

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

Den konání: 13. února 2014

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

Přítomni:

Předseda družstva: Ing. Ondřej Crhák

Místopředsedové družstva: Erika Gendráčová, Oldřich Sova

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

Program členské schůze:

- 1) Zahájení schůze, volba předsedajícího schůze, zapisovatele a ověřovatele zápisu
- 2) Schválení nového znění stanov. Návrh nového znění stanov je k dispozici na internetových stránkách družstva <http://www.zamezi.net>
- 3) Schválení usnesení „Družstvo se podřizuje zákonu o obchodních korporacích, z.č. 90/2012 Sb., jako celku.“
- 4) Volba členů představenstva
- 5) Volba členů kontrolní komise
- 6) Zpráva o činnosti družstva v uplynulém období, schválení účetní uzávěrky za rok 2012
- 7) Plán činnosti na rok 2014
- 8) Organizační záležitosti družstva
- 9) Diskuse
- 10) Závěr

Průběh členské schůze:

Členskou schůzi družstva zahájili v 18.20 hod. její svolavatelé: Ing. Ondřej Crhák, předseda družstva, Erika Gendráčová, místopředseda družstva, a Oldřich Sova, místopředseda družstva.

Při zahájení členské schůze bylo konstatováno, že je přítomno 34 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 ustanovení čl. X., odst. 3c Stanov družstva.

K prvnímu bodu programu:

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

Předseda družstva Ing. Ondřej Crhák vyzval přítomné k hlasování o volbě předsedajícího schůze, zapisovatele a ověřovatele.

Většinou hlasů (pro: 34, proti: 0, zdrželo se: 0) byli zvoleni:

Předsedající: Ing. Ondřej Crhák

Zapisovatel: Oldřich Sova

Ověřovatel: Erika Gendráčová

K druhému bodu programu:

Schválení nového znění stanov

Změna stanov je nutná jednak kvůli novému zákonu o obchodních korporacích, dále kvůli přesnějšímu vymezení odpovědnosti za opravy v bytech a bytových domech.

Návrh nového znění stanov družstva byl k dispozici členům družstva spolu s pozvánkou na členskou schůzi, s vyznačenými změnami oproti původnímu platnému znění.

Nové znění stanov tvoří *přílohu číslo 2* tohoto zápisu. O přijetí nového znění stanov družstva je pořízen notářský zápis.

Hlasování: Souhlasíte s novým zněním stanov družstva?

Výsledek hlasování: pro: 33, proti: 1, zdrželo se: 0

Předložené znění stanov bylo přijato členskou schůzí dne 13. února 2014 a nabývá platnosti a účinnosti stejným dnem. Dosavadní stanov se ruší.

K třetímu bodu programu:

Schválení usnesení „Družstvo se podřizuje zákonu o obchodních korporacích, z.č. 90/2012 Sb., jako celku.“

Hlasování: Souhlasíte s usnesením „Družstvo se podřizuje zákonu o obchodních korporacích, z.č. 90/2012 Sb., jako celku.“?

Výsledek hlasování: pro: 33, proti: 0, zdrželo se: 1

Usnesení bylo přijato.

K čtvrtému bodu programu:

Volba členů představenstva

Členům představenstva končí dle stanov družstva funkční období, je třeba provést novou volbu členů představenstva.

Navrženi Erika Gendráčová, Oldřich Sova a Ing. Ondřej Crhák.

Hlasování: Souhlasíte s tím, aby se Erika Gendráčová, Oldřich Sova a Ing. Ondřej Crhák stali členy představenstva?

Výsledek hlasování: pro: 32, proti: 0, zdrželo se: 2

Usnesení bylo přijato.

K pátému bodu programu:

Volba členů kontrolní komise

Kontrolní komisi končí dle stanov funkční období, je tedy třeba provést novou volbu členů kontrolní komise.

Členská schůze nebyla schopna navrhnout nové členy kontrolní komise, volba členů kontrolní komise se odkládá na další členskou schůzi.

K šestému bodu programu:

Zpráva o činnosti družstva v uplynulém období, schválení účetní závěrky

1) Činnost družstva za uplynulé období

a) Výstavba, renovace

- Oprava střechy, klempířské práce, montáž/demontáž střešní krytiny Bramac, vyčištění žlabu – Radek Hamorský, srpen 2013, 39.010 Kč.
- Opravu otvorů v zateplené fasádě, oprava klempířských prvků a oprava schodiště – firma Lorenc, 12.069 Kč.
- Revize hromosvodů – Jaroslav Hudeček, červenec 2013, 2.491 Kč.
- Revize hydrantů – Hasič servis Ševčík, srpen 2013, 3.557 Kč.
- Požárně-bezpečnostní revize, montáž práškových HP – Hasič servis Ševčík, říjen 2013, 12.674 Kč.
- Rekonstrukce společných televizních antén – PROMSAT CZ, prosinec 2013, 8.261 Kč.

b) Služby

- Zajištění úklidu v domech.
- Zajištění pokosu trávníku na předzahrádkách firmou Dvořák Komte
- Představenstvo zajistilo firmu provádějící revize plynových kotlů a vypsal dva termíny provádění revizí.
- Vyřešení poseku pozemku 318/1 v majetku města Brna

c) Ostatní

- Proběhl převod vlastnických práv k 12 zahradám z družstva na nájemce zahrad. Dvě zahrady zůstávají v majetku družstva.
- Zrcadlo na křižovatce Zámezí-Blanenská – odbor dopravy MMB zamítl žádost.

2) Zpráva kontrolní komise o stavu účetnictví a účetní závěrce za rok 2012

Pan Kropáč přečetl stanovisko nepřítomného člena kontrolní komise p. Friesse ve kterém pan Friess konstatuje, že účetní závěrka za rok 2012 je v pořádku, a navrhl její schválení. Zpráva kontrolní komise je přílohou tohoto zápisu.

3) Schválení účetní závěrky

Hlasování: Souhlasíte s tím, aby byla schválena předložená účetní závěrka Bytového družstva Zámezí za rok 2012?

Výsledek hlasování: pro: 33, proti: 0, zdrželo se: 1

Účetní závěrka za rok 2012 byla schválena členskou schůzí.

Ke sedmému bodu programu:

Plán činnosti na rok 2014

1) Výměna zvonkových tabel

Většina zvonkových tabel u hlavních vchodů je zkorodovaných, představenstvu družstva nebyly nikdy předány klíče umožňující výměnu jmenovek.

Od SBD Máj jsme obdrželi nabídku na výměnu zvonkových tabel od firmy Elektroinstalace Pavel Procházka. Náklady na výměnu 7 nerezových tabel od výrobce Czechphone včetně montáže a zednického zapravení jsou 36.311 Kč.

Hlasování: Souhlasíte s výměnou zvonkových tabel u hlavních vchodů dle cenové nabídky?

Výsledek hlasování: pro: 9, proti: 10, zdrželo se: 15
Usnesení nebylo přijato.

2) Výměna skleněných výplní v oknech ve všech bytech

Na minulé členské schůzi bylo představenstvo pověřeno, aby získalo cenovou nabídku na výměnu stávajících skleněných výplní oken v bytech, které mají na dnešní dobu nevyhovující tepelnou prostupnost $U_g = 2,8 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$.

Představenstvo oslovilo firmu Tospur s požadavkem na poskytnutí orientační cenové nabídky na výměnu skleněných výplní v oknech všech bytů a kalkulaci přibližné návratnosti investice.

Cenová nabídka je v několika variantách skleněných výplní dle indexu prostupnosti tepla U_g a zahrnuje zaměření, vysklení, montáž, likvidaci, úklid a dopravu, záruka je 5 let.

Pro skla s $U_g = 1,0 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ je cenová nabídka na 501 skleněných tabulí v celkové ploše 313 m^2 (hrubý odhad pro všechny byty) ve výši 320.000 Kč vč. DPH, přibližná návratnost investice je 3-4 roky.

Výměna skleněných výplní oken spadá do kompetence nájemců bytů, členská schůze však může rozhodnout o provedení a financování výměny z fondu oprav a údržby. Vzhledem k výši investice, stavu účtu fondu oprav a údržby a výhledu důležitějších oprav (např. střechy) představenstvo nedoporučuje hradit výměnu skleněných výplní z fondu údržby a oprav.

Hlasování: Souhlasíte s výměnou skleněných výplní oken v bytech dle cenové nabídky?

Výsledek hlasování: pro: 0, proti: 34, zdrželo se: 0

Výměna skleněných výplní oken v bytech byla členskou schůzí zamítnuta.

3) Úhrada revize kotlů z prostředků družstva

Na základě požadavků členu družstva je dalším bodem hlasování o úhradě revize kotlů (revize kotle + běžná údržba) z prostředků družstva, čímž by členové družstva byly více motivováni tuto revizi podstoupit.

Hlasování: Souhlasíte, aby revize kotlů byla hrazena z prostředků BD Zámezí?

Výsledek hlasování: pro: 3, proti: 23, zdrželo se: 8

Návrh byl zamítnut.

4) Opravy dle stížností nájemníků

Členové družstva oznámili následující závady:

- Paní Bojková má problém se satelitním signálem, pan Crhák zajistí nápravu objednaním návštěvy firmy Promsat.

- Paní Ostřížková má problém se zatékáním střechou, paní Gendráčová zajistí návštěvu odborné firmy (fa Radek Hamorský) k posouzení závady.
- Pan Klofáč upozornil na stálý problém s vlhnoucí zdí, představenstvo družstva se rozhodlo na doporučení BD Máj nechat vypracovat odborný znalecký posudek.
- Paní Pěnčíková reklamuje provedenou renovaci balkonů, pan Sova bude kontaktovat firmu p. Lorence ke zjednání nápravy. Pan Lorenc bude dále požádán o zjištění závady v bytě p. Laciny, kterému nově zatéká do bytu rovněž skrze balkónové upevnění.
- Paní Kovaříková upozorňuje na zatékání přes anténní otvor, vzhledem k nedávno provedené úpravě antény, bude pozorovat současný stav a podá informaci p. Crhákovi.

K osmému 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 320.000 Kč od člena družstva.

2) Upozornění na provádění revize plynového kotle

Každý člen družstva je povinen ročně provádět revizi plynového kotle na vlastní náklady. Představenstvo zajistí stejně jako v předchozím roce kontakt na revizního technika a vypíše několik termínů možné revize.

K devátému bodu programu:

Diskuze, náměty členů družstva

1. Pan Ovesný se ptá na příčinu nesouhlasného stanoviska odboru dopravy MMB k instalaci zrcadlo na křižovatce Zámezí-Blanenská. Pan Sova zjistí příčinu na MÚ Zámezí a bude pana Ovesného informovat.

2. Byl vznesen návrh na hrazení revizí kotlů a jejich běžné údržby z prostředků družstva.

Výsledek hlasování: pro: 3, proti: 23, zdrželo se: 8

Návrh nebyl přijat.

K desátému bodu programu:

Závěr

Předsedající ukončil členskou schůzi v 19.50 hod.

Podpis předsedy družstva:

Podpis zapisovatele:

Podpis ověřovatele: