace v domě č.p. 2114 pro kuchyň bytu č. 1,2,4,...Ve večerních hodinách byl proveden havarijní zásah firmy JANPE (fakturováno 1 667,50 Kč), bylo doporučeno čištění tlakovou vodou. Dne 3.10.2022 v dopoledních hodinách bylo toto čištění provedeno firmou Herčík a Kříž s doporučením revize kamerou, fakturováno 3 438,50 Kč. Dne 7.10.2022 byla provedena revize kamerou (fakturováno 3 193,- Kč) a na základě jejího výsledku předložena cenová nabídka na frézování zpevněných nánosů v dolní části kanalizace ve výši 37 280,- Kč. Frézování proběhlo dne 1.11.2022 v pořádku a bez poškození kanalizačního potrubí. V rámci havárie došlo k vytečení vody do místnosti WC, která byla následně uvedena do původního stavu, fakturováno 13 750,- Kč.

Družstvo obdrželo žádost členky družstva o revizi kanalizačního potrubí a to z důvodu, že v posledním období dochází k probublávání vody v míse WC a to vždy při

odtoku exk.vody z horních pater kanalizačním potrubím. Dne 14.2.2023 byl proveden proplach kanalizace a revize kamerou. Dne 21.3.2023 byla provedena i prohlídka technikem firmy Herčík a Kříž s tím, že dle výsledků revize kamerou potřeba provést frézování a následně vyvločkování části kanalizace v místě rozsazení potrubí. Frézování proběhlo dne 18.4.2023 v pořádku a bez poškození kanalizačního potrubí. Následně bude naplánováno provedení vyvločkování. V této souvislosti bylo zjištěno, že je potřeba vyčistit montážní šachty pro přístup do kanalizace, neboť jsou zaneseny suti ještě od výstavby objektu.

Dne 24.7.2022 došlo k promáčení stropu a části stěn v chodbě zadního vstupu do domu č.p. 2114 z bytu v 1. patře. Bylo řešeno jako škodní událost z odpovědnosti člena družstva, z jehož bytu došlo k vytečení vody. Dne 19.10.2022 byla provedena prohlídka technikem od pojišťovny a dne 12.1.2023 družstvo obdrželo pojistné plnění ve výši 8 451,- Kč. Oprava malby byla provedena firmou Malířský závod Chmelík – Švec, fakturováno 8 451,- Kč.

Firma Schindler CZ, a.s., která zajišťuje servis výtahů pro naše domy, nabídla provést digitalizaci stávajících výtahů a to zcela zdarma. Jedná se o instalaci hardwarového zařízení CUBE (bezdrátové připojení G/LTE vybavené záložní baterií) a jeho integraci do výtahového systému. Podrobně bylo projednáno na členské schůzi dne 17.5.2022. V současné době jsou výtahy již připraveny na digitalizaci, zatím není zprovozněno.

Na členské schůzi konané dne 28.6.2022 byla odsouhlasena výstavba fotovoltaické elektrárny - FVE bez baterií s ukládáním energie do ohřevu teplé vody. Dne 11.7.2022 byla uzavřena Smlouva o dílo č. 017/2022 s firmou TREND technologie, s.r.o., smluvní cena bez DPH 4 464 807,- Kč. Dne 15.7.2022 byla uhrazena zálohová faktura ve výši 2 678 000,- Kč. V současné době probíhá legislativní proces schválení projektové dokumentace.

V souvislosti s osazením FV panelů na střechu v domech č.p. 2113 – 2117 bylo nutné provést přeložení vedení MKS pro kameru umístěnou na domě č.p. 2113, přeložku zajistil Magistrát hl.m. Prahy.

V rámci příprav instalace fotovoltaických panelů na střeše domů č.p. 2113-2117 bylo nutné provést výměnu stávající střešní krytiny-fólie za novou PVC fólii Protan SE tl. 1,5 mm vč. položení geotextilie 300 g/m<sup>2</sup> v místě, kde budou umístěny panely. Provedení výměny stávající střešní krytiny bylo dne 4.4.2023 objednáno u firmy ABISKO stavební s.r.o. (firma, která v rámci revitalizace provedla výměnu střešního pláště), cena za dílo byla dohodnuta ve výši 404 847,08 Kč bez DPH. Práce byly zahájeny dne 21.4.2023.

V rámci předložení návrhu projektu umístění 6 ks zásobníků na teplou vodu v místnosti kočárkárny domu č.p. 2117 bylo zjištěno, že záměr ponechat část místnosti i nadále jako kočárkárnu, je nerealizovatelný. Zásobníky zaberou celkem značnou část kočárkárny a další prostor zaberou 3.fázové střídače a elektrorozvaděče, tudíž plocha pro využití jako kočárkárny by byla velmi malá. Také by bylo nutné tuto plochu nějak stavebně oddělit od komponentů FVE. Z tohoto důvodu bylo rozhodnuto, že celá místnost současné kočárkárny bude sloužit pro FVE. Aby byla uživatelům bytů domu č.p. 2117 zachována možnost mít k dispozici kočárkárnu, bylo rozhodnuto, že nebytový prostor v přízemí domu č.p. 2117 bude rekolaudován zpět na původní účel tj. na kočárkárnu pro dům č.p. 2117. Ke dni 30.4.2023 byla ukončena nájemní smlouva pro tento prostor s panem [REDAKCE], se kterým byla uzavřena nájemní smlouvy na nebytový prostor v přízemí domu č.p. 2121 (tento nebytový prostor byl původně pronajat paní [REDAKCE], se kterou byla po dohodě ukončena nájemní smlouva ke dni 28.2.2023).

V roce 2020 družstvo obdrželo žádost od společnosti CETIN o možnost provedení modernizace stávající telekomunikační sítě v našem objektu. Představenstvo žádost projednalo a odsouhlasilo, a to z těchto důvodů:

- a) nejedná se o nového provozovatele telekomunikační sítě, neboť tato společnost je nástupcem původního provozovatele SPT Telecom, jehož síť byla v objektu instalována při jeho výstavbě, a tudíž z tohoto důvodu nebylo ani předkládáno členské schůzi ke schválení,
- b) jedná se o provozovatele telekomunikační sítě nikoliv poskytovatele telekomunikačních služeb, kdy tento poskytovatel, tj. společnost CETIN síť pronajímá poskytovatelům služeb a tudíž nabídka služeb pro členy družstva by měla být rozsáhlejší,
- c) již nebude potřeba jednotlivým poskytovatelům služeb schvalovat instalaci dalších sítí, ale budou moci využívat síť společnosti CETIN.

V listopadu roku 2020 představenstvo obdrželo návrh smlouvy, který nebylo možné v navrhovaném znění akceptovat. Společnosti CETIN byly zaslány ze strany družstva připomínky ke smlouvě, které ale společnost CETIN odmítla akceptovat a jednání zůstala na mrtvém bodu. V květnu roku 2022 došlo k obnovení jednání, připomínky družstva ke smlouvě byly společností CETIN akceptovány a dne 13.10.2022 byla uzavřena Smlouva o umístění veřejné komunikační sítě. Instalace sítě byla zahájena 15.11.2022. V současné době je v síti zapojen poskytovatel služeb O2, jehož obchodní zástupci v průběhu měsíce ledna 2023 oslovovali členy družstva s nabídkou služeb.

Ve dnech 18.2.2023 a 19.2.2023 byly provedeny odborné zkoušky výtahů (perioda po 3 letech). Dne 14.3.2023 uhrazena faktura ve výši 70 349,40 Kč vč. DPH. Dne 26.4.2023 družstvo obdrželo cenovou nabídku na odstranění závad, jejichž oprava není zahrnuta v paušálu servisní smlouvy, ve výši 343 280,75 Kč. U všech výtahů se jedná o výměnu vodící čelisti L7 PED\_PLASTIC (kompletní), výměnu vložky vodící čelisti 10 mm samomazná, opravu osvětlení strojovny v č.p. 2117.

Odstranění závad bylo u firmy Schindler objednáno, neboť bez odstranění těchto závad, je provozovatel výtahu tj. BDVH povinno výtah odstavit z provozu.

Dne 7.3.2023 byla provedena první inspekční prohlídka všech výtahů. Dne 30.3.2023 uhrazena faktura ve výši 51 183,- Kč. Družstvo obdrželo protokoly, které obsahují doporučená opatření pro odstranění zjištěných rizik. Rizika s vysokou úrovní jsou doporučena odstranit do 5 let, se střední úrovní do 10 let popř. snížit na nízkou úroveň. Závěr inspekčního orgánu je, že výtahy vykazují úroveň bezpečného výtahu dle požadavků současně platných předpisů, avšak dosažení úrovně bezpečného výtahu je podmíněno provedením nápravných opatření. Termín další inspekční prohlídky je stanoven na 7.3.2029.

Vzhledem k tomu, že je nutné v letošním roce provést výměnu bytových vodoměrů na studenou a teplou vodu (ze zákona je povinnost cejchovat bytové vodoměry po 5ti letech), byla požádána firma INMES spol. s r.o. o zaslání návrhu smlouvy o dílo na výměnu vodoměrů s tím, že požadujeme termín výměny říjen-listopad 2023. Dne 4.4.2023 družstvo obdrželo návrh smlouvy o dílo na výměnu 323 ks vodoměrů na studenou vodu a 322 ks vodoměrů na teplou vodu v celkovém finančním objemu 426 506,25 Kč vč. 15% DPH. Součástí dodávky bude demontáž a montáž 645 ks vodoměrů APATOR Metra, přenastavení 645 ks stávajících radiových modulů, dodávka 645 ks zpětných klapek a plombování vodoměrů z obou stran. V případě, že smlouva o dílo bude uzavřena do 21.4.2023, garantuje firma požadovaný termín realizace. Smlouva o dílo byla uzavřena dne 13.4.2023. O přesném termínu výměny vodoměrů ve Vašem bytě budete informováni prostřednictvím domovních nástěnek.

Evidence plateb spojených s užíváním bytů a prostor sloužících podnikání

Evidence je vedena jak v rámci družstva tak i účetní firmou. Můžeme konstatovat, že platební morálka drtivé většiny členů družstva je řádná. Dlužné platby za užívání bytů a prostor sloužících podnikání vymáhané soudní cestou jsou uvedeny níže.

dlužné platby za užívání bytů

- a) žalovaná částka: 83 145,- Kč (žaloba podána v roce 2016)  
- soudní řízení pravomocně ukončeno, žalobu družstvo vyhrálo, v rámci exekučního řízení dlužník uhradil dlužnou částku ve výši 83 145,- Kč, v exekučním řízení je i nadále pokračováno, neboť dosud nebyly uhrazeny všechny náklady;
- b) žalovaná částka: 83 654,- Kč (žaloba podána v roce 2019)  
- v rámci soudního řízení I. stupně bylo družstvo v žalobě úspěšné, žalovaná strana se odvolala, v rámci odvolacího soudu byla žalovaná částka upravena na 73 274,- Kč a družstvo bylo u odvolacího soudu úspěšné, soudní řízení pravomocně ukončeno, dlužník uhradil dlužnou částku ve výši 73 274,- Kč a dále úroky z prodlení ve výši 28 500,- Kč;
- c) žalovaná částka: 82 658,- Kč (žaloba podána v roce 2019)  
- v rámci soudního řízení I. stupně bylo družstvo v žalobě úspěšné, žalovaná strana se odvolala, odvolací soud potvrdit rozsudek soudu I. stupně, soudní řízení pravomocně ukončeno, v rámci exekučního řízení dlužník uhradil dlužnou částku ve výši 82 658,- Kč a úroky z prodlení ve výši 34 257,- Kč;
- d) žalovaná částka: 109 655,- Kč (žaloba podána v roce 2021)  
- v rámci soudního řízení I. stupně bylo družstvo v žalobě úspěšné, žalovaná strana se odvolala, odvolací soud potvrdit rozsudek soudu I. stupně, soudní řízení pravomocně ukončeno, dlužník uhradil dlužnou částku ve výši 109 655,- Kč, družstvem byly vyčísleny úroky z prodlení a dlužník byl vyzván k jejich úhradě;
- e) žalovaná částka: 108 448,- Kč (žaloba podána v roce 2021)  
- v rámci soudního řízení I. stupně bylo družstvo v žalobě úspěšné, rozsudek není zatím pravomocný

dlužné platby za užívání bytu č. 1, č.p. 2120

Byt byl neoprávněně obsazen a užíván, avšak nebyly za něj hrazeny žádné platby, proto byly podány žaloby:

- a) žalovaná částka: 510 283,- Kč (žaloba podána v roce 2016)  
b) žalovaná částka: 343 627,- Kč (žaloba podána v roce 2019)  
c) žalovaná částka: 384 663,- Kč (žaloba podána v roce 2021)  
U všech žalob se družstvu podařilo obnovit soudní řízení.

Dne 8.8.2022 družstvo prostřednictvím datové schránky obdrželo žádost předběžného insolvenčního správce spol. Alma insolvence v.o.s., která byla usnesením Městského soudu v Praze ustanovena předběžným insolvenčním správcem dlužníka. Dlužníkem je osoba, kterou družstvo žaluje za dlužné platby související s neoprávněným užíváním bytu č. 1 v domě č.p. 2120. Družstvo následně připojilo do insolvenčního řízení svoje pohledávky související s bytem č. 1 a bylo zařazeno do seznamu věřitelů.

dlužné platby za užívání prostor sloužících podnikání

- a) prostory v č.p. 2119 – žalovaná částka 227 223,- Kč (žaloba podána v roce 2016)

- v rámci soudního řízení I. stupně bylo v roce 2016 družstvo v žalobě úspěšné, v roce 2017 bylo zahájeno exekuční řízení, avšak dle sdělení exekutora nebyly zatím nalezeny prostředky na uspokojení pohledávky (jedná se o dluh, který zbyl po společnosti DASTRA INC s.r.o., kdy soud rozhodl o vyklizení prostoru, v roce 2017 byl prostor exekučně vyklizen a v současné době jsou prostory využívány jako sklad a archiv družstva a kancelář, která je v komerčním pronájmu);

b) prostor v č.p. 2115 a 2121 - žalovaná částka: 267 583,- Kč (žaloba podána v roce 2019)

- v rámci soudního řízení I. stupně bylo družstvo v žalobě úspěšné, žalovaná strana se odvolala, odvolací soud potvrdit rozsudek soudu I. stupně, soudní řízení pravomocně ukončeno, v současné době probíhá vymáhání dlužné částky v exekučním řízení (na účet družstva byla zatím uhrazena částka ve výši 110 000,- Kč);

c) prostor v č.p. 2115 a 2121 - žalovaná částka: 316 532,- Kč (žaloba podána v roce 2021)

- v rámci soudního řízení I. stupně bylo družstvo v žalobě úspěšné, rozsudek je pravomocný, zaslána předexekuční upomínka

#### Žaloba na určení členství (podána v roce 2020)

Představenstvo na doporučení právního zástupce družstva a to v souvislosti se zamítnutím žaloby na vyklizení bytu č. 211305, kdy se soudy nezabývaly v rámci řízení otázkou, zdali uživatel bytu je nebo není členem družstva (právní zástupce družstva opakovaně na tuto záležitost soudy upozorňoval), podalo žalobu o určení členství v družstvu a určení, zdali uživateli bytu přináležejí družstevní podíl vztahující se k bytové jednotce č. 211305. Dodnes totiž není vyjasněna otázka, zdali uživatel bytu je, a nebo není členem družstva popř. jakým způsobem nabyl družstevní podíl v družstvu.

#### Žaloba na vyklizení prostor sloužících podnikání v domě č.p. 2115 a 2121

V roce 2016 byla podána žaloba na vyklizení, v současné době řízení přerušeno do doby rozhodnutí soudu ve věci žaloby o určení neplatnosti smluv o převodu vlastnického práva k nemovitostem. Vzhledem k tomu, že nájemce dlouhodobě neplatí nájemné, je družstvo nuceno řešit dlužné platby soudní cestou. V rámci pravomocně ukončeného soudního řízení na dlužné platby byly soudem také vyřešeny některé další skutečnosti týkající se pronájmu těchto prostor. S ohledem na tyto skutečnosti zažádalo družstvo prostřednictvím právního zástupce družstva soud o obnovení řízení ve věci vyklizení těchto prostor, žalovaná strana se proti obnovení řízení odvolala.

#### Žaloba proti rozhodnutí o vyloučení z družstva

Žalobce podal na Městský soud v Praze žalobu na určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení člena družstva. Na soudním jednání uskutečněném dne 13.4.2017 žalobce požádal o přerušování řízení do doby pravomocného rozhodnutí soudu ve věci - žaloba na uhrazení dlužných plateb spojených s užíváním bytu č. 211511, která byla podána v roce 2016. Vzhledem k tomu, že tato žaloba na uhrazení dlužných plateb byla již pravomocně ukončena a družstvo jako žalovaný bylo v žalobě úspěšné. Následně soud I. stupně obnovil řízení. Žalobce se proti rozhodnutí soudu I. stupně o obnovení řízení odvolal. Dne 23.3.2023 odvolací soud potvrdil usnesení soudu I. stupně o obnově řízení (proti tomuto rozhodnutí není dovolání přípustné). Jednání ve věci bylo stanoveno na den 13.7.2023.

#### Žaloba na převedení bytové jednotky č. 211601 do osobního vlastnictví žalobce

Začátkem roku 2021 obdrželo družstvo celkem 11 žalob podaných na družstvo, 10 žalob bylo odmítnuto a pouze jedna žaloba není zatím dořešena, řízení bylo ze strany soudu přerušeno.



### Žaloba o určení neplatnosti smluv o převodu vlastnického práva k nemovitostem

V listopadu roku 2011 bylo bez souhlasu členské schůze podáno na Katastrální úřad Prohlášení vlastníka (dále jen KN) a Smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitosti u několika bytových a nebytových jednotek. Na základě rozhodnutí členské schůze ze dne 22.11.2011 podalo družstvo žalobu o určení neplatnosti smluv o převodu vlastnického práva k nemovitostem a dne 25.11.2011 tuto žalobu doručilo na Katastrální úřad, který na jejím základě přerušil řízení o vkladu. Městský soud rozhodl usnesením ze dne 7.11.2016 o zamítnutí žaloby o určení neplatnosti smluv o převodu vlastnického práva k nemovitostem. Proti tomuto rozhodnutí bylo podáno v zákonné lhůtě odvolání k Vrchnímu soudu, který Usnesením ze dne 17.5.2018 zrušil Usnesení Městského soudu a věc vrátil Městskému soudu k projednání. V průběhu let 2019 a 2020 bylo družstvo několikrát vyzváno k doplnění důkazů, což bylo zajištěno prostřednictvím právního zástupce družstva. První jednání v této věci bylo stanoveno na den 20.4.2022, další jednání ve věci se uskutečnilo dne 22.6.2022, kdy soud ukončil důkazní řízení s tím, že má již dostatek důkazů pro své rozhodnutí. **Usnesením Městského soudu v Praze ze dne 22.9.2022 bylo rozhodnuto, že smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitostem jsou neplatné**, usnesení není pravomocné. Bylo podáno celkem deset odvolání, z nich v pěti případech nebyl uhrazen soudní poplatek a soudem bylo řízení zastaveno a u pěti odvolání je v řízení dále pokračováno.

### Žaloba člena družstva o určení neplatnosti prohlášení vlastníka

Začátkem roku 2020 byla členem družstva podána žaloba na družstvo o určení neplatnosti prohlášení vlastníka a o určení právního stavu nemovitostí ve vlastnictví žalovaného. Jednání ve věci bylo dne 31.3.2022 u Městského soudu v Praze. **Rozsudkem Městského soudu v Praze ze dne 31.3.2022 bylo určeno, že prohlášení vlastníka ze dne 21.11.2011 je neplatné. Rozsudek nabyl právní moci dne 18.5.2022.**

### Katastrální úřad – správní žaloba

Vzhledem k tomu, že osoby, které podepsali prohlášení vlastníka a smlouvy o převodu do vlastnictví, neměli k tomuto podpisu oprávnění a ani mandát členské schůze, upozornilo družstvo dopisem ze dne 18.3.2016 na tuto skutečnost Katastrální úřad. Dne 14.7.2017 vydal Katastrální úřad „Rozhodnutí o zamítnutí vkladu č.j. V-56056“, kdy v rámci přezkoumání dané věci Katastrální úřad zjistil, že předložená listina nespĺňuje náležitosti pro zápis do katastru, účastníci vkladového řízení jsou omezeni právními předpisy v oprávnění nakládat s nemovitostí, ke dni podpisu předložených vkladových listin nebyli osoby jednající za BD Větrná Hůrka oprávněni za BD Větrná Hůrka jednat. Proti tomuto rozhodnutí není přípustný žádný opravný prostředek podle správního řádu, avšak proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu lze podat žalobu podle páté části občanského soudního řádu k Městskému soudu v Praze. Ve věci vkladu č.j. V-56056 jsou účastníky řízení BD Větrná Hůrka a nájemce bytu č. 211305, který podal žalobu dle páté části občanského soudního řádu k Městskému soudu v Praze. Dne 27.7.2018 proběhlo soudní jednání na Městském soudu v Praze, kdy soud řízení přerušil do rozhodnutí ve věci žaloby o určení neplatnosti smluv o převodu vlastnického práva k nemovitostem.

Členská schůze bere na vědomí zprávu představenstva BDVH.

**Bod jednání č. 6 - Zpráva kontrolní komise****Zpráva Kontrolní komise BDVH za období 1.4.2022 do 18.4.2023**

Kontrolní komise BDVH průběžně kontroluje všechny činnosti, které vykonává představenstvo BDVH. Kontroly jsou umožňovány naprosto transparentním přístupem představenstva BDVH, kdy je kontrolní komise zvaná na pravidelné i nepravidelné schůze Představenstva BDVH. Dále má kontrolní komise možnost se zúčastnit všech dalších schůzek, má plný a neomezený přístup ke všem agendám BDVH. Tohoto přístupu využívá k provádění náhodných i plánovaných kontrol.

V období 1.4.2022 do 18.4.2023 byla ze strany kontrolní komise prováděna kontrola zejména následujících oblastí:

- 1) kontrola pohledávek BDVH po splatnosti a jejich vymáhání
- 2) kontrola pokladny BDVH včetně příjmových dokladů a stav běžného účtu
- 3) kontrola vybraných účetních operací
- 4) kontrola provádění revizí
- 5) kontrola účetní závěrky BDVH za rok 2022
- 6) zajištění ostatních služeb vůči členům BDVH
- 7) exekuce – přijaté platby

Informace k jednotlivým oblastem kontrol:

**Kontrola pohledávek BDVH po splatnosti**

V rámci této kontroly je průběžně prováděná kontrola stavu pohledávek po splatnosti. Současně bylo provedeno ověření postupu Představenstva BDVH při správě pohledávek. Představenstvo provádí upomínání „nad rámec“ vyžadovaný právními předpisy, což se osvědčilo.

**Kontrola pokladny BDVH včetně příjmových dokladů a stav běžného účtu**

Zůstatek pokladny k 18.4.2023 činí 38.788,-Kč, všechny příjmové i výdajové doklady jsou řádně evidovány a odpovídají skutečnému stavu. V rámci kontroly běžného účtu jsme kontrolovali přijaté i odchozí platby a můžeme konstatovat, že všechny operace jsou řádné podložené.

**Kontrola vybraných účetních operací**

Během této kontroly byla provedena kontrola účetních operací roku 2022 až 04/2023 a detailní kontrola nákladů BDVH za rok 2022/2023 včetně kontroly provozních nákladů  
Kontrola byla zaměřena na:

1. revitalizace - výmalby a nátěry podlah kočárkárny a sklepů (objednávka, faktura, protokol o předání)
2. fotovoltaika ( smlouva, zálohová faktura)

U vybraných účetních operací jsme kontrolovali

- oprávněnost výdajů
- způsob objednání (pokud se nejedná o pravidelný schválený výdaj)
- schválení výdej odpovědnými členy Představenstva BDVH
- proplácení vydaných i přijatých faktur
- zaúčtování vybraných výdajů (kontrola na účetnictví)

**Všechny výdaje jsou transparentní, jsou jednoznačně a průkazně identifikovány. Nebylo zjištěno porušení stanov BDVH a souvisejících právních předpisů.**

#### **Kontrola provádění revizí**

Všechny povinné revize jsou prováděny v termínu, vše je řádně zaprotokolované.

#### **Kontrola účetní uzávěrky BDVH za rok 2022**

**Byla provedena rámcová kontrola účetní uzávěrky roku 2022.**

**Kontrolní komise považuje uzávěrku za řádně zpracovanou a nezkreslující aktuální stav majetku a hospodaření BDVH. Kontrolní komise doporučuje provést schválení účetní uzávěrky BDVH ze strany členské schůze BDVH.**

#### **Zajištění ostatních služeb vůči členům BDVH.**

V rámci této činnosti byla průběžně monitorována činnost Představenstva BDVH ve vztahu k členům BDVH a souvisejících agend.

**Kontrolní komise považuje činnost Představenstva BDVH vykonávanou směrem k členům BDVH za odpovědně vykonávanou.**

#### **Za kontrolní komisi**

Irena Doubková, předsedkyně kontrolní komise BDVH

Pavla Janoušková, člen kontrolní komise BDVH

Martin Vrabec, člen kontrolní komise BDVH

Členská schůze bere na vědomí zprávu kontrolní komise.

Aktuálně: 19:45 hod., počet platných hlasů: 84

**Bod jednání č. 7 - Volba členů kontrolní komise**

Prostřednictvím „Výzvy“ na domovních nástěnkách bylo oznámeno, že současným členům kontrolní komise končí funkční období a současně byli členové družstva vyzváni ke kandidatuře do kontrolní komise.

Jako členové voleného orgánu družstva - kontrolní komise jsou navrženi tito členové družstva:

Irena Doubková, [REDACTED]

Pavla Janoušková, [REDACTED]

Martin Vrabec, [REDACTED]

O každém navrženém členovi bude hlasováno samostatně.

Jako člen voleného orgánu družstva – kontrolní komise byla navržena paní Irena Doubková,  
[REDACTED]

**Výsledek hlasování:** Pro: 83 Proti: 0 Zdržel se: 1

**Usnesení č. 6**

Členská schůze schvaluje člena kontrolní komise družstva paní Irenu Doubkovou,  
[REDACTED]

Usnesení bylo přijato.

Jako člen voleného orgánu družstva – kontrolní komise byla navržena paní Pavla Janoušková,  
[REDACTED]

**Výsledek hlasování:** Pro: 83 Proti: 0 Zdržel se: 1

**Usnesení č. 7**

Členská schůze schvaluje člena kontrolní komise družstva paní Pavlu Janouškovou,  
[REDACTED]

Usnesení bylo přijato.

Jako člen voleného orgánu družstva – kontrolní komise byl navržen pan Martin Vrabec,  
[REDACTED]

**Výsledek hlasování:** Pro: 83 Proti: 0 Zdržel se: 1

**Usnesení č. 8**

Členská schůze schvaluje člena kontrolní komise družstva pana Martina Vrabce,  
[REDACTED]

Usnesení bylo přijato.

Aktuálně: 20:00 hod., počet platných hlasů: 84

### **Bod jednání č. 8 - Byt č. 1, Suchý Vršek 2120, Praha 5 - přidělení**

Dne 30.5.2022 byla bytová jednotka předána zpět družstvu. Na členské schůzi konané dne 28.6.2022 bylo přijato usnesení č. 6 ve znění: „Členská schůze schvaluje bytovou jednotku č. 1, na adrese Suchý Vršek 2120, Praha 5 nabídnout k přidělení zájemci o členství v družstvu za další členský vklad ve výši min. 6 936 300,- Kč a pověřuje tímto představenstvo družstva.“

Bytová jednotka byla přednostně nabídnuta k přidělení stávajícím členům družstva za základní členský vklad a další členský vklad, který byl stanoven usnesením č. 6 členské schůze BDVH. Výzva pro podání nabídky pro členy družstva byla vyvěšena na nástěnkách v domech a do termínu 17.10.2022 nebyla podána ze strany členů družstva žádná nabídka. Z tohoto důvodu představenstvo schválilo na jednání dne 3.11.2022 nabídnutí bytu zájemcům mimo členskou základnu. Byli osloveni zástupci dvou realitních kanceláří. Na základě prohlídky bytu se oba zástupci nezávisle na sobě shodli, že za současných podmínek realitního trhu je byt za stanovenou minimální výši dalšího členského vkladu neprodejný. Z tohoto důvodu představenstvo navrhuje členům družstva zvážit možnost změny usnesení v této věci a to snížení požadované minimální výše dalšího členského vkladu.

**Výsledek hlasování:** Pro: 84 Proti: 0 Zdržel se: 0

### **Usnesení č. 9**

Členská schůze ruší usnesení č. 6 přijaté na členské schůzi konané dne 28.6.2022.  
Usnesení bylo přijato.

**Výsledek hlasování:** Pro: 84 Proti: 0 Zdržel se: 0

### **Usnesení č. 10**

Členská schůze schvaluje bytovou jednotku č. 1, na adrese Suchý Vršek 2120, Praha 5 nabídnout k přidělení zájemci o členství v družstvu za další členský vklad ve výši min. 5 000 000,- Kč a pověřuje tímto představenstvo družstva.  
Usnesení bylo přijato.

**Bod jednání č. 9 - Likvidace věcí ze společných prostor**

Vzhledem k tomu, že některé společné prostory a kočárkárny jsou zaplněny věcmi, které svým charakterem do uvedených prostor nepatří a tudíž je nelze plnohodnotně užívat a ani v nich plnohodnotně provádět úklidovou činnost, navrhuje představenstvo družstva provést odstranění těchto věcí a to touto formou:

- a) vyzvat členy družstva k odstranění nepatřících věcí ze společných prostor a kočárkárny (nábytek, stavební materiál, torza kol apod.) a to písemnou výzvou umístěnou ve vchodových nástěnkách s uvedením termínu do 30. 6. 2023.
- b) po datu termínu vyklidit kočárkárny a společné prostory na náklady družstva.

**Výsledek hlasování:**

Pro: 84

Proti: 0

Zdržel se: 0

**Usnesení č. 11**

Členská schůze schvaluje vyklizení společných prostor a kočárkárny od nepatřících věcí zjevně dlouhodobě odložených, opuštěných a majitelem neoznačených ke svému vlastnictví a ukládá představenstvu družstva toto zajistit dle následujícího postupu:

- a) vyzvat členy družstva k odstranění nepatřících věcí ze společných prostor a kočárkárny (nábytek, stavební materiál, torza kol apod.) a to písemnou výzvou umístěnou ve vchodových nástěnkách s uvedením termínu do 30. 6. 2023.
- b) po datu termínu vyklidit kočárkárny a společné prostory na náklady družstva.

Náklady na likvidaci budou hrazeny čerpáním z Dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice (dlouhodobé přijaté zálohy).

Usnesení bylo přijato.

**Bod jednání č. 10 - Odkup části společné chodby a přiřazení k bytu č. 211808**

Představenstvo družstva obdrželo žádost manželů [REDAKCE], bytem Suchý Vršek 2118/8, Praha 5, byt č. 8, 2. patro o připojení části chodby o velikosti 8,756 m<sup>2</sup> k bytu. Manželé [REDAKCE] nabízejí další členský vklad ve výši 100 000,- Kč (11 420,74 Kč/m<sup>2</sup>) pokud bude vysloven souhlas s připojením části chodby k bytu. Zároveň se také zavazují v případě vyslovení souhlasu s připojením části chodby k bytu zbudovat nový vchod do komory, která je součástí bytu č. 6, přičemž členové družstva vlastníci družstevní podíl vztahující se k bytu č. 6 s tímto souhlasí. Žádost [REDAKCE] byla součástí materiálů přiložených k pozvánce na členskou schůzi.

**Výsledek hlasování:**

Pro: 84

Proti: 0

Zdržel se: 0

**Usnesení č. 12**

Členská schůze schvaluje připojení části chodby o velikosti 8,756 m<sup>2</sup> k bytu č. 8, Suchý Vršek 2118/6, Praha 5 a to za podmínky uhrazení dalšího členského vkladu ve výši 100 000,- Kč včetně upravení úhrady měsíční výše platby za užívání bytu.

Usnesení bylo přijato.

Aktuálně: 20:10 hod., počet platných hlasů: 83

### **Bod jednání č. 11 - Různé**

#### **1/ Rampouchy**

V zimním období dochází k výskytu rampouchů, které se tvoří na chrličích lodžii. Některé chrlice jsou situovány přímo nad vstupními dveřmi do domů a je zde možnost, že při tání rampouchů a jejich následném pádu by mohlo dojít k ublížení na zdraví osoby či osob vstupujících do domu. Vzhledem k tomu, že tomuto jevu nelze nijak předejít a vzhledem k výše uvedenému představenstvo navrhuje přijmout následující usnesení:

**Výsledek hlasování:** Pro: 78 Proti: 0 Zdržel se: 5

#### **Usnesení č. 13**

Členská schůze schvaluje následující opatření: Po dobu výskytu rampouchů budou uzavřeny přední vstupní dveře do domů a vstup na přístupový chodník bude zamezen výstražnou páskou.

Usnesení bylo přijato.

#### **2/ Kanalizace – výměna části potrubí kanalizace v suterénu domů**

V souvislosti s množícími se případy ucpané kanalizace pro WC a kuchyně v posledních letech a s ohledem na skutečnost, že v suterénech domů je instalován rozvod kanalizace v litinovém potrubí, kde dochází nejvíce k výskytu usazenin a zneprůchodnění potrubí, bylo by vhodné provést postupnou výměnu litinové části kanalizačního potrubí do plastu.

**Výsledek hlasování:** Pro: 83 Proti: 0 Zdržel se: 0

#### **Usnesení č. 14**

Členská schůze schvaluje postupnou výměnu litinového kanalizačního potrubí pro WC a kuchyně v suterénech domů do plastu a pověřuje představenstvo k zajištění všech kroků souvisejících s výměnou, zejména výběrem firmy, schválením rozsahu a výše cenové nabídky pro výměnu jednotlivých potrubí.

Usnesení bylo přijato.

Členská schůze byla ukončena v 20:23 hod.

Řídící schůze: Monika Králová

Zapsala: Ing. Hana Součková

#### **Přílohy:**

Pozvánka  
Prezenční listiny  
Plné moci