

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

Den konání: 15. června 2021

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

Přítomni:

Předseda družstva: Ondřej Crhák

Místopředsedové družstva: Jan Křištof, Lubomír Fildán

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 2020
- 4) Schválení odpisu pohledávek nájemného
- 5) Schválení cenové nabídky na opravu balkonů a renovaci schodišť a balkonů
- 6) Výběr firmy a schválení cenové nabídky na údržbu trávníků před bytovými domy
- 7) Informace o převodu majetkového podílu Magistrátu města Brna na družstvo
- 8) Diskuse, náměty členů družstva
- 9) Závěr

Průběh členské schůze:

Členskou schůzi družstva zahájili v 18.05 hod. její svolavatelé: Ondřej Crhák, předseda družstva, Jan Křištof a Lubomír Fildán, místopředsedové družstva.

Při zahájení členské schůze bylo konstatováno, že je přítomno 32 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 vyzval přítomné k hlasování o volbě předsedajícího schůze, zapisovatele a ověřovatele.

Většinou hlasů (pro: 32, proti: 0, zdrželo se: 0) byli zvoleni:

Předsedající: Ondřej Crhák

Zapisovatel: Ondřej Crhák

Ověřovatel: Jan Křištof

K druhému bodu programu:

Zpráva o činnosti družstva v uplynulém období

Služby

- Úklid společných prostor – slečna Friessová
- Pokos trávníku před domy – pan Barák a pan Krištof

Revize

- Kontrola a čištění spalinových cest – Kominictví Lenfeld
- Revize hydrantů a hasičských přístrojů – Hasič Servis Ševčík
- Kontrola plynových přípojek – GridServices

Opravy a rekonstrukce

- Výběr firmy na opravu balkonů a renovaci schodišť a balkonů

Ostatní

- Jednání s Magistrátem města Brna o bezúplatném převodu majetkového podílu MMB na družstvo

K třetímu bodu programu:

Schválení účetní závěrky za rok 2020

1) Zpráva kontrolní komise o stavu účetnictví a účetní závěrce za rok 2020

Členka kontrolní komise paní Jarmila Pěnčíková přečetla zprávu kontrolní komise o stavu účetnictví a doporučila schválení účetní závěrky za rok 2020 členskou schůzí. Zpráva kontrolní komise je přílohou tohoto zápisu.

2) Schválení účetní závěrky

Předsedající vyzval členskou schůzi ke schválení předložené účetní závěrky Bytového družstva Zámezí za rok 2020.

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

Účetní závěrka za rok 2020 byla schválena členskou schůzí.

K čtvrtému bodu programu:

Schválení odpisu pohledávek nájemného

- Představenstvo družstva navrhlo odepsat dvě pohledávky nájemného z let 2009 a 2013 v celkové výši 659 Kč do nákladů družstva. U dotčených bytů došlo k převodu družstevního podílu a původní nájemníci jsou neznámého pobytu.
- Návrh na odpis pohledávek a závazků je přílohou tohoto zápisu.

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

Členská schůze souhlasí s odpisem pohledávek nájemného z let 2009 a 2013 v celkové výši 659 Kč do nákladů družstva.

K pátému bodu programu:

Schválení cenové nabídky na opravu balkonů a renovaci schodišť a balkonů

- Místopředseda družstva pan Lubomír Fildán předložil cenovou nabídku firmy Jiří Schabatka. Cenová nabídka je přílohou tohoto zápisu.

- Oprava 6 balkonů ve výši 160.200 Kč s DPH zahrnuje bourací práce, hydroizolační nátěr, zabetonování, položení kamínkového koberce, lešení. V ceně nejsou zahrnuty okapničky a klempířské práce.
- Renovace schodišť a balkonů – materiál 2.875 Kč s DPH na 20 m² bez práce. Cena práce vystříkání wap a nátěr 200 Kč/m².
- Opravovat se bude 6 balkonů (1x Zámezí 8, 1x Zámezí 10, 2x Zámezí 12, 2x Zámezí 14).
- Přístup na balkony bude zajištěn buď ze zahrad přízemních bytů, nebo přes dotčené byty podle domluvy nájemníků
- Nájemníci požadují odsunout začátek oprav na září 2021 a během oprav dostatečně zakrýt terasy v přízemí

Předsedající vyzval členskou schůzi ke schválení předložené cenové nabídky a způsobu provedení.

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

Cenová nabídka a způsob provedení byly schváleny členskou schůzí.

K šestému bodu programu:

Výběr firmy a schválení cenové nabídky na údržbu trávníků před bytovými domy

- Místopředseda družstva pan Jan Křištof předložil 5 cenových nabídek na údržbu trávníků před bytovými domy a doporučil k výběru nejlevnější nabídku firmy Zahrada-art s.r.o.
- Cenová nabídka firmy Zahrada-art s.r.o. je 23.183 Kč s DPH za celou sezónu, zahrnuje 7x posečení trávy včetně úklidu a likvidace a jedno pohrabání listí včetně úklidu a likvidace.
- Všechny cenové nabídky jsou přílohou tohoto zápisu.

Předsedající vyzval členskou schůzi ke schválení vybrané firmy a předložené cenové nabídky.

Výsledek hlasování: pro: 31, proti: 0, zdrželo se: 1

Firma Zahrada-art a její cenová nabídka byly schváleny členskou schůzí k údržbě trávníků před bytovými domy.

K sedmému bodu programu:

Informace o převodu majetkového podílu Magistrátu města Brna na družstvo

Předseda družstva seznámil členskou schůzi s průběhem převodu vlastnictví majetkového podílu MMB na bytových domech na družstvo. Tento převod je nutnou podmínkou k následnému převodu bytů do osobního vlastnictví.

- Dle platné Smlouvy o sdružení mezi družstvem a MMB mělo být vlastnictví majetkového podílu MMB na domech Zámezí 2–6 bezúplatně převedeno na družstvo dne 14. 2. 2021. Termín převodu pro domy Zámezí 8–14 je únor 2022.
- Družstvo odeslalo žádost o bezúplatný převod vlastnictví podílu města Brna na všech bytových domech do vlastnictví družstva dne 15. 11 2018.

- Družstvo splnilo veškeré podmínky smlouvy nutné pro převod, zejména:
 - 8. 12. 2020 ukončilo hypoteční úvěr
 - 27. 1. 2021 splatilo úvěr z Fondu bytové výstavby pro I. etapu výstavby.
- Poslední reakce Bytového odboru MMB na urgence družstva z 3. 6. 2021: „K Vaší žádosti o vyjádření a předložení časového harmonogramu bezúplatného převodu vlastnictví podílu města Brna na bytových domech do vlastnictví Bytového družstva Zámezí sdělují, že Bytový odbor v současnosti časový harmonogram převodu nemá, a to z důvodu nedořešené celoměstské koncepce této problematiky. Toto téma bylo předmětem jednání pondělní porady vedení města Brna, kdy bylo rozhodnuto o zřízení speciální pracovní skupiny a z titulu Vaší funkce předsedy budete jejím členem i Vy.“
- V Liberci byl založen spolek „Spravedlnost pro bytová družstva, z.s.“ (dále SPBD) s celostátní působností, sdružující momentálně 220 bytových družstev, spolupracující s advokáty z celé republiky (např. JUDr. Marvanovou a Mgr. Jouklem). Cílem spolku je nalézt společné řešení bezúplatného převodu majetkového podílu měst na družstva ve spolupráci s městy, ministerstvy a advokáty.
Více na <http://spbd.cz/> a <https://www.facebook.com/groups/spravedlnostproBD>
- Díky činnosti spolku SPBD bylo dne 1. 4. 2021 vydáno „Společné stanovisko Ministerstva vnitra, Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva financí k řešení problému při převodech vlastnického práva k bytům, jejichž vznik byl spolufinancován ze státního rozpočtu“ – viz <https://www.smocr.cz/cs/novinky/a/spolecne-stanovisko-mv-mmr-a-mf-k-reseni-problemu-pri-prevodech-vlastnickeho-prava-k-bytum-jejichz-vznik-byl-spolufinancovan-ze-statniho-rozpoctu>
- V Brně vznikla skupina družstev díky iniciativě předsedkyně Bytového družstva Adamcova 2. Dotčená brněnská družstva budou postupovat společně v jednáních s MMB ve spolupráci s vybraným advokátem a podělí se o náklady na právní úkony.
- Porada vedení statutárního města Brna na svém zasedání dne 31. 5. 2021 zřídila Pracovní skupinu pro otázky související s vypořádáním historických závazků z dotované družstevní bytové výstavby. Členy pracovní skupiny jsou JUDr. Jiří Oliva, 3. náměstek primátorky, Mgr. Pavel Blažík, vedoucí Úseku 3. náměstka primátorky, JUDr. Iva Marešová, vedoucí Bytového odboru MMB, Mgr. Eva Bartošová, vedoucí právního oddělení Bytového odboru MMB, dále budou členy Pracovní skupiny zástupci z každého politického klubu členů Zastupitelstva města Brna a předsedové představenstva bytových družstev, která požádala o převod. První zasedání Pracovní skupiny se uskuteční dne 23. 6. 2021. Za BD Zámezí se zasedání zúčastní předseda družstva.
- Členská schůze pověřila předsedu družstva registrací Bytového družstva Zámezí do spolku Spravedlnost pro bytová družstva, z.s., za poplatek 4.200 Kč/rok. Výsledek hlasování – pro: 32, proti: 0, zdrželo se: 0.
- Členská schůze pověřila předsedu družstva k uzavření smlouvy o právních službách a zastoupení s advokátem vybraným brněnskou skupinou družstev pro další vyjednávání s MMB. Výsledek hlasování – pro: 32, proti: 0, zdrželo se: 0.

K osmému bodu programu:

Diskuse, náměty členů družstva

- **Společná chodba je úniková cesta v případě požáru a nesmí se na ní nacházet žádné předměty, které nejsou součástí stavby (například obuv, botníky, květiny, kočárky, sušáky na prádlo, nábytek). Představenstvo družstva žádá o okamžité odstranění těchto předmětů.**
- Havarijní službu Tepláren Brno uvedenou na nástěnkách volejte pouze v případě ohrožení života nebo majetku. Opravy závad netýkající se společných prostor si hradí nájemník sám, cena za výjezd od 800 Kč.
- Upozornění nájemníkům, aby neodkládali odpadky a nepotřebné věci vedle popelnic.
- Členská schůze pověřila představenstvo hledáním nového pracovníka na zajištění úklidu nebytových prostor bytových domů od července 2021.
- Nájemníci přízemních bytů byli požádáni o pravidelné čištění sítok okapových svodů na svých zahradách i před bytovými domy.
- Paní Sládková předložila fotodokumentaci stavu tepelné izolace ve střeše svého podkrovního bytu. Představenstvo družstva i paní Sládková poptají několik firem a na základě cenových nabídek rozhodnou o dalším způsobu oprav.
- Členská schůze schválila požadavek na ostříh okrasných višní před bytovými domy v době vegetačního klidu, nejlépe firmou zajišťující údržbu trávníků před domy. Výsledek hlasování – pro: 32, proti: 0, zdrželo se: 0.
- Paní Kovaříková v zastoupení pana Pravečka předložili kolaudační rozhodnutí k domu Zámezí 4, kde není uveden společný prostor sušárna. Představenstvo družstva dříve rozhodlo o užívání nebytového prostoru ve 3. NP domu Zámezí 4 jako sušárna na základě dostupné projektové dokumentace ke kolaudaci. Představenstvo znovu přezkoumá a bude informovat nájemníky domu Zámezí 4.

K devátému bodu programu:

Závěr

Předsedající ukončil členskou schůzi v 19.30 hod.

Podpis předsedajícího schůze:

Podpis zapisovatele:

Podpis ověřovatele: