

# Zápis ze schůze bytového družstva Cihlářka

konané dne 21. 6. 2007 od 20.15 hod. ve Velkém sálu Základní školy v Hostivici, ulice U zámecké zahrady 1704, 253 01 Hostivice.

## 1. PREZENCE

**Ing. arch. I. Slamják**

Schůzi bytového družstva Cihlářka zahájil předseda představenstva ing. arch. Slamják ve 20.30 hod. poté, co byla ukončena prezence a byly sečteny podpisy a plné moci přítomných družstevníků. Konstatoval, že schůze je 56 platnými hlasy 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.

Ing. arch. Slamják seznámil přítomné s pravidly hlasování: a) za byt hlasuje vždy pouze jeden z manželů, b) ti, kteří mají více hlasů díky plným mocím, dají tuto skutečnost viditelně najevo.

Dále ing. arch. Slamják navrhl, aby se na této schůzi hlasovalo zvednutím ruky v pořadí - kdo je proti, kdo se zdržel - a odpočtem bylo 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 hlasů je „pro“. Ti členové družstva, kteří při hlasování uplatní plnou moc svěřenou jim jiným členem družstva, oznámí počet hlasů při sčítání.“

**Výsledek hlasování:** počtem - 56 hlasů pro, 0 proti, 0 zdržel se - byl tento návrh usnesení přijat.

Dalším bodem byla volba předsedajícího schůze. Jako předsedající schůze byl navržen ing. arch. Slamják. Jiný návrh na předsedajícího schůze nebyl podán.

**Návrh usnesení:** „Souhlasím, aby předsedajícím schůze byl ing. arch. Slamják.“

**Výsledek hlasování:** 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 56 hlasů pro.

Počtem 56 hlasů byl tento návrh usnesení přijat.

Dále ing. arch. Slamják navrhl, aby provedením zápisu ze schůze byla pověřena PhDr. J. Veroňková a poprosil přítomné o jiný návrh na zapisovatele. Nikdo jiný nebyl navržen, a proto nechal hlasovat o tom, aby zápis provedla PhDr. J. Veroňková.

**Návrh usnesení:** „Souhlasím, aby zapisovatelem schůze byla PhDr. J. Veroňková.“

**Výsledek hlasování:** 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 58 hlasů pro.

Počtem 58 hlasů byl tento návrh usnesení přijat.

## 2. SCHVÁLENÍ PROGRAMU SCHŮZE

**Ing. arch. I. Slamják**

Ing. arch. Slamják navrhl přijmout program schůze, a to program uvedený na pozvánce s jednou změnou. Změna se týká bodu 8, kde původní text „doplňková volba členů představenstva družstva a kontrolní komise“ bude nahrazen textem „doplňková volba náhradníků představenstva družstva, předsedy družstva a člena kontrolní komise.“

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

1. Prezence, volba předsedajícího schůze a zapisovatele.
2. Schválení programu schůze.
3. Zpráva o hospodaření družstva za rok 2006.

4. Předložení účetní závěrky za rok 2006.
5. Vyjádření kontrolní komise k účetní závěrce za rok 2006.
6. Zpráva o práci představenstva a kontrolní komise za rok 2006.
7. Vyúčtování záloh za rok 2006.
8. Doplňková volba náhradníků představenstva družstva, předsedy družstva a člena kontrolní komise.
9. Platby nájemného.
10. Plán investičních a ostatních akcí na rok 2007 a 2008.
11. Dotazy, připomínky, diskuse.

**Výsledek hlasování:** 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 58 hlasů pro.  
Počtem 58 hlasů byl tento návrh usnesení přijat.

### 3. ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA ZA ROK 2006

**Ing. A. Králová**

Ing. A. Králová informovala o základních finančních údajích BD Cihlářka za rok 2006 a jejich aktuálním stavu.

#### Základní finanční údaje za rok 2006 + aktuální stav

	<b>Stav k 1. 1. 06</b>	<b>Stav k 31. 12. 06</b>	<b>Příjmy '06</b>	<b>Výdaje '06</b>	<b>Stav k 31. 5. 07</b>
<b>Fond oprav</b>	2 820 718	3 496 400	728 640	52 958	3 800 000
<b>Běžný účet</b>	1 264 233	2 206 539	2 759 768	1 817 462	2 507 038
<b>Termínovaný účet</b>	1 761 376	1 783 291	21 915	0	1 795 152
<b>Pokladna</b>	14 160	8 418	63 496	69 238	8 003

Ing. Králová dále informovala o zálohách a nákladech v podstatných nákladových skupinách v roce 2006. Konstatovala, že globální náklady odpovídají čerpání v minulých letech a dále, že zálohy byly obvykle větší než skutečné čerpání, tj. že ve vyúčtování za rok 2006 vznikly většině členů přeplatky, viz dále bod č. 7.

#### Podstatné nákladové skupiny za rok 2006

	<b>Zálohy</b>	<b>Náklady</b>
<b>Plyn, teplo</b>	805 727	703 784
<b>Nájemné a ost.</b>	236 160	179 020
<b>Vodné a stočné</b>	400 064	270 486
<b>Úklid</b>	107 569	103 592
<b>Správa</b>	230 040	231 336
<b>Elektřina</b>	73 223	83 904
<b>Celkem</b>	<b>1 852 783</b>	<b>1 572 122</b>

Tabulky s číselnými údaji budou uveřejněny jako součást zápisu z dnešní členské schůze. Členové družstva mají možnost kdykoli požádat o další podrobnosti a vysvětlení nejasností.

### 4. PŘEDLOŽENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK 2006

**Ing. arch. I. Slamják**

Předseda představenstva ing. arch. Slamják předložil členské schůzi podle stanov družstva ke schválení účetní závěrky za rok 2006. Závěrka 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 sděleny v předchozím bodě o hospodaření družstva.

## **5. VYJÁDŘENÍ KONTROLNÍ KOMISE K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA ROK 2006**

**Ing. A. Králová**

Ing. Králová přednesla zprávu kontrolní komise družstva týkající se účetní závěrky za rok 2006. Uvedla, že závěrku zkontrolovala kontrolní komise družstva.

Součástí účetní závěrky je účetní ztráta, která byla v rámci účetnictví roku 2006 vytvořena ve výši 502,- Kč. Jedná se o nedaňový výdaj, a to o zajištění občerstvení na letní brigádě.

Daňový základ je 0,- Kč, tj. 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 71.390,60 Kč).

Diskuse: Na dotaz člena družstva vysvětlili Ing. Králová a ing. arch. Slamják, jak vznikl družstvu nerozdělený zisk a jakým způsobem se s ním nakládá.

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

**Výsledek hlasování:** 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 59 hlasů pro.

Počtem 59 hlasů byl tento návrh usnesení přijat.

Poté Ing. Králová navrhla schválit účetní uzávěrku.

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

**Výsledek hlasování:** 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 59 hlasů pro.

Počtem 59 hlasů byl tento návrh usnesení přijat.

## **6. ZPRÁVA O PRÁCI PŘEDSTAVENSTVA A KONTROLNÍ KOMISE ZA ROK 2006**

**Ing. M. Waldhauser, Ing. B. Machek**

Ing. Waldhauser uvedl, že představenstvo se schází pravidelně 1x měsíčně spolu s kontrolní komisí a zástupcem správcovské firmy. Zápisy ze schůzek, které se konaly v roce 2006, jsou všem k dispozici na správě družstva a jsou také vyvěšovány na nástěnky v domech. Dále budou doplněny na internetové stránky družstva [www.bdcihlarka.cz](http://www.bdcihlarka.cz), které se v současné době rekonstruují.

Ing. Waldhauser seznámil přítomné s nejdůležitějšími body, které byly v průběhu roku řešeny. Jednalo se mj. o podněty a požadavky družstevníků, které byly vzneseny na členské schůzi v lednu 2007.

- Příprava žaloby na dlužníka na nájemném, podrobněji viz dále.
- Převody družstevních podílů.
- Seřízení oken.
- Odsun vraků z parkoviště.
- Obnovení internetových stránek družstva.
- Oprava světel na parkovišti u domu B.
- Úprava domovního řádu (zejm. týkající se rušení klidu domácími zvířaty).
- Umístění košů na psí exkrementy: v současnosti neexistuje v Hostivici firma, která by zajišťovala odvoz tohoto odpadu.
- Závora mezi domy A a B na čipovou kartu: vysoké náklady - cena jedné závory 31.000,- Kč + další náklady (ovladač, přijímač, údržba).
- Přistavení velkoobjemového kontejneru: jedná se s TS o jednorázovém přistavení, info bude vyvěšeno na nástěnkách.
- Nalinkování parkovacích stání tak, aby se zabránilo chybnému parkování: je třeba

rezervovat místa pro invalidy, přepočítání počtu vzniklých stání by byl nižší než současný stav s chybným parkováním.

- Vybudování chodníku (k domu A a B): při odbočení k domům se vjíždí do obytné zóny, ve které má přednost chodec, tj. chodník je nadbytečný.

O dalších, zejména technických věcech, informoval Ing. Machek.

- **Dětské hřiště.** Byly instalovány následující prvky: nová skluzavka, nový sedák a závěsy na závěsné houpačky, držadla na kyvadlové houpačky. Dále byl u vchodu vyvěšen řád dětského hřiště a jednotlivé hrací prvky byly označeny tabulkou s uvedením věkové hranice.

- **Domeček.** Uvnitř domečku byla položena na podlahu zámková dlažba, byl opraven otvor ve střeše po vyjmutí betonového sloupu a instalovány kovové vstupní dveře. Dále byla vyvěšena anketa na využití domečku. Ta nepřinesla žádné výsledky, proto byl později rozeslán dopis s žádostí o návrhy na využití domečku.

Do dnešního dne byly evidovány návrhy pouze dvou družstevníků:

- a) Zřídit v domečku kolárnu a kočárkárnu.
- b) Objekt pronajmout.
- c) Prodej. U tohoto bodu Ing. Machek upozornil, že s prodejem musí souhlasit nejméně dvě třetiny všech členů družstva a toto rozhodnutí musí poté schválit rada města a zastupitelstvo. Tento návrh představenstvo a kontrolní komise nedoporučuje.

Podrobnější rozprava k využití domečku je ponechána na Diskusi (bod č. 11).

Byla provedena

- úprava antén na příjem digitálního signálu,
- výměna části střešní krytiny na objektu 1583 (záruční oprava),
- oprava části fasády na objektu 1583.

Dále byla objednána výměna uschlých stromů u objektů 1580 a 1581 a výsadba stromu na dětském hřišti (vzhledem ke klimatickým podmínkám je výsadba – na doporučení zahradnické firmy – přesunuta na podzim).

Poté ing. Machek seznámil přítomné s termínem a náplní brigády. Brigáda se uskuteční 9. září 2007 (bude ještě vyvěšeno). Možná náplň brigády:

- úklid kolem domů a parkovacích stání
- oprava plotu u dětského hřiště
- oprava nátěru hracích prvků
- odplevelení okapových chodníků
- další

## **7. Vyúčtování záloh za rok 2006**

### **Ing. A. Králová**

Ing. Králová informovala o tom, že vyúčtování bylo provedeno dle příslušných směrnic. Každému členu bylo vyúčtování příslušné bytové jednotky posláno doporučeným dopisem. Nedoplatky je třeba uhradit **do 30. 6. 2007**. Přepjatky je možné si vyžádat písemně **do 30. 6. 2007** (p. John upozornil, že v žádosti je třeba uvést číslo bankovního účtu, na který se má přeplatek převést, viz instrukce v doporučeném dopise). Nevyžádané přeplatky budou automaticky převedeny příslušnému družstevníkovi do roku 2007.

## **8. DOPLŇKOVÁ VOLBA NÁHRADNÍKŮ PŘEDSTAVENSTVA DRUŽSTVA, PŘEDSEDY DRUŽSTVA A ČLENA KONTROLNÍ KOMISE.**

Ing. arch. Slamják informoval o své rezignaci na funkci předsedy představenstva družstva. Představil kandidáta na nového předsedu představenstva. Je jím Ing. **M. Waldhauser**, který

byl dosud řadovým členem představenstva a který byl do funkce předsedy ostatními členy představenstva navržen.

**Návrh usnesení:** „*Souhlasím, aby předsedou představenstva družstva byl zvolen pan Ing. M. Waldhauser.*“

**Výsledek hlasování:** 0 hlasů proti, 1 hlas zdržel se, 58 hlasů pro.  
Počtem 58 hlasů byl tento návrh usnesení přijat.

Dále představil navrhované náhradníky do představenstva družstva:

- náhradník s prvním pořadím **Ing. Anna Králová,**
- náhradník s druhým pořadím **Ing. Petr Fousek.**

Ing. P. Fousek se poté krátce ostatním členům družstva představil.

**Návrh usnesení:** „*Souhlasím, aby jako náhradníci představenstva družstva byli zvoleni Ing. Anna Králová jako náhradník s prvním pořadím a Ing. Petr Fousek jako náhradník s druhým pořadím.*“

**Výsledek hlasování:** 0 hlasů proti, 2 hlasy zdržel se, 57 hlasů pro.  
Počtem 57 hlasů byl tento návrh usnesení přijat.

Ing. arch. Slamják poté sdělil, že je třeba doplnit člena kontrolní komise.

Ing. Králová krátce informovala o způsobu práce kontrolní komise. Připomněla, že stejně jako členům představenstva tak i členům kontrolní komise náleží měsíční odměna ve výši 500,- Kč, po zdanění 400,- Kč. Vyzvala přítomné, aby si rozmysleli, kdo má zájem pracovat v orgánech družstva. Sdělila, že schůze členů představenstva a kontrolní komise se konají pravidelně každý druhý čtvrtek v měsíci od 18 hodin v sídle družstva. Všichni zájemci jsou vítáni.

Do kontrolní komise byl navržen Ing. Petr Fousek, jiný kandidát se nepřihlásil.

**Návrh usnesení:** „*Souhlasím, aby do kontrolní komise družstva byl zvolen Ing. Petr Fousek.*“

**Výsledek hlasování:** 0 hlasů proti, 1 hlas zdržel se, 58 hlasů pro.  
Počtem 58 hlasů byl tento návrh usnesení přijat.

## **9. PLATBY NÁJEMNÉHO**

### **Ing. A. Králová**

Ing. Králová informovala přítomné, že se vyskytly případy neplacení nájemného. Konstatovala, že je důležité, když dotčení členové komunikují s představiteli družstva a správou, aby společně našli vhodné řešení situace. V jednom případě se bohužel již delší dobu nepodařilo komunikaci vůbec zahájit. Jedná se o člena družstva p. Petra Pávka (C 13), který nepřebíral upomínky na část dluhu ve výši 15.000,- Kč a ani osobně se ho nepodařilo kontaktovat (opakované pokusy). Po případném nezaplacení další dlužné částky se splatností do 30. 6. 2007 dluh následně přesáhne částku 30.000,- Kč.

Představenstvo družstva a kontrolní komise se rozhodli situaci aktivně řešit, neboť se jedná o ochranu družstevního majetku a dluh jde na vrub celého družstva. Při dalším vyčkávání by mohlo dojít k promlčení dluhu. Dále je třeba zabránit tomu, aby se podobné případy množily.

Představenstvo a KK zvažovaly různé možnosti. Po konzultacích s právníky bylo rozhodnuto po uplynutí splatnosti dluhu, to znamená 30. 6. 2007, podat na člena družstva pana Petra Pávka u soudu žalobu na vymožení dluhu na zálohách na energie a platbách za služby. Po rozhodnutí soudu a vydání platebního rozkazu bude věc předána místně příslušnému exekučnímu úřadu.

Diskuse:

Dotaz člena družstva: Proč se nejedná o zrušení členství p. P. Pávka z BD?

Ing. Králová, PhDr. Veroňková a ing. arch. Slamják: Přesný postup a právní kroky, které je třeba podniknout, jsou průběžně konzultovány s právníky, družstvo již vybralo v této věci právního zástupce. Jít cestou zrušení členství nebylo doporučeno, neboť výše dlužné částky není souměřitelná s újmou, která by zrušením členství vznikla, a soud by v takovémto případě nemusel družstvu vyhovět.

V. John ze správy družstva uvedl novou skutečnost, o které nebylo představenstvo ani KK dosud informováno. P. Johnovi se podařilo p. Pávka předchozí den telefonicky kontaktovat. V. John vysvětlil p. Pávkovi celou situaci a co mu hrozí v případě nesplacení dluhu. P. Pávek přislíbil, že se dostaví na správu družstva a pokusí se dohodnout na splátkovém kalendáři.

## **10.PLÁN INVESTIČNÍCH A OSTATNÍCH AKCÍ PRO ROK 2007/8**

### **Ing. B. Machek**

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:

Pravidelné revize plynových spotřebičů, hasicích přístrojů, hydrantů, ohřivačů TUV a čištění střech.

Z fondu oprav se doporučuje provést nátěry oken a opravu propadlé zámkové dlažby.

### **Nátěry oken**

Při kontrole nátěrů oken bylo zjištěno, že na některých místech není glazura v dobrém stavu, nicméně že stav není v tuto chvíli havarijní. Bylo rozhodnuto provést v roce 2008 generální opravu všech oken.

Odpovědi na dotazy přítomných:

PhDr. Veroňková: Kontrola nátěrů byla provedena na základě požadavku členů družstva. Provedl ji Ing. Machek a p. domovník Mamula. Je také pořízena fotodokumentace.

Ing. Machek: Záruční lhůta 5 let již vypršela.

Ing. Králová: Generální oprava je v souladu s dlouhodobým plánem oprav a revizí. Tento plán je upravován dle skutečného stavu, tj. družstvo se snaží přistupovat ke všem akcím ekonomicky.

Ing. arch. Slamják: Pro účely oprav se střádají finanční prostředky ve fondu oprav. Generální opravy (jako je tato) je vhodné provádět v doporučených intervalech, tak aby se zbytečně nesnížila celková životnost.

V diskusi k technickému provedení byly předneseny názory na nutnost postavit lešení, vysazování oken apod. Bude nutné, aby členové družstva koordinovaně zajistili přístup do bytů. Představenstvo družstva a KK vítá v tomto směru návrhy a podněty. Spolupráci nabídli p. Pelda (A), p. Prášil (A), p. Otčenášek (A) a p. Slabý (D).

**Návrh usnesení:** „*Souhlasím, aby nátěry oken byly provedeny v rozsahu generální opravy a náklady vzešlé z výběrového řízení byly hrazeny z fondu oprav.*“

**Výsledek hlasování:** 0 hlasů proti, 0 hlas zdržel se, 59 hlasů pro.

Počtem 59 hlasů byl tento návrh usnesení přijat.

### **Oprava propadlé zámkové dlažby před domem 1583 (D)**

Ing. Machek informoval o problémech s opravou zámkové dlažby před domem D kolem venkovního kanálku. Dle názoru představenstva by opravu měly provést Technické služby Hostivice. Zatím se však nepodařilo získat jejich vyjádření.

**Návrh usnesení:** „Pokud nedojde k dohodě s TS, souhlasím, aby náklady na opravu propadlé zámkové dlažby před objektem 1583 byly hrazeny z fondu oprav.“

**Výsledek hlasování:** 0 hlasů proti, 0 hlas zdržel se, 59 hlasů pro.

Početem 59 hlasů byl tento návrh usnesení přijat.

## **11. DOTAZY, PŘIPOMÍNKY, DISKUSE**

**Převod 1 mil. korun:** Představenstvo a KK žádají převést z běžného účtu 1 mil. korun na termínovaný vklad (převod byl schválen již dříve).

### **Domeček**

Z diskuse:

- V domečku není rozvod elektrické energie.
- Využití domečku jako kočárkárny a kolárny není bezpečné ani praktické.
- Vytisknout letáky a nabídnout pronájem vlastníkům řadových domků.

Závěr: Uskladnit zahradní nábytek a místo využít pro posezení. Představenstvo a správa zajistí nákup vhodného nábytku. Po zkušenostech z jiných BD navrhuje ing. arch. Slamják, aby klíče od domečku měli členové představenstva, kontrolní komise a případně z každého domu ještě další člen družstva.

### **Rozvod internetu**

Dle sdělení členů družstva má firma Starnet na svých www stránkách informaci, že bytovému družstvu Cihlářka zajišťuje exkluzivně internetové připojení.

Ing. arch. Slamják: BD Cihlářka nemá s firmou Starnet uzavřenu žádnou exkluzivní smlouvu.

Skupina členů z domu A má zájem o vybudování samostatného internetového připojení. Žádost na správu již byla podána; p. John sdělil, že z žádosti nevyplývá, že se jedná o skupinu členů. Zájemci žádost doplní o další údaje. Bude třeba vyřešit technické a finanční záležitosti připojení (odběr elektrické energie apod.).

### **Nepořádek kolem kontejnerů**

Nepořádek kolem kontejnerů je stále opakujícím se problémem. Odvozu odpadu také někdy brání špatně zaparkovaná vozidla.

Návrhy na řešení: vybudování zábran, zídky, zastřešení a uzamykání prostor. Tyto návrhy jsou v současné situaci problematické.

### **Omítka**

Na severní straně domu C padá omítka. Patrně bude třeba větší oprava.

**Parkování aut členů BD Nová Cihlářka (dům E)** na parkovišti u domů A a B. Viz také bod č. 6. Další návrhy na řešení: značka zákaz vjezdu, parkovací karty. Otázka, kdo by kontroloval dodržování a jaké jsou pravomoce (omezení vstupu na cizí pozemek, botičky apod.).

**Umístění další lampy k domečku:** již se řešilo. Zjistit, jaká je současná situace.

Zapsala: J. Veroňková

Za BD Cihlářka ing. Marek Waldhauser