

## Z Á P I S

z jednání náhradní členské schůze Bytového družstva Zámezí, družstva, IČ 255 94 303, zapsaného v Obchodním rejstříku, vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl Dr, vložka 3225, konané dne 23. června 2008 v 18.00 hodin (prezence 17.45 – 18.00h)

Datum konání: 23. 6. 2008  
Místo konání: ZŠ Jehnice, ul. Blanenská 1  
Přítomní: dle přiložené prezenční listiny (Příloha č. 2), která je nedílnou součástí zápisu

### Program jednání:

1. Zahájení, volba předsedajícího schůze.
2. Zpráva o činnosti, hospodaření, vyúčtování a odsouhlasení hospodářské uzávěrky za rok 2007.  
**Informace o převedení správy a účetnictví pod nového správce, který vyšel z provedeného výběrového řízení, /nové nájemní smlouvy a výměry nájmu/.**  
Informace a upozornění na způsob družstevních bytů, na které byla poskytnuta státní dotace.
3. Kontrola plnění závěrů usnesení z poslední členské schůze.
4. Zpráva o kontrolní činnosti členů družstva Ing. Friesse a p. Kropáče, pověřenými členskou schůzí k provádění kontrolní činnosti.
5. Plán činnosti na rok 2008.
6. Schválení odměn vedení družstva.
7. Organizační : - zpráva představenstva o správě bytového fondu
  - úklid v domech a jejich okolí
  - pokos trávy před domy a na zahrádkách /uložení trávy/
  - projednání zadané správy fi Bytasen a důvody odstupu
  - informace o odpočtech spotřeby vody za rok 2007 a výměně vodoměrů
  - zpráva o provedené kontrole užívání družstevního majetku
  - informace o výstavbě dvou rodinných domků v sousedství, na zahradě Klepárníků
  - informace o provedených revizích plynu, hasič
  - kontrola a seřízení plyn. kotlů v bytech
  - informace o trvalém hlášení pobytu členů BD a aktualizace bydlících v družstevních bytech k 31.12. každého kalendářního roku.
8. Diskuse.
9. Usnesení ze schůze.
10. Závěr schůze.

Ad 1. Jednání náhradní členské schůze zahájil místopředseda družstva p. Janovský. Při zahájení bylo konstatováno, že na jednání náhradní členské schůze se dostavilo 18 členů a vzhledem k tomu, že jde o náhradní termín schůze poté, co na řádný termín 16.6.2008 se nedostavila nadpoloviční většina členů BD, stává se tato schůze usnášeníschopná.

Nato byl navržen jako předsedající i zapisovatel předseda družstva p. Horník Tomáš.

Pro: 18 Proti: 0 Zdržel se: 0

**Usnesení: předsedajícím a zapisovatelem NČS byl zvolen p. Horník Tomáš.**

Zvolený předsedající a zapisovatel p. Horník Tomáš se ujal vedení schůze a začal projednávat jednotlivé body programu v následujícím pořadí.

Ad 2. Místopředseda družstva p. Janovský předložil členské schůzi zprávu o činnosti, hospodaření, stavu fondu oprav a vyúčtování a odsouhlasení hospodářské závěrky BD za rok 2007.

a) **Převedení správy a podvojného účetnictví na nového správce:** jež bylo schváleno usnesením náhradní

členské schůze dne 11.7.2007 a na základě, kterého byly učiněny následující kroky:

- Projednáno s Odborem dispozic s majetkem Magistrátu města Brna /ved.Mgr.Lahoda/ povolení změny správce a postup pro převod /vyřizuje: p. Janovský/.
- Provedeno vypsání výběrového řízení /vyřizuje p. Janovský/:
  - AGER s.r.o., Kotlářská
  - DRUŽBA BD, Kapucínské náměstí
  - PRŮKOPNÍK BD, Foltýnova
  - MÁJ SBD, Palackého, Brno Královo-Pole.

Výběrová komise ve složení: p.Horník, p.Janovský, Ing.Friess

Výběrovým řízením byl vyhodnocen a navržen členské schůzi ke schválení MÁJ, stavební bytové družstvo, se sídlem Brno, Palackého třída 131, čp. 2630, /Královo Pole/ okres Brno-město, PSČ 612 00, IČ 002 28 249 - /předložena smlouva/.

- Provedena inventarizace a soupis veškerých dokumentů, archivu družstva /pí Horníková/.
- Jednáno s Bytasenem připravení předání novému správci /vyřizuje: p. Janovský/.

Zdůvodnění změny správce:

**Původní :** - vzdálen od sídla družstva a bydliště členů

- neoperativnost
- neustálá fluktuace zaměstnanců, včetně vedoucích
- pozdní roční uzávěrky
- opožděné vyúčtování služeb a vracení přeplateků atd.

**Nový:**

- existuje v oboru dlouhodobě, jeho odborná práce je dobře známa
- zajišťuje vše s čím byly problémy u Bytasenu
- nabízí záruku odbornosti, profesionality, zkušenost, kontakt na Svaz bytových družstev – vyhlášky, zákony
- vlastní staveništní dvůr s údržbou
- neustálé problémy s tím, že jsme malé družstvo a malé zakázky jsou nelukrativní a finančně nákladnější se tím, že se staneme součástí správce více družstev odstraní. Získáme možnost využívat velkoodběrových rabatů při zakázkách, dále změnou bankovního ústavu na ČSOB výhodnější úročení. Rovněž zvýhodněné pojištění majetku družstva prostřednictvím velkého správce.
- výhoda blízkosti sídla správce /MHD, bus.č. 70 z Jehnic, zast. naproti supermarketu LIDL/
- výhled do budoucna, tento správce má zkušenosti s převodem bytů do OV i zakládáním Společenství vlastníků bytových jednotek, a tedy může pro nás tyto činnosti zajistit a plynule pokračovat ve správě i dále, pokud jej tímto pověří usnesení členské schůze.

Po seznámení s tímto bodem a jeho zdůvodněním dal předsedající hlasovat o odsouhlasení postupu výběru, složení výběrové komise, výběru nového správce MÁJ SBD a předání správy.

Pro: 18      Proti: 0      Zdržel se: 0

**Usnesení: Bylo odsouhlasen postup výběru, složení výběrové komise, výběr nového správce MÁJ SBD a předání správy.**

**b) Změny výměru nájmu:**

- změna účtu - nový účet u ČSOB
- bude provedena aktualizace na nový stav
- bude transparentně upraven výměr nájmu, rozklíčovány jednotlivé položky

Po seznámení s tímto bodem a jeho zdůvodněním dal předsedající hlasovat o výměru nájmu.

Pro: 18      Proti: 0      Zdržel se: 0

**Usnesení: Byl odsouhlasen výměr nájmu.**

**c) Zpráva o hospodaření, stavu fondu oprav, vyúčtování a odsouhlasení hospodářské závěrky BD za rok 2007:**

Po seznámení s tímto bodem a jeho zdůvodněním dal předsedající hlasovat o odsouhlasení roční účetní závěrky za hospodářský rok 2007.

Pro: 18      Proti: 0      Zdržel se: 0

**Usnesení: Byla odsouhlasena roční účetní závěrky za hospodářský rok 2007.**

**d) Informace a upozornění na způsob užívání družstevních bytů, na které byla poskytnuta státní dotace:** - přednesena informace ve znění, které tvoří Přílohu č. 3 tohoto zápisu,

- seznámení s postupem ve věci ohledně bytu č.2, 1.NP, budova č.p.290, Zámezí 2 – Hatinovi,
- projednání ve věci užívání bytu č. 6, 3.NP, budova č.p. 299, Zámezí 10 – Plšková – neužívá osobně, upozornění na dodržování povinností člena družstva vyplývající ze Stanov a možné sankce.

**Ad 3.** Předsedající přednesl ČS plnění závěrů usnesení z poslední ČS a po projednání bylo přistoupeno k hlasování o splnění závěrů usnesení z poslední ČS.

Pro: 18      Proti: 0      Zdržel se: 0

**Usnesení: Byla odsouhlaseno splnění závěrů usnesení z poslední členské schůze.**

**Ad 4.** Zprávu přednesl člen družstva pověřený kontrolní činností Ing. Friess. Závěr: bez závad a připomínek. Poté vyhlášeno hlasování o schválení zprávy kontrolní komise:

Pro: 18      Proti: 0      Zdržel se: 0

**Usnesení: Byla schválena zpráva kontrolní komise.**

**Ad 5. Plán činnosti na rok 2008:**

- dokončit převedení správy a účetnictví pod nového správce MÁJ SBD,
- provedení údržby a opravy:
  - předložené schody Zámezí č.or. 8 a 12,
  - nátěry zábradlí Zámezí č.or. 8,10,12, HUP a zvonkových tabel ve všech domech,
  - nátěry podbití ve všech domech,
  - revize balkonů, oprava a nátěry balkonových zábradlí,
  - výzva členům k ohlášení závad na společných prostorách k doplnění
  - zajištění nových dodavatelů pokosu, případně úklidu.

Poté vyhlášeno hlasování o schválení plánu činnosti na rok 2008 a plánu údržby a oprav.

Pro: 18      Proti: 0      Zdržel se: 0

**Usnesení: Byl schválen plán činnosti na rok 2008 a plán údržby a oprav.**

**Ad 6.** Schválení odměn vedení družstva. Předsedající požádal o hlasování schválení a vyplacení odměn vedení BD za rok 2007.

Pro: 18      Proti: 0      Zdržel se: 0

**Usnesení: Bylo odsouhlaseno vyplacení odměn vedení BD za rok 2007.**

**Ad 7. Organizační:**

Vedení družstva seznámilo ČS se všemi organizačními věcmi uvedenými v bodu 7) Pozvánky, která tvoří Přílohu č. 1 a je nedílnou součástí tohoto zápisu.

**- zpráva představenstva o správě byt.fondu:**

a) Bylo provedeno vymalování všech společných prostor, průběžně jsou zajišťovány drobné opravy (např. výměny žárovek na chodbách), zajištěna oprava vody v úklidové místnosti + věšák pro uklízečku, zajištěna výměna uhynulých stromků v prostranství před domy (cena stromků s provedením 7.550,- Kč, proto byli členové BD vyzváni k jejich zalévání a péči o ně). Podána informace o havárii – poškození domu č.or.8 a její opravě /Milačič/.

b) Zajišťuje se následující oprava:

- kontrola střechy tašek,
- opravy ohnutých chrličů okapů
- provedení zárážek proti sjíždění sněhu v expo.lokalitách střech
- oprava předložných schodů č.or. 8 a 12
- nátěr zvonkových tabel,HUP,venkovního zábradlí.

**- úklid v domech a jejich okolí:**

a) Byla zajištěna nová uklízečka – pí Kejkřková z Jehnic, vznesen dotaz na spokojenost s úklidem – výzva ke sledování tabulky úklidu vyvěšené na nástěnkách jednotlivých vchodů a k dopisování připomínek pro možnost odstranění závad a kontroly

Úkoly uklízečka:

- řádně smetat a pak vytřít,
- dodržovat termíny úklidu v rozpětí max. 3 dny,
- vést pravidelně a řádně tabulku úklidu pro možnost kontroly členů BD,
- zametení před popelnicemi,
- sokly po malování jsou ještě od bílé barvy – vyčistit.

b) do každého domu bylo zakoupeno koště a shrnovač sněhu, jejichž cena jde k tíži každého jednotlivého domu, je proto v zájmu nájemníků každého domu si hlídat jejich uložení a předejít zcizení

**- pokos trávy před domy a na zahrádkách /uložení trávy/**

- zlepšení zajišťování pokosu trávy (problémy malé plochy, po změně správce se zlepši),

**- zpráva o kontrole užívání družstevního majetku**

a) **Dlužníci** – seznámit s Přílohou – Informace o členství v BD Zámezí, ... urgovat zaplacení.

b) **Manipulační a správní poplatky za převod členství a přihlášku nového členství** – vzhledem k tomu, že všechny družstva toto mají zpoplatněno bylo navrženo schválit:

- Manipulační poplatek za převod členství ve výši 500,-- Kč

- Manipulační poplatek za přihlášku členství ve výši 300,-- Kč,

kteřé budou vybírány na evidovaný účetní příjmový doklad a družstvem účtovány jako jeho příjem.

Po seznámení s tímto návrhem dal předsedající hlasovat o schválení výběru a výši poplatků za převod členství a přihlášku členství BD.

Pro: 18

Proti: 0

Zdržel se: 0

**Usnesení: Bylo odsouhlasen výběr a výše poplatků za převod členství a přihlášku členství BD.**

c) **Jednání jménem družstva** – upozornění, že členové nemají právo jednat jménem družstva. Za družstvo jsou oprávněni jednat a činit právní úkony (dle výpisu OR) pouze jeho statutární zástupci, tzn. uzavírat smlouvy apod.

d) **Parkoviště, parkování, jízda v obytné zóně** - Byl zajištěn odvoz 3 vraků z parkoviště, urgována městská policie kvůli krádežím na parkovištích – s tím výsledkem, že nyní sem dojíždí ke kontrolám na mopedech (parkoviště jsou určena pouze pro osobní vozidla, kdo vidí přestupek ať volá 156).

Členové BD upozornění na stížnosti ohledně rychlé jízdy v ulici Zámezí a na nutnost dodržování přiměřené rychlosti v této obytné zóně (zejména s ohledem na chodce a venku si hrající děti) Rovněž byli opětovně upozorněni na zákaz parkování na příjezdni komunikaci, nebezpečné u vjezdu Blanenské.

e) **Práva a majetek BD** - Podán návrh na zaslání dopisu sousedce p. Bumbálkové pro narušování práv a majetku našeho BD, zejména pro:

- odhrnování sněhu /súl, drť/ na náš pozemek zahrádek, zamokřuje táním sněhu a súl ničí zeleň,

- nedodržuje se pokos pruhu pozemku za obrubníkem 2x ročně ze zákona /nálet pýru do zahrádek/

- uložení 4ks žebřů k dispozici pro zloděje, opírání velkého žebře o náš plot,

- plot, upevnění rohožce, popínavou zeleň bez souhlasu BD, oplocení není na tuto skutečnost stavěno, pouze na ohraničení pozemku,

- přístřešky svody vody,

- parkoviště služebních aut u domu, orientované na naše ložnice a zimní startování,

- klepání rohožek o náš plot,

- bezohlednost již při výstavbě, skladování palet opřením o náš plot, podkopání zídky bez zapažení atd.

Po seznámení s tímto návrhem dal předsedající hlasovat o udělení souhlasu ČS se zpracováním a odesláním tohoto dopisu.

Pro: 18

Proti: 0

Zdržel se: 0

**Usnesení: Bylo odsouhlaseno odeslání dopisu v této věci.**

Upozorněno, že problémy jsou i se sousedem p. Hrdou, a to:

- parkování nákladního automobilu a zabírání dvou parkovacích míst – parkoviště a inženýrské sítě bylo vybudováno z finančních prostředků družstva,

f) **Zahrádky** – dřeviny do 2 metrů (viz návod na užívání bytů), zeleň na oplocení (Spáčilová). Upozornění na likvidaci zeleného odpadu ze zahrádek (popelnice jsou na komunální odpad) – využít sběrný dvůr.

g) **Oplocení-souhlas družstva** - informace o výměně stávajícího, nevyhovujícího-padajícího, poškozeného oplocení zahrádky (rovněž jedním z důvodů důsledek dříve zmíněné komunikace sousedních domů) za nové – manželé Horníkoví, budují zcela na své náklady, po dokončení a doložení výsledné ceny bude o tuto hodnotu zvýšen jejich členský podíl. Pokud má někdo z členů zájem, může si nový plot vlastním nákladem udělat také – jedná se např. o padající plot p. Spáčilová, p. Soldánová a manželé Friessovi.

h) **Střecha, fasáda** – upozornění, že nikdo z členů není oprávněn vstupovat či cokoli instalovat na střechu nebo fasádu, závady ohlásit vedení družstva, případné instalace pouze se souhlasem vedení družstva.

i) **Kontakty na nového správce, důležitá telefonní čísla** – na dveřích/nástěnkách u vchodu budou umístěny polepky se všemi potřebnými kontakty, včetně kontaktů na osoby, které zajišťují odstranění havarijních stavů.

j) **Webové stránky** – [www.zamezi.net](http://www.zamezi.net) - odkaz umístěn na vchodových dveřích každého domu, k dispozici

zde jsou veškeré informace o družstvu, zápisy ze schůze, stanovy atd. Správcem a provozovatelem je p. Sova.

**- informace o výstavbě 2 RD v sousedství na zahradě Klepárníků**

Informace o výstavbě 2 RD v sousedství, dokonč.r.2009-dány přísné podmínky k ochraně práv a majetku členů BD a kontrola jejich dodržování.

**- informace o odpočtech spotřeby vody za rok 2007 a výměně vodoměrů**

Byla provedena výměna bytových cejkovaných vodoměrů vchody 8,10,12,14.

**- informace o provedených revizích plynu, hasič**

Byly provedeny revize domovního plynu, hasičské ochrany – závady odstraněny.

**- kontrola a seřízení plyn. kotlů v bytech**

Revizi kotle a plynového sporáku si ve svém zájmu (bezpečnost) a režii zajistí každý člen BD sám

**- informace o trvalém hlášení pobytu členů BD a aktualizace bydlicích v družstevních bytech k 31.12. každého kalendářního roku.**

Bude prováděna každoročně kontrola skutečně bydlicích a aktualizován stav.

**Ad 8. Diskuze:**

Poté byla předsedajícím dán prostor k diskusi, kde byly předneseny následující požadavky:

- Návrh na vybudování pergoly na spodním parkovišti – na vlastní náklady zájemců.
- Návrh na pronájem pole pod dolním parkovištěm (Ořešín).

Ve věci těchto návrhů bude učiněn průzkum možností a podána informace.

**Ad 9. a Ad 10.** Předsedající a současně zapisovatel p. Horník přítomné seznámil s výsledky hlasování a přijatými usneseními a poté ukončil jednání ČS.

*V Brně dne 30.6.2008*

*Rostislav Janovský  
místopředseda BD*

  
*Tomáš Horník  
předseda BD*