

Zápis z náhradní členské schůze bytového družstva Cihlářka

konané dne 21.6.2006 od 19.00 hod. ve Velkém sálu Základní školy v Hostivici, ulice U zámecké zahrady 1704, 253 01 Hostivice.

1. PREZENCE

Náhradní členskou schůzi bytového družstva Cihlářka zahájil předseda družstva Ing. arch. Ivo Slamják v 19.00 hod. a seznámil přítomné s důvody, které vedly ke svolání této náhradní členské schůze. Uvedl, že na schůzi družstva svolané na 24.5.2006 od 19.00 hod. bylo přítomno 42 členů družstva a schůze proto nebyla usnášení schopná, podle stanov je třeba nejméně 54 platných hlasů ze 108 možných a proto v zákonné lhůtě (§ 239 odst. 8 obch. zák) svolalo představenstvo družstva náhradní členskou schůzi (pozvánka na náhradní členskou schůzi příloha č. 1).

Poté co byla provedena prezence a sečteny podpisy a plné moci přítomných družstevníků konstatoval, že na náhradní členské schůzi je přítomno 28 členů družstva, nebo zplnomocněných osob a ti spolu z dalšími plnými mocemi disponují celkem 37 platnými hlasy (příloha č. 2). Náhradní členská schůze je usnášení schopna bez ohledu na počet přítomných členů družstva, respektive počet platných hlasů a rozhoduje většinou platných hlasů přítomných členů družstva nebo zmocněnců.

Dále seznámil přítomné že za byt hlasuje vždy pouze jeden z manželů a při hlasování ti kteří mají více hlasů díky plným mocím at' tuto skutečnost dají viditelně najevo.

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

Návrh usnesení: „Navrhuji hlasovat o jednotlivých návrzích aklamací, tj. veřejným hlasováním a to zřetelným zvednutím ruky, v pořadí proti, zdržel se a odpočtem 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 37 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: „Souhlasím, aby byl předsedajícím schůze Ing. arch. Ivo Slamják.“

Výsledek hlasování: počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 37 hlasů pro byl tento návrh usnesení přijat

Dále navrhl, aby provedením zápisu ze schůze byl pověřen Zdeňka Miková a poprosil přítomné o jiný návrh na zapisovatele. Nikdo jiný nebyl navržen, a proto nechal hlasovat o tom, aby zápis provedl Zdeňka Miková

Návrh usnesení: „Souhlasím, aby zapisovatelem schůze byla Zdeňka Miková.“

Výsledek hlasování: počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 37 hlasů pro byl tento návrh usnesení přijat

2. SCHVÁLENÍ PROGRAMU SCHŮZE

Předseda navrhl přijmout program schůze tak jak byl uveden na pozvánce na členskou schůzi.

Návrh usnesení: „Navrhuji přijmout program náhradní členské schůze ve znění:

1. prezence,
2. schválení programu schůze,
3. zpráva o hospodaření družstva za rok 2005
4. předložení účetní závěrky za rok 2005,
5. vyjádření kontrolní komise k účetní závěrce za rok 2005,
6. zpráva o práci představenstva a kontrolní komise za rok 2005,
7. vyúčtování záloh za rok 2005,
8. volba členů představenstva družstva a kontrolní komise
9. platby nájemného,
10. plán investičních a ostatních akcí pro rok 2006,
11. dotazy, připomínky, diskuse.“

Výsledek hlasování: počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 37 hlasů pro byl tento návrh usnesení přijat

Ing. Arch. Slamjak vyzval přítomné, aby si rozmysleli, kdo má zájem pracovat v představenstvu družstva a v kontrolní komisi, poté sdělil přítomným, co taková práce znamená, odměna je 500,- Kč, po zdanění 400,- Kč měsíčně. Seznámil přítomné s navrženým složením orgánů družstva.

3. ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA ZA ROK 2005

Ing. Králová poté informovala o základních finančních údajích za rok 2005 + aktuální stav

Základní finanční údaje za rok 2005+ aktuální stav

	Stav k 1.1.05	Stav k 31.12.05	Příjmy '05	Výdaje '05	Stav k 31.4.06
Fond oprav	2 138 837	2 820 718	728 640	46 759	3 063 598
Běžný účet	673 632	1 264 233	2465091	1 874 490	1 449 122
Termínovaný účet	1 742 777	1 761 376	18 599		1 766 285
Pokladna	15 249	14 160	70 670	71 759	7 382

Dále ing. Králová informovala o podstatných nákladových skupinách BDC za rok 05

Podstatné nákladové skupiny za rok 2005

	Zálohy	Náklady
plyn, teplo	608 256	760 068
Nájemné a ost.	236 160	231 110
vodné a stočné	403 321	295 763
Úklid	107 568	106 091
správa	194 400	231 336
Elektrina	66 096	90 986
Celkem	1 615 801	1 705 355

- Podrobné celé tabulky budou uveřejněny jako součást zápisu z dnešní schůze

4. PŘEDLOŽENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK 2005

Předseda družstva poté předložil náhradní členské schůzi podle stanov družstva ke schválení účetní závěrky za rok 2005. Tato byla připravena účetní správou družstva

ing. Nohejlovou, společností doma a.s. a zkontrolována autorizovaným daňovým poradcem, p. Opatrným. Některé z podstatných údajů, které jsou obsahem závěrky, byly zmíněny v předchozím bodu.

5. VYJÁDRĚNÍ KONTROLNÍ KOMISE K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA ROK 2005

Poté předal předsedající slovo ing. Králové, která přednesla zprávu kontrolní komise družstva týkající se účetní závěrky za rok 2005. Ing. Králová uvedla, že:

- Závěrku zkontrolovala kontrolní komise družstva
- Součástí účetní závěrky je účetní ztráta, která byla v rámci účetnictví roku 2005 vytvořena ve výši 1293,50 Kč. Vznikla z nedaňových výdajů
 - 1.317,50 Kč - občerstvení na jarní brigádě
- daňový základ je 24 Kč – daň je 0 Kč
- V roce 2002 vznikl nerozdělený zisk 107 796,- Kč, který jsme schvalovali na členské schůzi v roce 2003. (v současné době tam je 72 684,10,10 Kč), dáváme návrh, aby uhrazení účetní ztráty bylo z nerozděleného zisku minulých let.

Návrh usnesení: „*Souhlasím s uhrazením účetní ztráty z nerozděleného zisku minulých let.*“

Výsledek hlasování: počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 37 hlasů pro byl tento návrh usnesení přijat

Poté Ing. Slamják navrhl schválit účetní uzávěrku.

Návrh usnesení: „*Souhlasím, aby náhradní členská schůze schválila účetní závěrku v podobě, jak byla předložena kontrolní komisi.*“

Výsledek hlasování: počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 37 hlasů pro byl tento návrh usnesení přijat.

6. ZPRÁVA O PRÁCI PŘEDSTAVENSTVA A KONTROLNÍ KOMISE ZA ROK 2005

Poté p. Miková uvedla, že představenstvo se schází pravidelně 1x měsíčně spolu s kontrolní komisí a zástupcem s. právcovské firmy a zápisy ze schůzek které se konaly v roce 2005 jsou všem k dispozici na správě družstva a budou doplněny na internetovou adresu sweb.cz/bd.cihlarka

Dále seznámila přítomné s některými body které byly v roce 2005 řešeny:

- 4. 8. 05 odstoupila z funkce člena kontrolní komise Ing. Dojcsanová
- 24. 6. 05 proběhla brigáda – zrepasovány a natřeny hrací prvky na dětském hřišti, upraveny a odpleveleny okapové chodníčky a vyčištěny dešťové uliční vpusti
- panu Peldovi bylo vyhověno v žádosti o posunutí plotu a instalaci branky.
- Průběžně byli řešeny případy váznutí plateb nájmu, služeb a záloh energie některými členy družstva. Upozorňuji na novelu občanského zákoníku kdy § 711 odst. 2 kde je z tohoto důvodu možnost vypovědět nájemní smlouvu bez nutnosti přivolení soudu. Jedná se i o hrubé porušení stanov družstva a hrozí vyloučení.
- Byla řešena stížnost na porušování dobrých mravů (hlučnost sousedů). Opět musím upozornit na novelu občanského zákoníku (§711, odst. 2), hrozí vypovězení nájemní smlouvy bez nutnosti přivolení soudu a jedná se i o hrubé porušení stanov družstva a hrozí vyloučení.
- Vzhledem k nárůstu energií byly upraveny předpisy plateb nájemného

Poté předala ing. Miková slovo ing. Machkovi který seznámil přítomné s podstatnými technickými věcmi, které byly provedeny od posl. schůze:

- **Dětské hřiště**

Byla provedena částečná repase dětského hřiště, natřeny a zpevněny hrací prvky, při revizi bylo kontrolním orgánem doporučeno nahradit sedák houpačky a prvek skluzavky prvkem který odpovídá normám. Dále upravit dopadové plochy, doplnit držadly kyvadlovou houpačku a vyměnit písek v pískovišti

- **Rekonstrukce domečku** – probíhá vyklizení domečku (firmy Vosátko a MP engineering). Do této doby došlo k vybourání a odvozu příčky a stropu a k vyrovnání a zhutnění podlahy v prostoru vstupu dveřmi, vybourání sloupu a zazdění postraního vstupu, dále došlo k demontáži a rozřezání ocelové nádrže. Firma Vosátko ještě dokončí vybourání a odvoz stropu a vyrovnání a zhutnění podlahy v zadní části domečku (tyto práce byly uskutečněny v nákladu fa Vosátko 30.940,- Kč a MP Engineering 6.500,- Kč). Již vynaložené finanční prostředky za provedené práce navrhuji uhradit s fondu oprav.

Návrh usnesení: „*Souhlasím aby finanční náklady za již provedené práce ve výši 37.440,- Kč včetně DPH byly uhrazeny za použití fondu oprav*
Výsledek hlasování: počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 37 hlasů pro **byl tento návrh usnesení přijat**

Po dokončení rekonstrukce uvažuje představenstvo o několika variantách využití domečku:

Varianta A – domeček bude sloužit jako sklad zahradního nábytku či jiného materiálu ve vlastnictví družstva

Varianta B – po úpravách bude část domečku pronajata zájemcům z řad družstva za 150,- Kč/měsíc a jimi bude využívána jako kolárna, druhá část bude sloužit k uložení zahradního nábytku či jiného materiálu ve vlastnictví družstva

Varianta C – domeček bude pronajat jednomu či skupině zájemců na dobu určitou za 7.000 – 8.000,- Kč/rok tak, aby se vrátily náklady na jeho úpravy

Představenstvo vyvěsí „anketu“, ve které se družstevníci vyjádří k jednotlivým variantám (případně navrhnou další) a představenstvo poté schválí variantu, ke které se přiklonilo nejvíce družstevníků.

- Firmou PROMM byly vymalovány schodišťové prostory domů a opravena poškozená místa maleb a štuky na chodbách
- Bylo provedeno čištění u přípojek splaškové kanalizace u domů B a C

Poté předal předsedající schůze slovo p. Johnovi který přítomné seznámil s náplní a termínem jarní brigády.

Jarní brigáda se uskuteční v neděli 2. 7. 2006 v 16:00 hod. Možná náplň brigády: oprava dětského hřiště (úprava dopadových ploch a výměna písku v pískovišti), údržba zeleně, vyčištění okapových chodníků, poté pan John předal slovo panu Mamulovi.

Zpráva o stavu kotelen a domů

Poté pan Mamula seznámil přítomné se stavem kotelen a společných prostor domů a upozornil na některé věci které je třeba ze strany uživatelů bytů dodržovat.

8. VOLBA ČLENŮ PŘEDSTAVENSTVA DRUŽSTVA a KONTROLNÍ KOMISE

Po panu Mamulovi si vzal slovo ing. Slamják a informoval, že představenstvu a kontrolní komisi končí mandát, uvedl, že on a ing. Machek jsou ochotni vykonávat funkce i v dalším funkčním období a zároveň poděkoval panu PhDr. Františku Gruntovi za práci v představenstvu a uvedl, že pan Grunt pro svou časovou zaneprázdněnost do dalšího funkčního období již nekandiduje. Poté představil pana ing. Marka Waldhausera který projevil ochotu pracovat v představenstvu družstva a jako náhradníka do představenstva družstva představil Ing. Annu Královou, zároveň se otázal zda nemá o práci v představenstvu či kontrolní komisy zájem pracovat někdo z přítomných členů družstva. Vzhledem k tomu, že nikdo z přítomných takový zájem neprojevil přistoupil předsedající k volbě navržených členů představenstva družstva.

Do představenstva družstva byli navrženi:

- Ing. Arch Ivo Slamják
- Ing. Bohumír Machek
- Ing. Marek Waldhauser
- Ing. Anna Králová jako náhradník

Návrh usnesení: „*Souhlasím aby představenstvo družstva bylo přijato ve složení Ing. Bohumír Machek, Ing. Marek Waldhauser, Ing.arch. Ivo Slamják a náhradníkem byla Ing. Anna Králová.*

Výsledek hlasování: *počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 37 hlasů pro byl tento návrh usnesení přijat.*

Dále předsedající schůze konstatoval, že při projednávání návrhu se všichni členové z představenstva shodli na tom, že předsedou představenstva bude Ing.arch. Ivo Slamják. Nikdo neměl protinávrh.

Návrh usnesení: „*Souhlasím aby předsedou představenstva družstva byl zvolen Ing.arch. Ivo Slamják*

Výsledek hlasování: *počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 37 hlasů pro byl tento návrh usnesení přijat.*

Poté zahájil předsedající volbu do kontrolní komise družstva. V úvodu poděkoval ing. Dojcsanové za práci v kontrolní komisy v minulém funkčním období a představil Mgr. Jitku Veroňkovou která o práci v kontrolní komisy projevila zájem. Poté přistoupil k volbě nové kontrolní komise.

Do kontrolní komise byli navrženi:

- Jaroslava Rippelová
- Ing. Anna Králová
- Ing. Zdeňka Miková
- Mgr. Jitka Veroňková

Návrh usnesení: „ *Souhlasím aby kontrolní komise družstva byla přijata ve složení Jaroslava Rippelová, Ing. Anna Králová, Ing. Zdeňka Miková a Mgr. Jitka Veronková.*

Výsledek hlasování: počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 37 hlasů pro **byl tento návrh usnesení přijat.**

9. VYÚČTOVÁNÍ ZÁLOH ZA ROK 2005

Ing. Slamják dále informoval o tom, že vyúčtování bylo provedeno dle příslušných směrnic; bylo rozesláno doporučeným dopisem; nedoplatky se měly uhradit **do 15. 2006**, přeplatky bylo možné si vyžádat písemně do **31. 5. 2006**, jinak jsou automaticky převedeny dotčenému družstevníkovi do roku 2006

10. PLATBY NÁJEMNÉHO,

Upozornil na výrazné dlužníky a zároveň na změnu občanského zákoníku. Pokud by družstevník dlužil nájemné více než za 1 rok, družstvo by přistoupilo na vypovězení z nájmu dle novely Obč. zákoníku. Poté předal slovo p. Johnovi.

11. PLÁN INVESTIČNÍCH A OSTATNÍCH AKCÍ PRO ROK 2006

Pan John nejprve upozornil družstevníky na to, že družstevníci jsou povinni hlásit (do 15 dnů) změnu počtu osob v bytě či změnu osobních údajů (adresu, tel. apod.). Zároveň jsou družstevníci povinni provádět v bytě drobné opravy.

Poté uvedl, že doma a.s. správcovská firma v souladu s plánem oprav a revizí domů (k nahlédnutí na správě) doporučuje provést následující revize, opravy a investiční akce:

Dle tohoto plánu čekají družstvo následující pravidelné revize:

- obvyklé pravidelné revize plynových spotřebičů
- has. přístrojů
- hydrantů
- ohřívačů TUV
- čištění střech

Z fondu oprav doporučuji:

- **Úprava antén na příjem digitálního signálu**

vzhledem k zprovoznění digitálního vysílání a k povinnosti vlastníka nemovitostí umožnit příjem vysílání veřejnoprávních televizí doporučuji upravit STA tak, aby byl umožněn příjem digitálního vysílání již v této době a nečekat na vypnutí analogového vysílání

varianta A:

Účastník nemusí zakoupit Set Top Box

Celkové náklady na dům 6 programů činí 113730,- Kč (dražší varianta)

Celkové náklady na dům 6 programů činí 84988,- Kč (levnější varianta)

Každé další rozšíření příjmu přináší další nutné náklady. Nedoporučuji přijmout

Varianta B:

Účastník musí zakoupit Set Top Box

Celkové náklady na dům 8600,- Kč

Na dům je instalována anténa umožňující příjem v pásmu UHF s zesilovačem. Doporučuji přijmout

Po krátké diskuzi k tomuto bodu dal předsedající hlasovat.

Návrh usnesení: „ *Souhlasím aby byla provedena úprava STA za použití varianty B a náklady ve výši 8600,- Kč včetně DPH na jeden bytový dům byly hrazeny za použití fondu oprav.* ”

Výsledek hlasování: počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 37 hlasů pro **byl tento návrh usnesení přijat.**

Poté předsedající předal slovo opět p. Johnovi.

○ **Úprava dětského hřiště**

Výměna hracího prvku „skluzavka“, výměna písku v pískovišti a výměna sedáku – tak aby dětské hřiště prošlo prohlídkou autorizované firmy a bylo provozuschopné.

Náklady na hrací prvek 31535,- Kč

Náklady na písek 1572,- Kč

Náklady na sedák 2975,- Kč

Náklady na držadla kyvadlové houpačky 1785,- Kč

Celkové náklady 30.290,40 Kč (po odečtení 1/5 kterou uhradí BD Nová Cihlářka, dle smlouvy)

Na návrh členů družstva bude doplněno hřiště nápisy: zákaz vstupu psů, zákaz kouření a nutnost návštěvníků hřiště uklízet si po sobě. Dále je návrh, aby byla opravena díra v plotě u vchodové branky. Brigáda by měla přetřít vláčky, na kterých již nátěr oprýskal. Dále družstevníci navrhuje zastříhnout šípek, který přesahuje z předzahrádky do hřiště (toto již bylo řešeno na schůzi představenstva+KK dne 11. 5. 2006, kde bylo uloženo domovníkovi šípek zastříhnout) a objednat u odborné firmy vysazení stromu v areálu hřiště.

Návrh usnesení: „ *Souhlasím aby byla provedena výměna hracího prvku „skluzavka“, výměna písku v pískovišti, výměna sedáku a výměna držadla kyvadlové houpačky – tak aby dětské hřiště prošlo prohlídkou autorizované firmy a bylo provozuschopné a aby náklady ve výši cca 30.290,40 Kč byly uhrazeny za použití fondu oprav” a dále z tohoto fondu byl uhrazen i nákup stromu v hodnotě cca 3000,- Kč.*

Výsledek hlasování: počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 37 hlasů pro **byl tento návrh usnesení přijat.**

○ **Úprava domečku**

V domečku je třeba ještě provést tyto dokončovací práce - vybetonovat podlahy, položit dlažbu a osadit dveře.

Předpokládané náklady činí 25.000,- Kč

Návrh usnesení: „ *Souhlasím aby v domečku byly provedeny dokončovací práce v rozsahu: zámková dlažba, oprava střechy, osazení dveří, a aby náklady ve výši 20.000,- Kč včetně DPH byly uhrazeny za použití fondu oprav.* ”

Výsledek hlasování: počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 37 hlasů pro **byl tento návrh usnesení přijat.**

○ **Nátěry oken**

Vzhledem k tomu, že se začínají objevovat závady na povrchové úpravě oken a obnovení nátěru je naplánováno až na rok 2010 doporučuji provést kontrolu stavu nátěru a podle rozsahu zjištěných závad nechat buď provést opravu zjištěných závad nebo objednat nátěr všech oken.

Návrh usnesení:

„Z důvodu předběžné informace o havarijním stavu nátěru eurooken členská schůze schvaluje uhrazení nákladů v případě odstranění tohoto havarijního stavu z fondu oprav.“

Výsledek hlasování: počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 37 hlasů pro **byl tento návrh usnesení přijat.**

12.DOTAZY, PŘIPOMÍNKY, DISKUZE

Poté si vzal slovo opět ing. Slamják a zahájil diskuzi. V diskuzi byly projednány následující body:

- a) Předání klíče od kotelny domu D: p. Mlejnek předává klíče od kotelny, zájemce bude upřesněn později, na schůzi žádný nebyl – žádáme dobrovolníky z domu D, aby se přihlásili do kanceláře družstva nebo představenstvu!!!
- b) Vytápění bytů mimo otopné období:

Návrh usnesení:

„Členská schůze zplnomocňuje představenstvo, aby rozhodovalo o vytápění bytů mimo otopné období, vyžaduje-li to průběh venkovních teplot“.

Výsledek hlasování: počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 37 hlasů pro **byl tento návrh usnesení přijat.**

- c) Sekání trávy: družstevníci mají připomínky k době sekání trávy (např. okolo poledne)
- d) Vraky na parkovišti – možnost likvidace ze strany družstva
- e) Stromky – habry – na sluneční straně usychají – možnost zalévání
- f) Protiskluzové pásy na schody, aby neklouzaly
- g) Před domem D se propadá dlažba kolem venkovního kanálku

Po projednání výše zmíněných bodů ing. Slamják poděkoval přítomným za účast na schůzi a Náhradní schůzi bytového družstva ukončil.

Přílohy: č. 1 – pozvánka na náhradní členskou schůzi
č. 2 – prezenční listina

Zapsala: Ing. Zdeňka Miková

Za Bytové družstvo Cihlářka, družstvo

Ing. arch. Ivo Slamják