

Zápis z členské schůze Bytového družstva Zámezí, družstvo, se sídlem Zámezí 14, 621 00 Brno

Den konání: 24. listopadu 2010

Místo konání: Základní škola, Blanenská 1, Brno-Jehnice

Přítomni:

Předseda družstva: Oldřich Sova

Místopředseda družstva: Erika Gendráčová

Prezenční listina s podpisy přítomných tvoří *přílohu č. 1* tohoto zápisu.

Program členské schůze:

- 1) Zahájení schůze, volba předsedajícího schůze, volba zapisovatele a ověřovatele zápisu
- 2) Volba nového člena představenstva
- 3) Zpráva o činnosti družstva v uplynulém období, schválení účetní závěrky
- 4) Plán činnosti pro zbytek roku 2010 a rok 2011
- 5) Organizační záležitosti družstva
- 6) Diskuse
- 7) Závěr

Průběh členské schůze:

Členskou schůzi družstva zahájili v 18.40 hod. její svolavatelé: Oldřich Sova, předseda družstva, a Erika Gendráčová, místopředseda družstva.

Při zahájení členské schůze bylo konstatováno, že je přítomno 31 členů z celkového počtu 42 členů družstva, tedy ve smyslu ustanovení čl. X, odst. 3b Stanov družstva je členská schůze usnášeníschopná ke všem rozhodnutím dle ust. čl. X., odst. 3b a 3c Stanov družstva.

K prvnímu bodu programu:

Zahájení schůze, volba předsedajícího schůze, volba zapisovatele a ověřovatele zápisu.

Předseda družstva Oldřich Sova vyzval přítomné k hlasování o volbě předsedajícího schůze, zapisovatele a ověřovatele.

Většinou hlasů (pro: 31, proti: 0, zdrželo se: 0) byli zvoleni:

Předsedající: Oldřich Sova

Zapisovatel: Ing. Ondřej Crhák

Ověřovatel: Erika Gendráčová

K druhému bodu programu:

Volba nového člena představenstva:

Pan Milan Hubáček rezignoval 30. listopadu 2009 na funkci místopředsedy družstva, dle Stanov družstva musí členská schůze zvolit nového člena představenstva.

Navržen Ing. Ondřej Crhák.

Hlasování: Souhlasíte s tím, aby se Ing. Ondřej Crhák stal členem představenstva družstva?

Výsledek hlasování: pro: 30, proti: 0, zdrželo se: 1.

Ing. Ondřej Crhák, bytem Zámezí 290/2, 621 00 Brno, byl zvolen členskou schůzí členem představenstva družstva.

K třetímu bodu programu:

Zpráva o činnosti družstva v uplynulém období, schválení účetní závěrky

1) Činnost družstva za uplynulé období

a) Výstavba, renovace

- Oprava schodů a dlažby před domy
- Oprava dlažby ve vchodech
- Oprava zámků a vstupních dveří
- Instalace sněhových zábran na střeších
- Úprava společných televizních antén k příjmu digitálního vysílání
- Úprava střešního odvětrání kanalizačních odpadů
- Výměna střešní krytiny v havarijním stavu a související vyčištění okapů
- Přípravné kroky k opravě balkónů
- Zajištění technické dokumentace k našim bytovým domům

b) Služby

- Zajištění úklidu v domech
- Zajištění pokosu trávníku firmou Dvořák Komte (6x ročně od května do října, 10.200 Kč bez DPH)

c) Finance

- Zrušení účtu u KB, převod prostředků do ČSOB
- Založení spořicího účtu, převod volných financí na něj (úroková sazba 1,2 %, výpovědní lhůta 1 den)

2) Zpráva kontrolní komise o stavu účetnictví a účetní závěrce za rok 2009

Člen kontrolní komise Robert Friess konstatoval, že účetní závěrka za rok 2009 je v pořádku, a navrhl její schválení.

3) Schválení účetní závěrky

Hlasování: Souhlasíte s tím, aby byla schválena předložená účetní závěrka Bytového družstva Zámezí za rok 2009?

Výsledek hlasování: pro: 31, proti: 0, zdrželo se: 0

Účetní závěrka za rok 2009 byla schválena Členskou schůzí.

4) Schválení odměn představenstvu za rok 2009

Hlasování: Souhlasíte s tím, aby byla každému členu představenstva družstva schválena za rok 2009 odměna ve výši 20.000 Kč?

Výsledek hlasování: pro: 31, proti: 0, zdrželo se: 0

Navržená odměna představenstvu za rok 2009 byla schválena Členskou schůzí.

5) Schválení odměn představenstvu s účinností od roku 2010

Navržena měsíční odměna představenstvu od roku 2010 v následující výši: předseda 3.900 Kč, místopředseda 1.950 Kč.

Hlasování: Souhlasíte s tím, aby byla schválena odměna představenstvu v navržené výši?

Výsledek hlasování: pro: 26, proti: 0, zdrželo se: 5

Navržená odměna představenstvu byla schválena Členskou schůzí s účinností od roku 2010.

Ke čtvrtému bodu programu:

Plán činnosti pro zbytek roku 2010 a rok 2011

1) Oprava balkonů: seznámení členů se současným stavem, seznámení s kalkulací firmy LORENC-IZOLOR na opravu balkonů, schválení

Balkony u domů Zámezí 2-6 nevyžadují opravu, u domů Zámezí 8-10 bude nutno posoudit stav a případnou opravu dvou balkonů. U domů Zámezí 12-14 je potřeba opravit téměř všechny balkony, čtyři „dvoupanelové“ a jeden „třípanelový“. Předpokládané náklady na opravu jsou cca. 200.000 Kč.

K opravě správcem domu navržena firma LORENC-IZOLOR. Podklady k opravě balkonů jsou přílohou tohoto zápisu.

Členská schůze pověřila představenstvo poplatit cenovou nabídku od další stavební firmy.

Hlasování: Souhlasíte s tím, aby byla provedena oprava výše uvedených balkonů za předpokládané náklady v maximální výši 200.000 Kč?

Výsledek hlasování: pro: 31, proti: 0, zdrželo se: 0

Členská schůze schválila opravu balkonů za výše uvedených podmínek.

2) Nové zámkové vložky pro hlavní vchody, systém generálního klíče

Vzhledem k vysoké míře opotřebení zámkových vložek v hlavních vchodech je nutná jejich výměna. Zámkové vložky budou zařazeny do systému generálního klíče, představenstvo, úklid a pošta budou mít jeden generální klíč pro všechny vchody. Kopírování klíče možné jen za použití bezpečnostní karty. Každý člen družstva obdrží tři klíče, případně další na vyžádání u představenstva družstva za poplatek. Podklady k novým zámkovým vložkám jsou přílohou tohoto zápisu. Ze čtyř cenových nabídek představenstvo vybralo nejlevnější, systém Guard 570. Předpokládané náklady na výměnu v celkové maximální výši 18.000 Kč včetně výroby klíčů.

Hlasování: Souhlasíte s tím, aby byla provedena výměna zámkových vložek v hlavních vchodech za uvedených podmínek?

Výsledek hlasování: pro: 31, proti: 0, zdrželo se: 0

Členská schůze schválila výměnu zámkových vložek v hlavních vchodech.

3) Schválení nového znění Nájemní smlouvy k pozemku (zahradě) z důvodů vyjasnění a upřesnění nájemních vztahů

Při revizi nájemních smluv k pozemkům (zahradám) bylo zjištěno, že část pozemků (zahrad) není doposud ošetřena Nájemní smlouvou, ačkoliv členové družstva uhradili za tyto pozemky členský vklad v plné výši. Dále bylo zjištěno, že výše a způsob výběru nájemného za pozemek není zcela transparentní. Nová smlouva navíc lépe ošetřuje budoucí převod pozemku do osobního vlastnictví.

Nové znění Nájemní smlouvy k pozemku je přílohou tohoto zápisu. Všichni nájemci přízemních bytů obdrží k podpisu novou smlouvu. Představenstvo družstva prosí o vstřícnou spolupráci v této věci.

Hlasování: Souhlasíte s novým zněním Nájemní smlouvy k pozemku?

Výsledek hlasování: pro: 31, proti: 0, zdrželo se: 0

Členská schůze schválila nové znění Nájemní smlouvy k pozemku.

4) Úprava odvětrání odpadních potrubí

Na základě stížnosti nájemců podkrovních bytů na šíření pachu z nadstřešních odvětrání odpadních potrubí byla provedena zkušební úprava jednoho potrubí na domě Zámezí 4. Kanalizační potrubí bylo prodlouženo nad střechou směrem ke hřebeni střechy. Dle vyjádření nájemců dotčeného podkrovního bytu tato úprava zcela odstranila obtěžování nepřijemným pachem.

Cenová nabídka firmy Jarý Vladimír na provedení úpravy odvětrání jednoho odpadního potrubí činí přibližně 5.000 Kč, nabídka je přílohou tohoto zápisu. Tato úprava je závislá na konkrétních podmínkách každé střechy a je možné, že nepůjde provést pro všechny byty z důvodu různého umístění potrubí a střešních oken.

Hlasování: Souhlasíte s provedením úprav odvětrání kanalizačních potrubí, náklady 5.000 Kč za jedno potrubí?

Výsledek hlasování: pro: 31, proti: 0, zdrželo se: 0

Členská schůze schválila úpravu odvětrání kanalizačních potrubí dle žádosti nájemců podkrovních bytů.

O úpravu odvětrání odpadních potrubí na schůzi požádali nájemci bytů B5, B6, D5, D6, E5, E6 a G5. Další případní zájemci nechtě se obrátit se žádostí na představenstvo družstva.

K pátému bodu programu:

Organizační záležitosti družstva

1) Seznámení s pravidly užívání družstevního bytu se státní dotací

Statutární město Brno je spoluvlastníkem bytových domů Zámezí 2-14, domy byly postaveny v rámci Programu podpory výstavby nájemního bydlení se státní dotací. Z tohoto titulu členství v družstvu podléhá souhlasu statutárního města Brna

prostřednictvím Bytového odboru MMB po dobu 20 let od kolaudace. Na byty se vztahují „Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna“.

Pro každého člena družstva z toho vyplývá následující:

- Při převodu členských práv a povinností na jinou osobu je třeba nejdříve požádat o souhlas Bytový odbor statutárního města Brna. Nový člen družstva nesmí být vlastníkem nemovitosti ani být v podnájmu v družstevním nebo obecním bytu.
- Člen družstva musí využívat byt k zajištění vlastních bytových potřeb, byt nesmí být pronajímán třetím osobám ani nesmí sloužit k podnikatelským účelům.
- Člen družstva nesmí být členem jiného bytového družstva či nájemcem obecního bytu.
- V případě porušení výše zmíněných pravidel hrozí požadavek na vrácení státní dotace ve výši cca. 400.000 Kč od člena družstva.

2) Upozornění na provádění revize plynového kotle

Každý člen družstva je povinen ročně provádět revizi plynového kotle na vlastní náklady. Členská schůze pověřila představenstvo, aby zajistilo firmu provádějící revize a vypsala dva možné termíny provádění revizí.

3) Podávání stížností členů družstva

Stížnosti členů družstva podávejte prosím písemně představenstvu družstva.

K šestému bodu programu:

Diskuze, náměty členů družstva

- Venkovní dlažba před domy Zámezí 4, 10, 12 vyžaduje opravu (před ostatními domy kontrola stavu)
- Odměna pro poskytovatele vody uklízečce – bude zohledněno v ročním vyúčtování služeb
- Zvýšený odběr společné elektřiny v Zámezí 4 – bude prověřeno ve spolupráci se správcem domů
- Stížnost na mimořádně hustý kouř z komína z novostavby rodinného domu Zámezí 3 – družstvo pošle stížnost majiteli domu a případně úřadu městské části.
- Parkování – ulice Zámezí je obytná zóna, podle Zákona o provozu na pozemních komunikacích je „stání dovoleno jen na místech označených jako parkoviště“. Zejména v zimních měsících při sněhové pokrývce a náledí je nutné ponechat ulici volnou pro průjezd posypových a popelářských vozů.
Počet parkovacích míst je přibližně stejný jako počet bytů, dle dohody z předchozí schůze by nájemci z domů Zámezí 2-6 měli upřednostnit parkování na horním parkovišti (16 parkovacích míst pro 18 bytů), nájemci z domů Zámezí 8-14 na parkovacích stáních podél ulice a na spodním parkovišti (28 parkovacích míst pro 24 bytů). Představenstvo požádá městskou část o přesun dvou míst pro invalidy z horního parkoviště na spodní parkoviště, které je méně využíváno.
- Společné prostory – v každém bytovém domě se v rámci společných prostor nachází dvě místnosti: kočárkárna v přízemí a sušárna v podkroví. Je na dohodě nájemců každého jednotlivého domu jak budou tyto prostory využívat.

- Nabídka pana Jana Konečného na zajištění úklidu v bytových domech a pokosu trávníků před domy – bude posouzeno představenstvem družstva.
- Upozornění na vzrostlé stromy na pozemcích družstva obtěžující ostatní nájemce. Dle nájemní smlouvy k pozemku (zahradě) je výsadba trvalých porostů a okrasných dřevin, jejichž výše vzrůstu bude vyšší než 2 metry, možná pouze po předchozím souhlasu pronajímatele.

K sedmému bodu programu:

Závěr

Předsedající ukončil členskou schůzi v 20.00 hod.

Podpis předsedy družstva:

Podpis zapisovatele:

Podpis ověřovatele: