

Zápis z náhradní členské schůze bytového družstva Cihlářka

konané dne 25.6.2009 od 19⁰⁰ hod. ve Velkém sále Základní školy v Hostivici, ulice U zámecké zahrady 1704, 253 01 Hostivice.

1. PREZENCE

Náhradní členskou schůzi bytového družstva Cihlářka zahájil pan Ing. Petr Fousek v 19.00 hod. a seznámil přítomné s důvody, které vedly ke svolání této náhradní členské schůze. Uvedl, že na schůzi družstva svolané na 10.6.2009 od 20⁰⁰ hod. bylo po ukončení prezence spočteno 44 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 obč. 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 s plnými mocemi disponují celkem 36 platnými hlasy (příloha č. 2). Dále uvedl, že 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 Ing. Petr Fousek 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 36 hlasů, 0 proti, 0 zdržel se byl tento návrh usnesení přijat.

Dalším bodem byla volba předsedajícího schůze. Jako předsedající schůze byl navržen Ing. Petr Fousek. Jiný návrh na předsedajícího schůze nebyl podán.

Návrh usnesení: „Souhlasím, aby byl předsedajícím schůze zvolen Ing. Petr Fousek.“

Výsledek hlasování: počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 36 hlasů pro byl tento návrh usnesení přijat

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

Návrh usnesení: „Souhlasím, aby byl zapisovatelem schůze zvolen Ing. Marek Waldhauser.“

Výsledek hlasování: počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 36 hlasů pro byl tento návrh usnesení přijat.

2. SCHVÁLENÍ PROGRAMU SCHŮZE

Předsedající navrhl přijmout program schůze se změnou oproti tomu, jak byl program schůze uveden na pozvánce na členskou schůzi. Změna se týká dodatečným zařazením projednání žádosti o směnu pozemků mezi bytovým družstvem a sousedem, panem Ashabem.

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

1. prezence, volba předsedajícího schůze a zapisovatele
2. schválení programu schůze,
3. změna stanov, sídla družstva a zápis do Obchodního rejstříku – plné moci
4. zpráva o hospodaření družstva za rok 2008,
5. předložení účetní závěrky za rok 2008,
6. vyjádření kontrolní komise k účetní závěrce za rok 2008,
7. vyúčtování záloh za rok 2008,
8. platby nájemného,
9. zpráva o práci představenstva a kontrolní komise za rok 2008,
10. plán investičních a ostatních akcí na rok 2009 – 2010
11. Směna pozemků
12. dotazy, připomínky, diskuse.

Výsledek hlasování: počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 36 hlasů pro byl tento návrh usnesení přijat.

3. Změna stanov, sídla družstva a zápis do Obchodního rejstříku – plné moci

Předsedající Ing. Petr Fousek seznámil členskou schůzi s připravovanými změnami stanov a sídla družstva do Obchodního rejstříku, viz příloha č. 2, které bude provedeno na další členské schůzi, na které bude přítomen státní notář.

4. ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA ZA ROK 2008

Ing. Anna Králová informovala o základních finančních údajích BD Cihlářka za rok 2008 a jejich aktuálním stavu.

Základní finanční údaje za rok 2008 + aktuální stav

	stav k 1.1.2008	stav k 31.12.2008	stav k 30.4.2009
běžný účet	693 555,00	1 399 982,00	1 617 427,00
termínovaný účet	4 043 266,00	4 853 624,00	5 115 140,00
pokladna	11 041,00	1 876,00	-4 853,00

	k 1.1.2008	příjem 2008	výdej 2008	zůstatek k 31.12.08
475000 - fond oprav	4 176 708,00	1 185 000,00	7 550,00	5 354 158,00

Ing. Anna Králová dále informovala o zálohách a nákladech v podstatných nákladových skupinách v roce 2008. Konstatovala, že globální náklady odpovídají čerpání v minulých letech.

Podstatné nákladové skupiny za rok 2008

rok 2008 (hlavní položky):	předpis (zálohy, nájem)	náklady	rozdíl
----------------------------	-------------------------	---------	--------

elektřina	99 792,00	73 539,00	26 253,00
Voda	452 631,00	340 976,00	111 655,00
Teplo, ohřev TUV	943 799,00	852 017,00	91 782,00
správa	244 080,00	251 386,00	-7 306,00
odpad	48 600,00	47 004,00	1 596,00
nájemné	236 160,00	188 323,00	47 837,00
Úklid	107 568,00	108 140,00	-572,00
Celkem:	2 132 630,00	1 861 385,00	271 245,00

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 2008

Předseda představenstva předložil členské schůzi podle stanov družstva ke schválení účetní závěrky za rok 2008. 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 2008

Ing. Anna Králová přednesla zprávu kontrolní komise družstva týkající se účetní závěrky za rok 2008. 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 členská schůze schválila účetní závěrku v té podobě, jak byla předložena kontrolní komisí.*“

Výsledek hlasování: počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 36 hlasů pro byl tento návrh usnesení přijat.

7. Vyúčtování záloh za rok 2008

Ing. Petr Fousek informoval o tom, že vyúčtování bylo provedeno dle příslušných směrnic; bylo rozesláno doporučeným dopisem; nedoplatky se musí uhradit **do 30. 6. 2009**, přeplatky bylo možné si vyžádat písemně do **20. 6. 2009**, jinak budou automaticky převedeny dotčenému družstevníkovi do roku 2010.

Dále seznámil-a přítomné s návrhem na snížení odvodu do fondu oprav na příští období.

Návrh usnesení: „Souhlasím, aby byla částka odváděná do fondu oprav snížena u největšího bytu o 1000,- Kč, u ostatních poměrnou částkou s účinností od 1. 9. 2009.“

Výsledek hlasování: počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 36 hlasů pro by tento návrh usnesení přijat.

8. PLATBY NÁJEMNÉHO,

Ing. Bohumír Machek 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 byla věc předána místně příslušnému exekučnímu úřadu. Soud již nařídil exekuci. Exekuční výměr byl členem družstva uhrazen.

9. ZPRÁVA O PRÁCI PŘEDSTAVENSTVA A KONTROLNÍ KOMISE ZA ROK 2008

Ing. Petr Fousek uvedl, že zápisy ze schůzí, které se konaly v roce 2008, jsou všem k dispozici na správě družstva a jsou doplněny na internetové adrese **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.

10. PLÁN INVESTIČNÍCH A OSTATNÍCH AKCÍ PRO ROK 2009 - 2010

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

Ing. Arch. Ivo Slamjak informoval o výsledku analýzy, kterou zadalo představenstvo družstva, posuzující efektivitu a návratnost investic na zateplení bytových domů při možnosti a nemožnosti čerpání státní dotace. Provedená analýza konstatuje, že návratnost investice při možnosti získání státní dotace je cca 40 let. Bez možnosti získání dotace cca 80 let. Dále analýza doporučila zaměřit pozornost na tepelné ztráty okny.

Na základě této analýzy posoudilo představenstvo schválený plán investičních akcí pro rok 2008 -2009 a předkládá jej členské schůzi v pozměněné podobě.

Ing. Arch. Ivo Slamjak informoval o plánu investičních akcí pro rok 2009 -2010, které budou hrazeny z fondu oprav.

10.1 Nátěry oken

Bylo popotáno celkem šest firem a po posouzení předložených nabídek byla vybrána nabídka firmy MALBYT stavební s.r.o.

Celková výměra lakovaných prvků 1280m²

Postup: tmelení, obrus, 1x základní lazúrovací nátěr, 1 -2x vrchní lazúrovací nátěr (světlý a tmavší z důvodu laického rozlišení).

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

Celková výměra 1280 m² 300,-Kč/m² do 450.000,-Kč

Návrh usnesení: „ *Souhlasím aby nátěry oken byly provedeny v uvedeném rozsahu pro 4 bytové domy a náklady ve výši do 450000,- bez DPH byly hrazeny s fondu oprav.*

Výsledek hlasování: *počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 36 hlasů pro byl tento návrh usnesení přijat.*

10.2 Zateplení budov

Zateplení severních (nejvíce namáhaných) štítů bytových domů. Budovy by byly zateplený 10cm polystyrenem a omítnuty.

Celková cena na zateplení severních štítů budov je ve výši do 600.000,- bez DPH.

Návrh usnesení: „ *Souhlasím se zateplením severních štítů budov v uvedeném rozsahu a náklady ve výši do 600.000,- bez DPH byly hrazeny s fondu oprav.*

Výsledek hlasování: *počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 36 hlasů pro byl tento návrh usnesení přijat.*

10.3 Výměna kotelen

Kotelny na všech 4 domech jsou na konci své životnosti a je třeba je vyměnit. Kotelny na všech 4 bytových domech budou osazeny novými kondenzačními kotli.

Celková cena na výměnu kotelen je ve výši do 700.000,- bez DPH.

Návrh usnesení: „ *Souhlasím s výměnou kotelen na všech 4 domech a náklady ve výši do 700.000,- bez DPH byly hrazeny s fondu oprav.*

Výsledek hlasování: *počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 36 hlasů pro byl tento návrh usnesení přijat.*

10.4 Výměna vodoměrů

Vodoměry u všech 4 domů jsou na konci své životnosti a je třeba je vyměnit.

Celková cena na výměnu vodoměrů je ve výši do 110.000,- bez DPH.

Návrh usnesení: „ *Souhlasím s výměnou vodoměrů u všech 4 domů a náklady ve výši do 110.000,- bez DPH byly hrazeny s fondu oprav.*

Výsledek hlasování: *počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 36 hlasů pro byl tento návrh usnesení přijat.*

10.5 Oprava dětského hřiště

Oprava hracích prvků dětského hřiště.

Celková cena na opravu je ve výši do 21.000,- bez DPH.

Návrh usnesení: „ *Souhlasím s opravou dětského hřiště a náklady ve výši do 1*

21.000,- bez DPH byly hrazeny s fondu oprav.

Výsledek hlasování: počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 36 hlasů pro **byl tento návrh usnesení přijat.**

10.6 Instalace samotížných ventilačních hlavic

Montáž samotížných ventilačních hlavic na jednotlivé stoupačky 4 bytových domů pro zlepšení odvětrávání stoupaček.

Celková cena montáže je ve výši do 6.000,- bez DPH na 1 stoupací vedení.

Návrh usnesení: „ *Souhlasím montáží samotížných ventilačních hlavic na stoupací vedení na 4 bytových domech a náklady ve výši do 6.000,- bez DPH byly hrazeny s fondu oprav.*

Výsledek hlasování: počtem 0 hlasů proti, 1 hlasů zdržel se a 35 hlasů pro **byl tento návrh usnesení přijat.**

10.7 Výměna zasklení oken

Výměna zasklení oken bude provedena po provedení návratnosti investice dle stávajícího stavu a cen. Tato návratnost nesmí přesáhnout 6 let. A zjištění, zda není možnost provést výměnu z plánovaných investic letiště Ruzyně.

Celková cena montáže je ve výši do 900.000,- bez DPH.

Návrh usnesení: „ *Souhlasím s výměnou zasklení oken za podmínek návratnosti investice do 6 let a nemožnosti výměny z investic letiště Ruzyně a náklady ve výši do 900.000,- bez DPH byly hrazeny s fondu oprav.*

Výsledek hlasování: počtem 3 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 33 hlasů pro **byl tento návrh usnesení přijat.**

11. SMĚNA POZEMKŮ

Pan Ashab žádá o výměnu části jeho pozemku o velikosti 37,7 m² za adekvátní část pozemku družstva před jeho domem.

Návrh usnesení: „ *Souhlasím s výměnou pozemku 510/187 za pozemek 510/178*”.

Výsledek hlasování: počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 36 hlasů pro **byl tento návrh usnesení přijat.**

12. DOTAZY, PŘIPOMÍNKY, DISKUZE, RŮZNÉ

Návrhy, dotazy a připomínky z pléna:

- Návrh na výměnu vstupních dveří do bytů u domu A a B z důvodu profukování do bytů pod dveřmi. Jako alternativní návrh bylo provedení výměny prahů.
- Návrh neprovádět přesklení oken, ale rovnou celou jejich výměnu. Tento bod bude posouzen na základě zadané analýzy na účinnost a návratnost této investice.
- Návrh zjistit, zda nenáleží domy družstva do hlukového pásma, kde budou prováděny výměny oken v souvislosti s výstavbou nové letové dráhy na náklady Správy letiště Ruzyně. Případně vyčkat na zprovoznění dráhy a následně provést měření hladiny hluku za pomoci hygienické stanice, aby se zjistilo, zda bude po Správě letiště Ruzyně požadována finanční kompenzace.
- U bytu C14 je třeba provést kontrolu okna – rozestupuje se.

- Úklid společných prostor domů je prováděn pouze 1x za týden. Není prováděn úklid pod rohožkami u jednotlivých bytů. Členská schůze souhlasí s úklidem 2x týdně.
 - Dochází k nekvalitnímu posekání okolí domů.
 - Návrh vrátit výši platby do fondu oprav na původní výši (před druhou polovinou roku 2008). Představenstvo provede analýzu, zda lze realizovat.
 - Návrh na vrácení nevyužitých záloh z fondu oprav zpět družstevníkům.
 - Představenstvu bylo uloženo připravit návrh podmínek pro možnost pronajímání bytů. Např. větší příspěvky do fondu oprav.
 - Představenstvu bylo uloženo připravit cenový návrh na kompletní výměnu hracích prvků dětského hřiště.
-
- Diskuse o přetěsnění van a sprchových koutů. Členská schůze vyzývá nájemníky, aby provedli odstranění nedostatků u van a sprchových koutů na vlastní náklady. Pokud tak neučiní, bude postupováno dle stanov. Oprava bude provedena na náklady družstva a následně tato oprava naúčtována příslušnému družstevníkovi.
Návrh usnesení: *„Souhlasím, aby v případě, že družstevník neprovede odstranění nedostatků u van a sprchových vaniček na vlastní náklady, družstvo postupovalo dle stanov a provedlo opravu na vlastní náklady a provedenou opravu přeúčtovalo příslušnému družstevníkovi“.*
Výsledek hlasování: *počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 36 hlasů pro byl tento návrh usnesení přijat.*
-
- Návrh posoudit, zda nejsou standardní ventilátory v bytech příliš výkonné na dimenzaci potrubí.
 - Návrh provést test osazení jednu stoupačku samotížnou ventilační hlavicí a posoudit její účinnost.
 - Návrh na montáž značky u parkovišť stejně jako je tomu u parkoviště družstva Nová Cihlářka.