

Zápis ze schůze bytového družstva Cihlářka

konané dne 3.6.2004 od 19.00 hod. v jednací místnosti Základní školy v Hostivici, ulice U zámecké zahrady 1704, 253 01 Hostivice.

1. PREZENCE

Schůzi bytového družstva Cihlářka zahájil předseda družstva Ing. arch. Ivo Slamják v 19.10 hod. poté, co byla ukončena prezence a sečteny podpisy a plné moci přítomných družstevníků. Konstatoval, že schůze je počtem 62 platných hlasů **usnášeníschopná** (dle platných stanov družstva je potřeba 54 členů, aby schůze byla usnášeníschopná). Proto tato schůze nebude mimořádná členská schůze, ale řádná. Členská schůze rozhoduje většinou hlasů přítomných členů družstva.

Dále seznámil přítomné, že za byt hlasuje vždy pouze jeden z manželů a ti, kteří mají více hlasů díky zplnomocnění, ať toto při hlasování dají viditelně najevo.

Na začátek předseda navrhl, aby se na této schůzi hlasovalo zvednutím ruky v pořadí – kdo se zdržel, kdo je proti a odečtem bude zjištěno, kdo je pro.

Návrh usnesení: „Navrhují hlasovat o jednotlivých návrzích aklamací, tj. veřejným hlasováním a to zřetelným zvednutím ruky, v pořadí proti, zdržel se a odečtem zjistit kolik je pro. Ti členové družstva, kteří při hlasování uplatní plnou moc svěřenou jim jiným členem družstva, oznámí počet hlasů při jejich sčítání v průběhu hlasování.“

Výsledek hlasování : počtem 62 hlasů, 0 proti, 0 zdržel se byl **tento návrh usnesení přijat**

Dalším bodem byla volba předsedajícího schůze. Byl podán návrh na Ing. arch. Ivo Slamjáka. Jiný návrh na předsedajícího schůze nebyl podán.

Návrh usnesení: předsedajícím schůze bude Ing.arch. Ivo Slamják.

Výsledek hlasování: počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 62 hlasů pro byl **tento návrh usnesení přijat**

Dále navrhl, aby provedením zápisu ze schůze byla pověřena p. Trojanová ze správní společnosti Doma a.s. a poprosil přítomné o jiný návrh na zapisovatele. Nikdo jiný nebyl navržen, a proto nechal hlasovat o tom, aby zápis provedla Marie Trojanová.

Návrh usnesení: zapisovatelem schůze bude Marie Trojanová.

Výsledek hlasování: počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 62 hlasů pro byl **tento návrh usnesení přijat**

2. SCHVÁLENÍ PROGRAMU SCHŮZE

Předseda navrhl přijmout program schůze v podobě uvedené na pozvánce na členskou schůzi.

Návrh usnesení: „Navrhují přijmout program schůze v podobě uvedené na pozvánce na členskou schůzi.“

Program schůze :

1. prezence,
2. schválení programu schůze,
3. zpráva o hospodaření družstva za rok 2003,
4. předložení účetní závěrky za rok 2003,
5. vyjádření kontrolní komise k účetní závěrce za rok 2003 ,
6. zpráva o práci představenstva a kontrolní komise za rok 2003,
7. vyúčtování záloh za rok 2003,
8. platby nájemného,
9. plán investičních a ostatních akcí pro rok 2004,
10. dotazy, připomínky, diskuse.

Výsledek hlasování: počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 62 hlasů pro byl **tento návrh usnesení přijat**

3. ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA ZA ROK 2003

Předsedající předal slovo ing. Králové, která přítomné informovala o stavu a pohybech bankovních účtů, pokladen a fondu oprav v roce 2003. Podrobný přehled je uveden v následující tabulce, která je součástí zápisu členské schůze.

	Stav k 1.1.03	Stav k 31.12.03	Příjmy '03	Výdaje '03	Stav k 31.5.04
Fond oprav	1 833 840Kč	2 023 175Kč	728 640Kč	539 305 Kč	2 326 775 Kč
Běžný účet	728 977Kč	146 228Kč	3 374 084Kč	3 956 772 Kč	387 527 Kč
Termínovaný účet	1 126 836 Kč	1 873 361Kč	741 149Kč	1 873Kč	1 730 016 Kč
Pokladna 1	140 126Kč	116 664Kč	83 196Kč	106 658 Kč	0 Kč
Pokladna 2	0Kč	877Kč	22 271 Kč	21 394Kč	8 180 Kč

Dále ing. Králová informovala členskou schůzi o podstatných nákladových skupinách vstupujících do konečného zúčtování záloh na služby spojených s užíváním bytu. Také tato tabulka je součástí zápisu.

	Zálohy	Náklady
plyn, teplo	494 520Kč	480 545Kč
Nájemné a ost.	430 560Kč	361 683Kč
vodné a stočné	239 820Kč	292 702Kč
Úklid	95 904Kč	108 000 Kč
Elektřina	54 840 Kč	65 721 Kč
Celkem	1 308 651Kč	1 315 644Kč

4. PŘEDLOŽENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK 2003

Podle stanov družstva předseda předložil členské schůzi ke schválení účetní závěrky za rok 2003. Tato byla připravena ing. Nohejlovou, účetní společnosti doma a.s. a zkontrolována autorizovaným daňovým poradcem ing. Opatrným. Některé z podstatných údajů, které jsou obsahem závěrky, byly zmíněny v předchozím bodu.

Poté předal předsedající slovo ing. Dojcsanové, která přednesla zprávu kontrolní komise družstva týkající se účetní závěrky za rok 2003. Ing. Dojcsanová uvedla, že:

- Závěrku zkontrolovala kontrolní komise družstva
- Součástí účetní závěrky je účetní ztráta, která byla v rámci účetnictví roku 2003 vytvořena ve výši 30.380,- Kč. Vznikla z nedaňových výdajů
 - 21.000,- Kč - odměny představenstva
 - 1.460,- Kč - občerstvení na schůzi
 - 7.920,- Kč – členství v SČMBD
- daňový základ je 0 Kč – daň je 0 Kč
- V roce 2002 vznikl nerozdělený zisk 107 796,- Kč, který jsme schvalovali na členské schůzi v roce 2003.

Návrh usnesení: uhradit účetní ztrátu z nerozděleného zisku minulých let.

Výsledek hlasování: počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 64 hlasů pro byl tento **návrh usnesení**

přiját

5. VYJÁDŘENÍ KONTROLNÍ KOMISE K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA ROK 2003

Protože kontrolní komise ani nikdo z přítomných neměl k podobě účetní závěrky připomínky, předseda přednesl tento návrh usnesení.

Návrh usnesení: členská schůze schvaluje účetní závěrku v podobě, jak byla předložena kontrolní komisi.

Výsledek hlasování: počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 64 hlasů pro byl tento **návrh usnesení**

přiját.

6. ZPRÁVA O PRÁCI PŘEDSTAVENSTVA A KONTROLNÍ KOMISE ZA ROK 2003

Předsedající dále přítomné informoval o práci představenstva a kontrolní komise. Představenstvo se pravidelně schází 1x měsíčně spolu s kontrolní komisí a zástupcem správcovské firmy. Kontrolní komise se mimoto schází 1x měsíčně samostatně. Zápisy ze schůzek, které se konaly po zprovoznění stránek, jsou všem k dispozici na web.cz/bd.cihlarka

Dále předal předseda slovo PhDr. Gruntovi, který všechny informoval o organizačních záležitostech, které byly provedeny od poslední členské schůze.

- veškeré **formální náležitosti v účetnictví** za rok 2002 byly splněny a nejasnosti (z minulých členských schůzek) byly vysvětleny dle požadavků kontrolní komise, včetně úhrady daně za převod nemovitosti
- byly schváleny **směrnice popisu odpovědnosti**
- v zápisu do **obchodního rejstříku** zatím nedošlo ke **změně sídla ze Školská 1332 na Husovo nám. 59.** Toto bude zajištěno bezplatně prostřednictvím pana Holomela. Předseda dodal, že pan Holomel má tento týden donést zápis do OR

- bylo zapsáno nové vedení družstva a stanovy
- **evidenční listy** – byly rozeslány nové evidenční listy (kdo ještě nevrátil podepsanou kopii, necht' tak učiní!)
- **vymahatelnost závazků původního člena** po novém členovi BD Cihlářka při převodu členských práv byla ošetřena smlouvou, kterou bude BD vyžadovat uzavřít při převodu členského podílu.
- **jarní brigáda** se uskutečnila 29.5.2004. Návrhem prací a organizací brigády byl pověřen F. Grunt, který zároveň stručně poreféroval o průběhu brigády. Ta byla hlavně věnována úpravě terénu dětského hřiště a nejbližšího okolí po nedávných výkopových pracích z důvodu opravy napojení kanalizace sousedního bytového družstva. P. Grunt poděkoval všem, kteří se brigády zúčastnili a zhodnotil ji kladně.
- **smlouva o společném užívání dětského hřiště** – Představenstvo schválilo smlouvu mezi BD Cihlářka a BD Nová Cihlářka a společném užívání dětského hřiště
- **kolaudace dětského hřiště** – kolaudace proběhla a nabyla právní moci.
- v souvislosti s potřebou pravidelné drobné údržby všech domů a instalace nové úpravny vody představenstvo BD Cihlářka ustanovilo **domovníka**, (p. Št'avík 604191569), který bude provádět běžnou **drobnou údržbu**, pravidelně zásobovat změkčovač vody solí, které je třeba na obnovu čistícího mechanismu, provádět odečty měřidel, aktualizovat vyvěšené informace v domech atd.
- potřebu **24 hodinové pohotovosti a odborné péče o kotelny** převzala jako placenou službu firma ASPRA, která prováděla celkovou údržbu kotelny. zároveň byli z každého domu **vybráni dva dobrovolníci**, kteří budou řešit výpadky kotelny ve večerních a nočních hodinách
- na nástěnkách jednotlivých budov visely od 11.2. do 11.3. 2004 výzvy zájemcům o koupi **zahradního náradí** v majetku BD, který již BD nebude potřebovat. Na každou ze šesti nabízených věcí byla podána jedna nabídka v celkové hodnotě 1120,- Kč. Vše bylo tedy prodáno.

Dále předal p. Grunt slovo Ing. Machkovi, který přednesl zprávu o činnostech hrazených z fondu oprav. Jednalo se o tyto činnosti:

doplnění tepelné izolace, revize topného systému, vymalování společných prostor.

1. doplnění tepelné izolace v půdním prostoru na budovách A,B,C. (cca 45 000,- Kč / dům). Podklad pro výběr dodavatele:

Zateplení půdních prostor

Firma	materiál	cena Kč/bytový dům
Vilém Jansa - Stavitelství	Orsil	135 000 Kč
Termoizolace R	Climatizer +	45 000 Kč

2. revize topného systému včetně chemického čištění + instalace úpraven vody + seřízení a chemického čištění ohřivačů TUV – (cca 172 000,- Kč/dům)

Podklad pro výběr dodavatele:

JMÉNO FIRMY	ROZSAH	CENA DÍLA pro 1 dům
JAROLÍMEK	seřízení + úpravna vody	244 500,- Kč
KARPÍŠEK A WERNER	seřízení + úpravna vody	209 475,- Kč
ASPRA –ILÍK	seřízení + úpravna vody	162 000,- Kč
CULLIGAN	POUZE ÚPRAVNA VODY	176 000,- Kč
G – SERVIS	POUZE ÚPRAVNA VODY	111 300,- Kč

- **Tabulka porovnání skutečných nákladů na revizi topného systému vůči pořizovacím nákladům (investice) na jeden bytový dům:**

Činnosti	práce	materiál	celkem
seřízení rozvodů UT a kotlů Protherm	16 737 Kč	34 450 Kč	51 187 Kč
čištění rozvodů UT a kotlů Protherm	19 700 Kč	14 175 Kč	33 875 Kč
seřízení a čištění ohřivačů TUV:	4 500 Kč	5 148 Kč	9 648 Kč
instalace úpravny vody	8 150 Kč	69 140 Kč	77 290 Kč
investice celkem			172 000 Kč
pořizovací náklady na technologické celky při výstavbě			
rozvod UT			400 000 Kč
kotle Protherm			40 000 Kč
vybavení kotelny (čerpadla atp.)			40 000 Kč
ohřivače TUV			60 000 Kč
rozvod TUV			150 000 Kč
Měřidla			20 000 Kč
Celkem			710 000 Kč

Odpadní kanálky a izolace podlah v kotelnách – vyřešila firma Aspra v rámci zakázky instalace čističek vody (zdarma)

3. vymalování společných prostor (cca 18 000,- Kč/dům)

Vzhledem k tomu, že stanovy ukládají schválit členskou schůzí použití fondu oprav, proběhlo toto hlasování:

Návrh usnesení: členská schůze schvaluje použití fondu oprav na úhradu

- a) **malování** v hodnotě cca 18 000 Kč x 4 bytové domy
- b) **doplnění tepelné izolace** v půdním prostoru na budovách A,B,C. (cca 45 000,- Kč / dům)
- c) **vyladění a revize topného systému včetně chem. čištění + instalace úpraven vody + seřízení a chem. čištění ohřivačů TUV** – (cca 172 000,- Kč/dům) x 4 Bytové domy

Výsledek hlasování: počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 64 hlasů pro byl tento **návrh usnesení**

přijat.

Po hlasování ing. Machek ještě informoval přítomné o drobných opravách, které byly provedeny od minulé členské schůze:

- oprava praskající **schodišťové desky** v domě A (cca 5 000,- Kč statik)
- **oprava zámkové dlažby** před domem B (cca 18 000,- Kč)
- uzavření nové smlouvy **na úklid** s firmou Šťavík (ve stejné výši jako předchozí úklid)
- **seřízení oken** na všech budovách (cca 17 000,- Kč)
- namontování **samozavíračů**, (3750,- Kč) **aretačních zástrčí** (1500,- Kč) a výměna některých **zámků a štítků** (cca 2500,- Kč) v domech.
- Doplnění vypadlých větracích mřížek pod střechou (cca celkem 5200,- Kč)
- proběhl **úklid a vyčištění okolí popelnic** – p. Šťavík (zdarma)
- „**domeček**“ vyklizen, klíče od pana Waltra předány, řešena možnost budoucího dalšího využití prostor. Používání rozvaděče v „domečku“ panem Waltrem ke kropení trávníků. Používání povoleno s tím, že dohoda může být kdykoliv ze strany BD Cihlářka zrušena.
- **sjednocení zámků všech kotelem** z organizačních důvodů. (cca 1500,- Kč)
- správně se ve spolupráci s domovníkem nakonec podařilo získat **stavy všech vodoměrů**. Kontrolní komise navrhuje provádět kontrolní odečty při každé fakturaci. P. Dojcsanová navrhla těm, co nedodají odečet včas, započítat jako spotřebu rozdíl vzniklý součtem naměřených hodnot a konečným stavem na patě domu.
- **Zámek od dětského hřiště** – firma, která prování výkopové práce v místě dětského hřiště zničila zámek dětského hřiště, ten byl správou BD nahrazen a firmou, která jej poškodila proplacen. Informace o možnosti výměny klíče od dětského hřiště byla vyvěšena na nástěnkách jednotlivých domků
- **Přeložka kanalizace** – Představenstvo vyhovělo žádosti Družstva pro výstavbu bytových domků Hostivice o povolení výkopových prací v místě dětského hřiště za těchto podmínek: 1) Družstvo bytových domků složí na Městském úřadu Hostivice kauci 40 000,- Kč, která bude sloužit jako záruka
 - a - uvedení dětského hřiště do původního stavu,
 - b - družstvo bytových domků nechá vyrobit další zařízení dětského hřiště jako náhradu za uzavření hřiště na dobu konání výkopových prací.

Protože nebyly splněny dohodnuté podmínky, bylo ve společném dopise BDC a Města Hostivice oznámeno Družstvu pro výstavbu bytových domků Hostivice, že složená jistina ve výši 40.000,-- Kč (slovy čtyřicettisíc Kč) je předána Bytovému družstvu Cihlářka, které dohodnuté, jistinou garantované, ale neprovedené práce zajistí samo.

- **bylo provedeno několik dalších drobných oprav**, o kterých v případě zájmu rád poinformuje p. Smažinka ze správy BD na obvyklém čísle uvedeném na nástěnkách, nebo osobně v sídle BD. Hlášení závad teď nebudeme přijímat. P. Smažinka si Vás velice rád vyslechne taktéž na stejném čísle, nebo osobně v kanceláři BD v úřední hodiny.

7. VYÚČTOVÁNÍ ZÁLOH ZA ROK 2003,

Slova se opět ujal předseda a informoval o vyúčtování záloh za rok 2003. Vyúčtování bylo provedeno dle příslušných směrnic a rozesláno členům doporučeným dopisem. Nedoplatky se musí uhradit do 15.6.2004, přeplatky je možné si vyžádat písemně, jinak budou automaticky převedeny dotčenému družstevníkovi do roku 2004.

8. PLATBY NÁJEMNÉHO,

Předseda upozornil, že jsou dlužníci, kteří dluží za více než dva měsíce. Pokud nedojde ke zlepšení stavu, budou uvedena jako příloha pozvánky příští schůze jména spolu s výší dluhu a příští členská schůze bude hlasovat o jejich případném vyloučení z družstva. Dále informoval o těchto bodech týkajících se plateb nájemného:

- mění se variabilní symbol - z důvodu legislativní změny se počínaje rokem 2006 nebudou moci používat rodná čísla jako **variabilní symboly** při platbách, z rozhodnutí představenstva byla tato změna provedena
- změna záloh byla provedena na základě projednání představenstva a připomínek kontrolní komise. V níže uvedené tabulce je uveden původní a nový předpis záloh, včetně částky o kterou se celková platba navyšuje. Nový předpis platí od července 2004. Předseda zdůraznil, že se navyšují jen položky zálohové, které budou zúčtovány na konci roku.
- výše fondu oprav byla porovnána se studií vypracovanou doma a.s. do roku 2060, kde jsou uvedeny všechny předpokládané opravy a výměny prvků obytných domů

původní předpis		Zůstává					zůstává zůstává			
Velikost	osoby	celkem	fond oprav	teplo -m2	voda-osob	úklid-byt	OSP-byt	nájem	správa	
30,66	1	1 318,00	505,00	304,00	120,00	74,00	40,00	125,00	150,00	
41,37	1	1 572,00	580,00	408,00	120,00	74,00	40,00	200,00	150,00	
42,24	1	1 572,00	580,00	408,00	120,00	74,00	40,00	200,00	150,00	
61,95	1	2 051,00	720,00	607,00	120,00	74,00	40,00	340,00	150,00	

nový předpis

Velikost	osoby	celkem	fond oprav	teplo -m2	voda-osob	úklid-byt	OSP-byt	nájem	správa	rozdíl
30,66	1	1 482,00	505,00	367,92	200,00	83,00	51,00	125,00	150,00	164,00
41,37	1	1 760,00	580,00	496,44	200,00	83,00	51,00	200,00	150,00	188,00
42,24	1	1 771,00	580,00	506,88	200,00	83,00	51,00	200,00	150,00	199,00
61,95	1	2 287,00	720,00	743,40	200,00	83,00	51,00	340,00	150,00	236,00

12,00

- Položky – fond oprav, nájem a položka správa zůstávají zachovány v nezměněné výši. V položce nájem je zakalkulována odměna představenstva a kontrolní komise a platba na úhradu členství v SČMBD.

Návrh usnesení: Členská schůze souhlasí s tím, že v zálohové položce nájem je zakalkulována odměna představenstva a kontrolní komise a platba na úhradu členství v SČMBD

Výsledek hlasování: počtem 0 hlasů proti , 0 hlasů zdržel se a 64 hlasů pro byl tento **návrh usnesení přijat.**

8. PLÁN INVESTIČNÍCH A OSTATNÍCH AKCÍ PRO ROK 2004

Správcovská firma doma a.s. v souladu s mandátní smlouvou vypracovala plán oprav a revizí domů na 60 let. Tento plán je k nahlédnutí v kanceláři společnosti doma a.s. Předsedou byl vyzván p. John, aby přítomné seznámil s opravami a revizemi pro rok 2004. P. John uvedl, že dle tohoto plánu nás čekají:

- o obvyklé pravidelné revize plynových spotřebičů, hasicích přístrojů a hydrantů
- o úprava dětského hřiště, zeleň – 2x strom k výměně jako podmínka kolaudace
- o provedení kontroly střešní krytiny, okapových svodů a jejich čištění
- o provedení nuceného odvětrání kotelen

Předseda jménem představenstva předložil k projednání provést následující investice z fondu oprav a opět předal slovo panu Johnovi.

P. John představil nabídku centrálního příjmu a rozvodu satelitního vysílání včetně rekonstrukce stávajícího systému rozvodů koaxiálního kabelu STA. Důvodem poptávky po společném sat. příjmu a rozvodu je omezení instalace sat. antén jednotlivých družstevníků u svých oken a zvýšení uživatelského komfortu bytů. Samotný nový rozvod koaxiálního kabelu STA je vhodné provést také z důvodu blížícího se plošného digitálního vysílání i běžných TV stanic. Nabídka firmy Olsat (která byla vybrána jako nejlevnější) i ostatní nabídky jsou k nahlédnutí na správě BD.

Návrh usnesení: družstvo souhlasí s realizací centrálního příjmu a rozvodu satelitního vysílání v celkové výši cca 65 000 Kč na dům

- 32 500,- parabola konvertor včetně zásuvek v bytech a multipřepínače
- 25 000,- nové rozvody koaxiálního kabelu po domě

- c) 4 500,- montážní práce
- d) cca 3 000,- další materiál

Výsledek hlasování: počtem 4 hlasů proti, 4 hlasů zdržel se a 55 hlasů pro byl tento **návrh usnesení přijat.**

Předseda tlumočil návrh několika přítomných družstevníků a na základě toho bude zpracována kalkulace a obnoveno jednání s firmami na instalaci internetu.

Dále přednesl návrh p. Jakubky z domu A - - nechat zasázet nějaké keře nebo živý plot u vchodu do domu. Pan Jakubka bydlí v přízemí u vchodových dveří, a nechce, aby mu lidé chodili pod okny. Jako pozitivní příklad předseda uvedl dům C-1582. Pro tento dotaz platí obecné pravidlo, že lze jakékoliv úpravy provádět až po projednání a souhlasu představenstva.

S tím související byl dotaz, zda by nebylo možné provést odbočku vody tak, že by za peníze všech byly kropany vzniklé záhony. Toto bylo zamítnuto z důvodu možného zneužití a nekontrolovatelného odčerpávání vody.

Jako další možná investice by byla rekonstrukce „domečku“. Vzniklo by zázemí grilování nebo prostory pro kola. Jakékoliv další návrhy projedná představenstvo a předloží na příští členskou schůzi.

9. DOTAZY, PŘIPOMÍNKY, DISKUZE

Na začátek diskuse předseda upozornil na obecné pravidlo, že veškeré úpravy podléhají schválení představenstva družstva. Požádal o dodržování pořádku u popelnic, upozornil na nedovolené parkování před vchodem a zákaz vyhazování nedopalků z oken.

Poté proběhla krátká diskuse na téma úložné prostory v prostorách domečku pro kola, motorky a s tím související problémy, např. krádeže drahých kol, nepořádek v kolárnách. Jedna z možných cest je zřídit kolárnu pro dětská levnější kola.

Žádný další dotaz ani připomínka nebyly vzneseny, předseda poděkoval přítomným za účast a členskou schůzi ve 20.45 hodin ukončil.

Ing. arch. Ivo Slamják
předseda představenstva družstva

Ing. Bohumír Machek
člen představenstva družstva

zapsala M. Trojanová