

# Zápis z náhradní členské schůze bytového družstva Cihlářka

konané dne 30.6.2008 od 19<sup>00</sup> hod. v sále restaurantu Fort Roxy v Hostivici, ulice Litovická 476, 253 01 Hostivice.

## 1. PREZENCE

Náhradní členskou schůzi bytového družstva Cihlářka zahájil zástupce doma a. s. pan Vladimír John v 19.00 hod. a seznámil přítomné s důvody, které vedly ke svolání této náhradní členské schůze. Uvedl, že na schůzi družstva svolané na 12.6.2006 od 19.00 hod. bylo po ukončení prezence spočteno 36 platných hlasů a schůze proto nebyla usnášení schopná, podle stanov je třeba nejméně 54 platných hlasů ze 108 možných a proto představenstvo družstva v zákonné lhůtě (§ 239 odst. 8 obch. zák) svolalo 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 přítomní spolu z plnými mocemi disponují celkem 19 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 s tím, že za byt hlasuje vždy pouze jeden z manželů, a že při hlasování ti, kteří mají více hlasů díky plným mocím, mají dát tuto skutečnost viditelně najevo.

Na začátek p. John 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 19hlasů pro, 0 proti, 0 zdržel, **byl tento návrh usnesení přijat.**

Dalším bodem byla volba předsedajícího náhradní členské schůze. Jako předsedající schůze byl navržen pan Vladimír John. Jiný návrh na předsedajícího schůze nebyl podán.

**Návrh usnesení:** „Souhlasím, aby byl předsedajícím náhradní členské schůze pan Vladimír John“

**Výsledek hlasování:** počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 19 hlasů pro **byl tento návrh usnesení přijat**

Dále navrhl, aby provedením zápisu z náhradní členské schůze byla pověřena Ing. Králová a poprosil přítomné o jiný návrh na zapisovatele. Nikdo jiný nebyl navržen, a proto nechal hlasovat o tom, aby zápis provedla Ing. Králová.

**Návrh usnesení:** „Souhlasím, aby zapisovatelem náhradní členské schůze byla Ing. Králová“

**Výsledek hlasování:** počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 19 hlasů pro **byl tento návrh usnesení přijat**

## 2. SCHVÁLENÍ PROGRAMU NÁHRADNÍ ČLENSKÉ SCHŮZE

Předsedající navrhl přijmout program náhradní členské schůze se změnou oproti tomu, jak byl program náhradní členské schůze uveden na pozvánce na náhradní

členskou schůzi. Změna se týká vypuštění bodu 3 z programu schůze. Důvodem navržené změny je to, že se přes veškerou snahu představenstva družstva a správy nepodařilo zajistit přítomnost notáře na schůzi.

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

1. prezence, volba předsedajícího schůze a zapisovatele
2. schválení programu schůze,
3. doplňková volba členů představenstva družstva a kontrolní komise,
4. zpráva o hospodaření družstva za rok 2007,
5. předložení účetní závěrky za rok 2007,
6. vyjádření kontrolní komise k účetní závěrce za rok 2007,
7. vyúčtování záloh za rok 2007,
8. platby nájemného,
9. zpráva o práci představenstva a kontrolní komise za rok 2007,
10. plán investičních a ostatních akcí na rok 2008 - 2009
11. dotazy, připomínky, diskuse.

**Výsledek hlasování:** počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 19 hlasů pro **byl tento návrh usnesení přijat.**

P. John vyzval přítomné, aby si rozmysleli, kdo má zájem pracovat v představenstvu družstva a v kontrolní komisi, pí. Králová by mohla sdělit přítomným, co taková práce znamená, odměna je 500,- Kč, po zdanění 400,- Kč měsíčně. Přítomní byli seznámeni s navrženým složením orgánů družstva.

### **3. VOLBA ČLENŮ PŘEDSTAVENSTVA DRUŽSTVA a KONTROLNÍ KOMISE**

Pan John informoval o rezignaci Ing. Waldhausera na funkci předsedy představenstva družstva a odstoupení z představenstva družstva a představil kandidáta na nového člena představenstva družstva Ing. Petra Fouska, který byl na minulé schůzi zvolen jako druhý náhradník do představenstva družstva. Ing. Petr Fousek pracoval v kontrolní komisi BD.

Dále se pan John dotázal, zda má někdo z přítomných jiný návrh nebo zda někdo jiný projeví o práci v představenstvu zájem. Nebyl podán jiný návrh na nového kandidáta a nikdo z přítomných členů družstva neprojevil zájem o kandidaturu do představenstva. Pan John proto navrhl hlasovat o ing. Fouskovi a přednesl návrh usnesení.

**Návrh usnesení:** „*Souhlasím aby členem představenstva družstva byl zvolen pan ing. Petr Fousek.*”

**Výsledek hlasování:** počtem 0 hlasů proti, 1 hlasů zdržel se a 18 hlasů pro **byl tento návrh usnesení přijat.**

Předsedající dále uvedl, že představenstvo družstva navrhlo na funkci předsedy představenstva družstva právě zvoleného člena představenstva pana Ing. Petra Fouska a přistoupil k jeho volbě.

**Návrh usnesení:** „*Souhlasím aby předsedou představenstva družstva byl zvolen pan Ing. Petr Fousek.*”

**Výsledek hlasování:** počtem 0 hlasů proti, 1 hlasů zdržel se a 18 hlasů pro **byl tento návrh usnesení přijat.**

Předsedající dále seznámil přítomné s faktem, že z důvodu převodu družstevního podílu rezignovaly na členství v kontrolní komisi Ing. Miková a Ing. Veroňková. Z důvodu zvolení do představenstva družstva Ing. Fouska je tedy nutné doplnit kontrolní komisi o tři členy. Předsedající se otázal přítomných, kdo má o práci v kontrolní komisi zájem. Zájem o práci v kontrolní komisi projevíly tři přítomní členové družstva a pan John přistoupil k hlasování.

Do kontrolní komise byli navrženi:

- **Tomáš Vyskočil**
- **Ing. Zora Rothbauerová**
- **Ing. Marek Waldhauser**

**Návrh usnesení:** „*Souhlasím, aby do kontrolní komise družstva byl zvolen pan Tomáš Vyskočil.*“

Výsledek hlasování: počtem 0 hlasů proti, 1 hlasů zdržel se a 18 hlasů pro **byl tento návrh usnesení přijat.**

**Návrh usnesení:** „*Souhlasím, aby do kontrolní komise družstva byl zvolena paní Ing. Zora Rothbauerová*“

Výsledek hlasování: počtem 0 hlasů proti, 1 hlasů zdržel se a 18 hlasů pro **byl tento návrh usnesení přijat.**

**Návrh usnesení:** „*Souhlasím, aby do kontrolní komise družstva byl zvolen pan Ing. Marek Waldhauser*“

Výsledek hlasování: počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 19 hlasů pro **byl tento návrh usnesení přijat.**

#### **4. ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA ZA ROK 2007**

Ing. Anna Králová informovala o základních finančních údajích BD Cihlářka za rok 2007 a jejich aktuálním stavu.

##### **Základní finanční údaje za rok 2007 + aktuální stav**

	<b>Stav k 1. 1. 07</b>	<b>Stav k 31. 12. 07</b>	<b>Příjmy '07</b>	<b>Výdaje '07</b>	<b>Stav k 30.4.08</b>
<b>Fond oprav</b>	3 496 400	4 176 708	728 640	48 332	4 419 588
<b>Běžný účet</b>	2 206 539	693 555	2 652 345	4 165 329	704 542
<b>Termínovaný účet</b>	1 783 291	4 043 266	2 259 974	0	4 310 764
<b>Pokladna</b>	8 418	11 041	75 253	72 631	5 785

Ing. Anna Králová dále informovala o zálohách a nákladech v podstatných nákladových skupinách v roce 2007. 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 2007 vznikly většinou členů přeplatky, viz dále bod č. 7.

##### **Podstatné nákladové skupiny za rok 2007**

	<b>Zálohy</b>	<b>Náklady</b>
<b>Plyn, teplo</b>	823 680	673 630
<b>Nájemné a ost.</b>	236 160	184 100
<b>Vodné a stočné</b>	387 647	315 458

Úklid	107 569	100 562
Správa	233 280	251 386
Elektřina	67 716	85 899
<b>Celkem</b>	<b>1 856 052</b>	<b>1 611 035</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.

## 5. PŘEDLOŽENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK 2007

Předseda představenstva předložil náhradní členské schůzi podle stanov družstva ke schválení účetní závěrky za rok 2007. 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.

## 6. VYJÁDŘENÍ KONTROLNÍ KOMISE K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA ROK 2007

Ing. Anna Králová přednesla zprávu kontrolní komise družstva týkající se účetní závěrky za rok 2007. Uvedla, že závěrku zkontrolovala kontrolní komise družstva a doporučila účetní závěrku schválit v podobě jak byla kontrolní komisí předložena. Poté seznámila přítomné s hospodářským výsledkem a daňovým základem.

Hospodářský výsledek je 0.

Daňový základ je 0,- Kč, tj. daň je 0,- Kč.

Předseda družstva poté přistoupil k hlasování o účetní závěrce.

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

**Výsledek hlasování:** počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 19 hlasů pro **byl tento návrh usnesení přijat.**

## 7. Vyúčtování záloh za rok 2007

**Pan John** informoval o tom, že vyúčtování bylo provedeno dle příslušných směrnic; bylo rozesláno doporučeným dopisem; nedoplatky se musí uhradit **do 30. 6. 2008**, přeplatky je možné si vyžádat písemně do **30. 6. 2008**, jinak budou automaticky převedeny dotčenému družstevníkovi do roku 2008.

Dále seznámil přítomné s návrhem na úpravu záloh na příští období

## BD Cihlářka - návrh změn zálohových plateb pro rok 2008 a 2009

Nové zálohové platby by měly platit od **1.8.2008**.

název složky	způsob výpočtu složky	původní záloha	nová záloha	poznámky
elektřina	bytové jednotky	57,00 Kč	105,00 Kč	Nižší předpisy oproti nákladům a pro rok 2008 navýšení ceny elektřiny dodavatelem, které není zakalkulováno v zálohových platbách 1. pololetí.

teplo	m <sup>2</sup> vytápěné plochy	13,00 Kč	16,00 Kč	V roce 2007 sice přeplatek, ale pro rok 2008 navýšení ceny plynu dodavatelem, které není zakalkulováno v zálohových platbách 1. pololetí.
ohřev TUV	m <sup>2</sup> vytápěné plochy	7,00 Kč	11,00 Kč	V roce 2007 sice mírný přeplatek, ale pro rok 2008 navýšení ceny plynu dodavatelem, které není zakalkulováno v zálohových platbách 1. pololetí. Na nižší zálohové platby doplácí zejména menší byty s větší spotřebou vody, např. 1+kk s vyšším počtem osob.
správa	bytové jednotky	180,00 Kč	200,00 Kč	V zálohových platbách není zakalkulováno DPH.
voda	osoby	200,00 Kč	250,00 Kč	V roce 2007 sice mírný přeplatek, ale pro rok 2008 navýšení ceny vody dodavatelem a zvýšení DPH na 9 %, které není zakalkulováno v zálohových platbách 1. pololetí.

Po diskusi přistoupil předsedající k hlasování o navýšení záloh.

**Návrh usnesení:** „Souhlasím, aby náhradní členská schůze schválila změnu zálohových plateb v té podobě, jak byla předložena.“

**Výsledek hlasování:** počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 19 hlasů pro **byl tento návrh usnesení přijat.**

Dále členům družstva předložil k posouzení návrh na rozúčtování odvozu odpadu

	způsob rozúčtování	Kč/jednotka způsobu rozúčtování
A	m <sup>2</sup> podlahové plochy	2,50
B	jednotky	90,00
C	osoby	60,00

Po diskusi přistoupil předsedající k hlasování o rozúčtování poplatku za odvoz odpadu.

**Návrh usnesení:** „Souhlasím, aby náhradní členská schůze schválila rozúčtování nákladů na odvoz odpadu způsobem B“

**Výsledek hlasování:** počtem 5 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 14 hlasů pro **byl tento návrh usnesení přijat.**

## 8. PLATBY NÁJEMNÉHO,

Pan John uvedl, že byla podána na člena družstva pana Petra Pávka u soudu žaloba na vymožení dluhu na zálohách na energie a platbách za služby. K tomuto kroku bylo představenstvo donuceno po tom, co družstevník nepřebíral upomínky na část dluhu ve výši 30.000,- Kč. Po rozhodnutí soudu a vydání platebního rozkazu bude věc předána místně příslušnému exekučnímu úřadu. V současné době soud již nařídil exekuci.

## 6. ZPRÁVA O PRÁCI PŘEDSTAVENSTVA A KONTROLNÍ KOMISE ZA ROK 2007

Pan Machek uvedl, že zápisy ze schůzek které se konaly v roce 2007 jsou všem k dispozici na správě družstva a jsou doplněny na internetové adrese [www.bdcihlarka.cz](http://www.bdcihlarka.cz) .

Představenstvo se schází pravidelně 1x měsíčně spolu s kontrolní komisí a zástupcem správcovské firmy. Na těchto schůzkách je projednávána běžná agenda související s chodem družstva, stížnosti a žádosti členů družstva a jiné podněty. Například byly projednávány tyto záležitosti:

- příprava žaloby na dlužníka na nájemném
- převody družstevních podílů
- stížnost na pachy pronikající ze vzduchotechniky
- připojení internetu
- výběry firem na nátěry oken, zateplení budov a obnovu kotelen
- příprava brigády
- kontrola a podepisování faktur
- sledování plateb družstevníků na zálohy na energie a služby

Dále pan Machek seznámil přítomné s podstatnými technickými věcmi, které byly provedeny od posl. schůze:

- oprava střechy na domečku
- repase a úprava dětského
- čištění výměníků kotlů
- oprava rozvodu topení na domě B
- příprava na rozšíření veřejného osvětlení na parkovišti A B /vydáno stavební povolení/
- oprava zámkové dlažby před vchodem D
- prořezání stromů před vchody domů C D

## **10. PLÁN INVESTIČNÍCH A OSTATNÍCH AKCÍ PRO ROK 2008/9**

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

### **Investice a opravy hrazené s fondu oprav**

#### **Přítomní byli informováni o možnostech nátěrů oken a zateplení budov:**

##### **Nátěry oken**

Pan Machek uvedl, že bylo poptáno celkem šest firem a po posouzení předložených nabídek byla vybrána nabídka firmy MALBYT stavební s.r.o.

Celková výměra lakovaných prvků 1280m<sup>2</sup>

Postup: obrus, 1x základní lazůrovací nátěr, 1 -2x vrchní lazůrovací nátěr

Navrhovaný materiál je značky LEWIS. Nátěry budou prováděny z bytů a okna budou zůstat v závěsech.

Celková výměra	1280 m <sup>2</sup>	300,-Kč/m <sup>2</sup>	384 000,-Kč
----------------	---------------------	------------------------	-------------

## Zateplení budov

Vzhledem k narůstajícím cenám energií představenstvo poptalo firmy na zaslání cenových nabídek na zateplení budov. Budovy by byly zatepleny 10cm polystyrenem a omítnuty, dále by byly vyměněny klempířské prvky. S cenovou nabídkou byl požadován i energetický audit nebo, alespoň přibližný výpočet energetických úspor na vytápění po zateplení budov. Bohužel nám firmy zatím do dnešní doby požadované podklady nedodali. Podle našeho zjištění však úspora na nákladech pro vytápění objektů činí 30 až 40%. Vzhledem k tomu že v roce 2007 činily náklady za spotřebovaný plyn na vytápění 376353,-Kč bylo by dosaženo úspory ve výši 112905,- až 150541,-Kč za rok. Při současných cenách plynu by návratnost investice byla 37 let. Vzhledem ke stoupající ceně plynu však lze očekávat návratnost výrazně nižší. Dalším důvodem, který vedl představenstvo k poptávce na zateplení byly objevující se poruchy stávající omítky, které by musely být opraveny.

Z došlých nabídek byla vybrána nabídka firmy MALBYT stavební s.r.o.. Tato nabídka byla vybrána proto, že firma je schopna zajistit i nátěry oken a výměnu klempířských prvků. Dále firma nabídla dobré záruky a měla i dobré reference a jako jediná provedla obhlídku místa a předložila nejpropracovanější nabídku.

Celková cena na zateplení budov je ve výši:

4.811.122,- Kč (klempířské prvky MĚD) bez DPH

4.795.922,- Kč (klempířské prvky TITAN\_ZINEK) bez DPH

Na základě diskuse, ve které byly zmiňovány různé varianty včetně např. provedení zateplení a opravy oken nejprve u dvou domů, bylo navrženo následující usnesení:

**Návrh usnesení:** „*Souhlasím s tím, aby oprava a nátěr oken a zateplení budov proběhlo v roce příštím, přitom náklady na nátěry a opravy ve výši 380 tis. Kč bez DPH a náklady na zateplení ve výši 5 milionů Kč bez DPH byly hrazeny s fondu oprav.*“

**Výsledek hlasování:** počtem 6 hlasů proti, 6 hlasů zdržel se a 7 hlasů pro **nebyl tento návrh usnesení přijat.**

Náhradní členská schůze ukládá představenstvu družstva pokračovat ve výběru firem ve spolupráci s členy družstva.

Z diskuse vyplynulo, že pro zajištění opravy a nátěrů oken včetně zateplení domů není dostatečně vytvořený fond oprava. Proto bylo hlasováno o následujícím usnesení:

**Návrh usnesení:** „*Souhlasím s tím, aby vzhledem k plánovaným opravám (okna, zateplení objektů) byla částka odváděná do fondu oprav byla zvýšena u největšího bytu o 1500 Kč, u ostatních poměrnou částkou.*“

**Výsledek hlasování:** počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 19 hlasů pro **byl tento návrh usnesení přijat.**

## 11. DOTAZY, PŘIPOMÍNKY, DISKUSE

1. Dotaz: Jak postupovat v případě pračky trvale umístěné na chodbě. P. John doporučil, aby člen družstva zavolal a domluvil se s pracovníky Doma a.s. o odvozu.
2. Byl diskutován problém psích výkalů, které se vyskytují u ohniště a před domy. Náhradní členská schůze pověřuje představenstvo navrhnout opatření vedoucí k odstranění této situace.

- 3.** Dotaz k datu přechodu topné sezony do netopné byl vysvětlen: topné období je řízeno teplotní regulací v topelně, vzhledem k technickým problémům mohlo dojít k výpadkům v uvedeném období .
- 4.** Byl podán návrh provést při příštím malování některé nátěry na exponovaných místech omyvatelným emailem.
- 5.** Bylo dohodnuto předání klíčů od „Domečku“ stejným družstevníkům, kteří mají klíče od kotelen.
- 6.** V případě, že bude na parkovišti BD Cihlářka odstaveno vozidlo bez SPZ, bude toto na náklady družstva odstraněno.

Zapsala: Ing. Anna Králová