

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

Den konání: 16. června 2016

Místo konání: parkoviště u domu Zámezí 14, Brno-Jehnice

Přítomni:

Předseda družstva: Ing. Ondřej Crhák

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) Zpráva o činnosti družstva v uplynulém období
- 3) Schválení účetní závěrky za rok 2015
- 4) Oznámení o opravě účtování „nerozděleného zisku minulých let“
- 5) Plán činnosti na rok 2016–2017
- 6) Organizační záležitosti družstva
- 7) Diskuse
- 8) Závěr

Průběh členské schůze:

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

Při zahájení členské schůze bylo konstatováno, že je přítomno 22 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: 21, proti: 1, zdrželo se: 0) byli zvoleni:

Předsedající: Ing. Ondřej Crhák

Zapisovatel: Ing. Ondřej Crhák

Ověřovatel: Erika Gendráčová

Paní Šírová vznesla námitku, že předsedající schůze nemůže být zároveň zapisovatelem z důvodu, že nebude stíhat vše zapisovat. Výzvu, aby byla zapisovatelem ona odmítla.

K druhému bodu programu:

Zpráva o činnosti družstva v uplynulém období

a) Opravy a rekonstrukce

- Rekonstrukce balkónů a venkovních schodišť – p. Krejčí, srpen 2015, 84.699 Kč
- Údržba a oprava střechy – Radek Hamorský, říjen 2015, 3.690 Kč
- Oprava schodišťového spínače – Pavel Procházka, květen 2016, 2.302 Kč
- Oprava elektrického otevírání dveří – Pavel Procházka, červen 2016, 748 Kč

b) Služby

- Benzinový křovinořez a příslušenství – červen 2015, 4.556 Kč
- Kovová skříň na archiv BD Zámezí – září 2015, 5.433 Kč
- Úklid společných prostor – Lenka Hochmuthová, 9 x 5.721 Kč, 3 x 2.353 Kč
- Posek trávníků před domy – Dvořák comte, 1 x 2.057 Kč
- Posek trávníků před domy – p. Ratajczyk, 2 x 1.000 Kč
- V roce 2016 posek trávniku před domy p. Fildán Zámezí 8-14 a Crhák Zámezí 2-6
- Zpracování přiznání k dani z příjmů – Leona Stratilová, květen 2015, 1.000 Kč
- Žádost o přístavení kontejneru na bioodpad – zamítnuto MČ Brno-Jehnice
- Urgování údržby pozemku p.č. 318/1 u MČ Brno-Jehnice – několikrát posekáno

c) Revize

- Revize hydrantů a hasicích přístrojů – Hasič servis Ševčík, červenec 2015, 1.762 Kč
- Prohlídka spalinových cest – Petr Šmora, červenec 2015, 12.250 Kč
- Kontrola plynové přípojky – RWE, prosinec 2015, 145 Kč

K třetímu bodu programu:

Schválení účetní závěrky za rok 2015

1) Zpráva kontrolní komise o stavu účetnictví a účetní závěrce za rok 2015

Předseda kontrolní komise pan Jan Krištof přečetl zprávu kontrolní komise o stavu účetnictví a doporučil schválení účetní závěrky za rok 2015 členskou schůzí.

2) Schválení účetní závěrky

Hlasování: Souhlasíte s tím, aby byla schválena předložená účetní závěrka Bytového družstva Zámezí za rok 2015?

Výsledek hlasování: pro: 20, proti: 0, zdrželo se: 2

Účetní závěrka za rok 2015 byla schválena členskou schůzí.

K čtvrtému bodu programu:

Oznámení o opravě účtování „nerozděleného zisku minulých let“

- Předchozí správce Bytasen účtoval od roku 2002 do 2008 předpis nájemného výsledkovou metodou, tudíž příspěvky do „fondu oprav“ účtoval na výsledkový účet. Tímto způsobem družstvu vznikl každý rok hospodářský výsledek, který po schválení

účetní závěrky převedl na nerozdělený zisk minulých let. Tyto prostředky nemohly být použity k původnímu záměru – využití na opravy domu.

- K 31. 12. 2015 po konzultaci s daňovou poradkyní byl celý účet „nerozdělený zisk minulých let“ převeden na účet „dlouhodobá záloha na opravy“.
- K roční závěrce a daňovému přiznání byla přidána příloha vysvětlující tuto operaci.

K pátému bodu programu:

Plán činnosti na rok 2016–2017

- Realizace výměny zvonkových tabel
- Získání cenové nabídky na nátěr zábradlí balkónů
- Získání cenové nabídky na nátěr dřevěných částí střechy
- Získání cenové nabídky na opravu soklu fasády
- Pasportizace technického stavu bytových domů a posouzení výše příspěvků do fondu oprav vzhledem k budoucím opravám

K šestému 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.

K sedmému bodu programu:

Diskuze, náměty členů družstva

- Návrh několika členů družstva na konání příští schůze v kulturnějším prostředí
Vyjádření představenstva družstva: představenstvo má obavy, že pokud by se schůze konala dále od místa bydliště, schůze se zúčastní ještě menší počet členů než stávající

minimální usnášení schopný počet. Pokud někomu nevyhovuje stání na schůzi, může si příště přinést skládací stoličku.

- Návrh paní Šírové na snížení příspěvků do fondu oprav
Vyjádření představenstva družstva: představenstvo zvažuje naopak zvýšení příspěvků do fondu oprav vzhledem k tomu, že jsou nepřiměřeně nízké a neodráží výši budoucích oprav
- Stížnost paní Šírové na předražené opravy balkonů v letech 2011-2015.
Vyjádření představenstva družstva: zhotovitel byl vždy vybrán na základě platného výběrového řízení a náklady na opravu schváleny členskou schůzí. Každý člen družstva měl možnost se s cenovými nabídkami seznámit a vznést námitky při jejich schvalování.
- Stížnost paní Šírové na vysoké náklady za úklid domů. Dle jejího výpočtu je mzda uklízečky 500 Kč za hodinu.
Vyjádření představenstva družstva: náklady na úklid byly sníženy od září 2015 na téměř polovinu díky vyjednání jiného druhu smlouvy. Náklady na úklid všech vchodů jsou 2.353 Kč měsíčně, což představenstvo považuje za odpovídající částku. Ostatní členové družstva jsou navíc s kvalitou úklidu spokojeni.
- Stížnost paní Šírové na nedostatečné konání kontrolní komise.
Paní Šírová byla následně navržena několika členy družstva jako kandidát do kontrolní komise, paní Šírová bohužel neprojevila zájem.
Vyjádření představenstva družstva: v minulém i tomto roce jsou k dispozici místo člena v kontrolní komisi a člena v představenstvu družstva, o které nejeví nikdo zájem. Pokud má člen družstva pocit, že tyto družstevní orgány nepracují dostatečně dobře, měl by jít osobním příkladem a stát se členem některého z těchto orgánů. Kontrolní komise provádí pravidelně kontrolu chodu družstva a neshledává žádné nedostatky.
- Upozornění na zatékání do chodby v domě Zámezí 8.
Vyjádření představenstva družstva: co nejdříve bude provedena oprava
- Upozornění na odpadnutou dlaždičku na chodbě v domě Zámezí 14.
Vyjádření představenstva družstva: co nejdříve bude provedena oprava
- Paní Šírová vznesla připomínku k zápisu ze schůze, že v zápisu není uvedeno doslova vše, co na schůzi řekla. Na výzvu, aby uvedla, co konkrétně chce mít v zápisu uvedeno, dala pouze písemné vyjádření: „Do 19:30 hod. se nezapisovalo. Šírová“.
Vyjádření představenstva družstva: není nutné, aby zápis ze schůze družstva byl stenografický zápis (jako např. soudní líčení). Vše podstatné bylo do tohoto zápisu zaznamenáno.
- Po ukončení schůze stížnost paní Šírové na nezájem představenstva při ročním vyúčtování nákladů na studenou vodu ve vchodu Zámezí 4, kde podle jejích informací je alarmující rozdíl odečtu stavu mezi patním měřidlem a součtem bytových vodoměrů v řádu desítek m³ měsíčně.
Vyjádření představenstva družstva: skutečný rozdíl odečtů mezi patním měřidlem a součtem bytových vodoměrů je 27 m³ za rok 2015, odchylka je 6 %. Za normální odchylku se považuje 10–25 %. Odchylka je způsobena nepřesným měřením poměrových bytových vodoměrů. Představenstvo zde neshledává žádnou závadu. Více o problematice vyúčtování spotřeby vody je např. zde:

<http://www.portalsvj.cz/diskuse/problematika-vyuctovani-vody-urceni-spotreby-a-rozdily-mezi-fakturacnim-vodomerem-a-souctem-pomerovych-vodomeru>

K osmému bodu programu:

Závěr

Předsedající ukončil členskou schůzi v 19.30 hod.

Podpis předsedy družstva:

Podpis zapisovatele:

Podpis ověřovatele: