

Zápis z náhradní členské schůze

Družstva Amurská, bytové družstvo
IČ 25713540
se sídlem Amurská 1222/4, Praha 10

konané dne 18. 5. 2021 v konferenčním sále IRIS Hotel Eden
Vladivostocká 1540/2, Praha 10 od 18.00 hod.

Svolavatelem schůze je v souladu s ust. čl. 34 a 35 Stanov družstva Kontrolní komise družstva Amurská. Pozvánka na náhradní členskou schůzi byla vyvěšena na nástěnkách v domech družstva a zároveň zveřejněna na webových stránkách Družstva Amurská.

Kontrolní komise při kontrole prezence kontrolovala rovněž PCR nebo antigenní testy, vakcinační certifikáty či potvrzení o prodělání onemocnění Covid-19 všech účastníků a upozornila je na nutnost dodržování epidemiologických opatření. Konferenční sál, v němž schůze probíhala, byl uspořádán v souladu s platnými epidemiologickými opatřeními.

1.

Náhradní členskou schůzi zahájil Ing. Jiří Žák, předseda Kontrolní komise družstva v 18.15 hod. Při zahájení je přítomno 43 členů družstva. Náhradní členská schůze je usnášeníschopná.

2.

Kontrolní komise navrhuje, aby členská schůze družstva schválila program schůze, jak je uveden na pozvánkách na náhradní členskou schůzi, a to:

1. Prezence, kontrola usnášeníschopnosti, zahájení
2. Volba předsedajícího schůze, schválení programu schůze, volba zapisovatele, ověřovatele a sčítatele
3. Projednání činnosti představenstva DA v letech 2017 – leden 2021
4. Zpráva kontrolní komise k činnosti představenstva DA v letech 2017 – leden 2021
5. Diskuse, otázky k činnosti představenstva dle bodu 3. a 4.
6. Projednání a schválení účetní uzávěrky za rok 2019
7. Představení kandidátní listiny na volené pozice členů představenstva DA
8. Diskuse, otázky, námitky a výhrady ke kandidátům
9. Volba členů statutárního orgánu družstva členů představenstva DA
10. Projednání a schválení smluv o výkonu funkce nově zvolených členů představenstva v roce 2021
11. Předložení žádosti nájemce nebytových prostor na slevu či odpuštění nájemného za období uzavření provozovny restaurace v období nouzového stavu.

12. Diskuse a hlasování k bodu 11

13. Usnesení členské schůze

14. Závěr

Členská schůze schvaluje navržený program schůze

PRO 43	PROTI 0	ZDRŽEL SE 0
--------	---------	-------------

Volba předsedajícího schůze

Navržen Ing. Jiří Žák

PRO 43	PROTI 0	ZDRŽEL SE 0
--------	---------	-------------

Volba zapisovatele

Navržena JUDr. Hana Kadlecová

PRO 43	PROTI 0	ZDRŽEL SE 0
--------	---------	-------------

Volba ověřovatele zápisu

Navržena JUDr. Milena Valoušková

PRO 43	PROTI 0	ZDRŽEL SE 0
--------	---------	-------------

Volba sčítatele

Navržen Mgr. Martin Diviš

PRO 43	PROTI 0	ZDRŽEL SE 0
--------	---------	-------------

3.

JUDr. Valoušková sdělila, že zprávy o činnosti představenstva DA v letech 2017 až leden 2021 byly předloženy na předchozích členských schůzích.

Mgr. Dušek přednesl zprávu o své činnosti v rámci představenstva DA v letech 2017 až leden 2021.

Členská schůze vzala zprávu na vědomí.

4.

Pan Jan Přiklopil, místopředseda Kontrolní komise, přednesl zprávu Kontrolní komise k činnosti představenstva DA v letech 2017 až leden 2021. Konstatoval, že podle zjištění Kontrolní komise bývalé představenstvo nesplnilo mandát daný členskou schůzí z 6.2.2018, porušovalo stanovy DA, nejednalo v souladu se zákonem o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, nedodržovalo ustanovení zákona o obchodních korporacích čímž umožnilo vznik zbytečných soudních sporů, nezabránilo vzniku soudního sporu „o komín“ s nájemcem NBJ 101, a způsobilo tak DA škodu – detaily viz příloha 3 tohoto zápisu.

5.

Po přednesení obou zpráv podle bodu 3 a 4, proběhla diskuze a členové kladli otázky bývalému představenstvu a Kontrolní komisi či jiným členům družstva a předsedovi představenstva TM-Lex, a.s..

JUDr. Valoušková se ohradila proti nařčení z porušování svých povinností a povinností představenstva DA uvedených ve zprávě Kontrolní komise.

Mgr. Marinková vznesla dotaz, zda dnešní zpráva Kontrolní komise je doplňující ke zprávě z 19. 3. 2021 nebo je nová. Předseda Kontrolní komise sdělil, že jde o doplnění, které bylo vyhotoveno den před konáním členské schůze.

Ing. Liptáková, v souvislosti s žalobou na „komín“, vznesla dotaz na pana Přiklopila, proč bývalé představenstvo, jehož byl členem, uzavřelo nájemní smlouvu s tak extrémně vysokou pokutou smluvní pokutou 50.000 Kč za jeden den, později 25.000 Kč denně. Pan Přiklopil vysvětlil, že tomu nerozuměl, že není ekonom, a že přijal doporučení právníka. Přiměřenost výše smluvní pokuty komentoval Mgr. Rošer za TM-Lex, a.s. Zdůvodňuje sjednanou výši pokut s ohledem na skutečnost, že v případě nefunkčnosti komínu a přerušení dodávky vody vznikají společnosti velké škody. Dále sdělil, že ze smlouvy o nájmu je povinností DA udržovat komín v provozuschopném stavu.

JUDr. Valoušková sdělila, že komín není majetkem DA a § 750 ZOK zamezil, aby DA mohlo opravit cizí majetek.

Pan Neri se dotazuje, zda DA podalo SVJ oficiální žádost o opravu komína a žádá o zveřejnění této žádosti na webu DA. Odpověď: DA se na SVJ obrátilo.

Mgr. Hájek se dotazuje, zda společnost TM-Lex, a.s. dostala povolení k rekonstrukci. Mgr. Rošer odpověděl, že se nejednalo o rekonstrukci, a že úpravy nebytové jednotky nepodléhaly povolení stavebního úřadu.

Pan Sucháček konstatuje, že je důležité, aby nájemce platil nájemné, ostatní spory jsou zbytečné.

Pan Neri navrhuje zvolit někoho, kdo bude jednat s Mgr. Rošerem. JUDr. Valoušková sdělila, že jedná za DA s kýmkoliv, včetně Mgr. Rošera.

Ing. Žák sděluje, že se jedná o střet dvou lidí (JUDr. Valouškové a Mgr. Rošera), který ohrožuje všechny členy a majetek DA.

Z pléna vznesen dotaz na JUDr. Valouškovou, zda i přes dosavadní spory je ochotna s nájemcem a osobně Mgr. Rošerem, jednat. JUDr. Valoušková sděluje, že ano.

Pan Povolný se dotazuje, co se stane, pokud případně DA prohraje soudní spor s TM-Lex, a.s.

Pan Pravda se dotazuje, zda TM-Lex, a.s. v případě, že by nebyla v představenstvu JUDr. Valoušková, stáhne všechny žaloby. Mgr. Rošer odpovídá, že je nestáhne.

Z pléna dotaz zda TM-Lex a.s. v případě slevy na nájemném stáhne žaloby, Mgr. Rošer odpovídá, že ne.

Paní Kmentová uvádí, že SVJ si nechalo zpracovat předběžný posudek, kolik by stálo vyfrézování a další nezbytné úpravy komína. Náklady by měly být ve výši cca 600.000 Kč.

Mgr. Rošer na dotaz, proč se s požadavkem na opravu komína neobrátil na SVJ, uvádí, že má smlouvu o nájmu s DA. Pan Diviš se dotazuje, jaká částka je předmětem žaloby, kterou podal TM-Lex. Odpověď: 100 tis. Kč.

Mgr. Rošer v rámci diskuse dále sdělil:

- některé dosavadní postupy představenstva DA vůči TM-Lex, a.s. (např. řízení se stavebním úřadem, hygienou) považuje za obtěžování jeho osoby osobně JUDr. Valouškovou,
- on osobně odmítá s JUDr. Valouškovou jednat kdykoliv o čemkoliv, ať bude v jakékoliv funkci,
- žaloby vůči DA z jeho strany jsou reakcí na postupy DA, protože „kdo do mě kopne jednou, já do něj kopnu dvakrát“, žalobu podal za vyučenou DA.

Členská schůze vzala předložené dotazy a informace na vědomí.

6.

Předsedající Ing. Jiří Žák seznámil členy DA s účetní závěrkou, která je přílohou tohoto zápisu.

Ing. Liptáková požádala o přehled hospodaření, který by měl mít každý před hlasováním. K dispozici ale nebyl. Na dotaz, zda je přehled na webu DA, odpověděl Ing. Žák, že není.

Výnosy družstva

1.635.794 Kč z toho 1.615.134 Kč - výnosy z pronájmu restaurace a krytů, 20.256 náhrady (výnosy) za vedené soudní spory, 404 Kč - úroky na běžném účtu.

Náklady - celková výše za rok 592.741 Kč - jsou tvořeny:

1. náklady na služby ve výši 110.301 Kč (platby SVJ za správu, opravy a údržbu společných částí domu, vedení účetnictví družstva, právní služby)
2. odměny členů představenstva 64.900 Kč
3. zdravotní a sociální pojištění členů družstva - 20.840 Kč
4. daň z nemovitostí - 10.280 Kč
5. úroky z prodlení za opožděnou úhradu daně z příjmů za roky 2017 a 2018 - 11.840 Kč a 500 Kč pokuta za pozdní podání daňového přiznání k dani z převodu nemovitostí
6. odpisy nebytových jednotek ve vlastnictví družstva - 83.686 Kč
7. bankovní poplatky - 3.457 Kč
8. daň z příjmu za rok 2019 - 247.380 Kč

Zisk po zdanění - 1.043.052,22 Kč

Kontrolní komise doporučila schválit účetní závěrku v předloženém znění.

Kontrola usnášenischopnosti. Předsedající konstatuje, že v místnosti je přítomný počet členů, kteří mají 51 hlasů.

Hlasování o schválení účetní závěrky:

PRO 45

PROTI 0

ZDRŽEL SE 6

Účetní závěrka za r. 2019 byla schválena.

7., 8.

Předsedající představil kandidáty na volené pozice členů představenstva DA, kterými jsou Mgr. Martin Diviš, Mgr. Jiří Dušek, JUDr. Hana Kadlecová, Mgr. Markéta Marinková, Ing. Zuzana Šmejkalová, JUDr. Milena Valoušková a Ing. Jiří Žák.

Všichni kandidáti postupně prezentovali své cíle a představy o práci v představenstvu DA.

Při vystoupení kandidátky JUDr. Kadlecové upozornila Ing. Liptáková, že první žaloba Terezy Rošerové z r. 2016 zpochybňující mandát představenstva vznikla proto, že JUDr. Kadlecová jako tehdejší předsedkyně představenstva neuspořádala nové volby potom, co dle jejího názoru vypršel členům představenstva mandát dne 5.6.2016. Na to reagovala JUDr. Valoušková, že dle rozhodnutí Městského soudu v Praze, potvrzeném Vrchním soudem v Praze, mandát představenstvu skončil až 19.7.2017. JUDr. Kadlecová sdělila, že o těchto rozhodnutích neví, ale je jí známo, že bylo podáno dovolání.

Při vystoupení Mgr. Marinkové tuto kandidátku Mgr. Rošer napadl ohledně jejího manžela, bývalého člena představenstva DA. Dotazoval se, zda spolu konzultovali záležitosti DA a nájemní smlouvy na kryt CO.

Ing. Liptáková před volbou kandidátů přečetla část stanoviska nepřítomného člena DA Ing. Libora Žáka, které je přílohou č. 6 tohoto zápisu. Ve stanovisku mimo jiné Ing. Žák uvádí, že smlouvu o pronájmu nikdy dřív neměl možnost spatřit, byla dlouhá léta pro členy naprosto tabu a vzpomíná, že dostat se k ní byla věc osobního boje některých členů, kteří se tímto protivili vedení. Ing. Žák konstatuje, že tato nájemní smlouva je uzavřená za podivných okolností a podmínek, a to jak technicky, tak obsahově, přičemž tyto byly statutárně odsouhlaseny bez jakékoliv předcházející bližší a zásadní informovanosti členů DA a zohlednění jejich případných názorů a připomínek. Dále uvádí, že reálné skutečnosti ze smlouvy vyplývající, jsou podstatou soudních sporů (vedených nájemcem proti DA). Proto Ing. Žák nepovažuje za možné, aby členové DA nesli na svých bedrech následky omezení restauračního provozu nájemce, jemuž značné úlevy již poskytuje stát, a který navíc žalobami ohrožuje majetek všech členů.

Dále pak ještě uvádí, že označení záměru JUDr. Valouškové svolat ČS na základě zmocnitelů za hrubé porušení stanov zasahující do trestně právní roviny pokládá za nepřípadné a snahu o její dehonestaci.

Závěrem uvádí, že kromě náhodné shody jmen, nemá s minulým a současným působením rodiny Žákových nic společného.

Před zahájením volby podala Mgr. Marinková námitku proti oprávněnosti kandidatury Ing. Jiřího Žáka, který podle ní měl před kandidaturou do představenstva ve lhůtě nejméně 30 dnů předem písemně rezignovat na svoji dosavadní funkci v Kontrolní komisi s ohledem na čl. 36 odst. 6 větu první a čl. 32 odst. 7 stanov, které přečetla. Dále upozornila, že pokud by Ing. Žák byl členem představenstva DA a nebyl členem Kontrolní komise, Kontrolní komise by se tak stala nefunkční, neboť by v ní zůstal jeden člen a Kontrolní komise na tuto schůzi nenavrhla doplňující volby, ačkoliv věděla, že jeden její člen kandiduje do představenstva DA.

Po krátké diskuzi Ing. Žák námitku Mgr. Marinkové uznal, svou kandidaturu na volenou pozici v představenstvu na místě stáhl a volba mohla pokračovat.

9.

Kontrola usnášeníschopnosti. Předsedající konstatuje, že jsou přítomni členové, kteří mají 48 hlasů.

Poté přistoupeno k volbě. Přítomno 48 platných hlasů.

Mgr. Martin Diviš

PRO 29	PROTI 12	ZDRŽEL SE 7
--------	----------	-------------

Mgr. Jiří Dušek

PRO 20	PROTI 18	ZDRŽEL SE 10
--------	----------	--------------

JUDr. Hana Kadlecová

PRO 21	PROTI 21	ZDRŽEL SE 6
--------	----------	-------------

Mgr. Markéta Marinková

PRO 33	PROTI 7	ZDRŽEL SE 8
--------	---------	-------------

Ing. Zuzana Šmejkalová

PRO 20	PROTI 12	ZDRŽEL SE 16
--------	----------	--------------

JUDr. Milena Valoušková

PRO 26	PROTI 18	ZDRŽEL SE 4
--------	----------	-------------

Členská schůze zvolila do představenstva DA Mgr. Markétu Marinkovou, Mgr. Martina Diviše a JUDr. Milenu Valouškovou.

10.

Členská schůze projednala návrh na schválení smluv o výkonu funkce nově zvolených členů představenstva a navrhla odměny nově zvolených členů představenstva takto:

Předseda představenstva: 40.000,- Kč ročně

Místopředseda představenstva: 30.000,- Kč ročně

Člen představenstva: 20.000,- Kč ročně

Při hlasování o výši odměn přítomni členové, kteří mají 48 platných hlasů.

Hlasování o návrhu

PRO 37	PROTI 5	ZDRŽEL SE 6
--------	---------	-------------

Členská schůze schválila návrh v předloženém znění a navrženou výši odměn nově zvolených členů představenstva.

11., 12.

Žádost společnosti TM-Lex, a.s., o slevu či odpuštění nájemného z NBJ 101 za dobu nuceného uzavření provozovny v době nouzového stavu nebyla projednána, protože nájemce svou žádost na místě stáhl a uvedl, že si to „vybere na komínu“. Diskuze podle bodu programu 12. tedy neproběhla.

13.

Usnesení členské schůze:

Členská schůze bere na vědomí informaci o zprávě o činnosti představenstva v letech 2017 až leden 2021 a informaci pana Duška o jeho činnosti v představenstvu DA.

Členská schůze bere na vědomí zprávu Kontrolní komise k činnosti představenstva DA v letech 2017 až leden 2021.

Členská schůze zvolila do představenstva Družstva Amurská, bytového družstva Mgr. Markétu Marinkovou, Mgr. Martina Diviše a JUDr. Milenu Valouškovou.

Členská schůze schválila smlouvy o výkonu funkce s navrženou výší odměn nově zvolených členů představenstva, a to pro předsedu představenstva ve výši 40.000,- Kč ročně, pro místopředsedu představenstva ve výši 30.000,- Kč ročně a pro člena představenstva 20.000,- Kč ročně.

Členská schůze schválila účetní závěrku za r. 2019 ve znění, jak byla předložena.

V Praze dne 18. 5. 2021

Zapsala: JUDr. Hana Kadlecová

Ověřila: JUDr. Milena Valoušková

Předsedající: Ing. Jiří Žák

Přílohy:

- 1) Prezenční listina
- 2) Pozvánka
- 3) Zpráva Kontrolní komise k činnosti představenstva DA 2017 až 2021
- 4) Účetní závěrka
- 5) Smlouvy o výkonu funkce členů představenstva
- 6) Stanovisko Ing. Libora Žáka

Ze zápisu bylo KK DA vyřazeno tato tvrzení
Mrt. Rošera (čl. 5 zápisu):

- spor o komín je z jeho strany těžká na postavy DA, on komín nepotřebuje
- jestli bude v představenstvu DA JI Dr. Valoušková, nechce nadále setrvalost v nejím a uskutečnit prodej svého závodu.

18.5.2021 Vaikunth

7