

Bytové družstvo Kyjevská 444
se sídlem Kyjevská 444, 503 41 Hradec Králové
IČO: 25942611

ZÁPIS Z ČLENSKÉ SCHŮZE 1/2016

ze dne 12. 04. 2016

Účast na členské schůzi (dále jen „ČS“): členové Bytového družstva Kyjevská 444 (dále jen „BD“) dle prezenční listiny.

V době zahájení ČS v 18.30 hod. přítomno 19 členů.

Zastoupení na základě plné moci: 1 člen

Omluven: člen bytu č. 23

1. Zahájení

Předsedkyně družstva přivítala všechny přítomné. Seznámila členy družstva s programem členské schůze, který byl zveřejněn na pozvánce, a vyzvala je k jeho případnému doplnění. Poté nechala o programu ČS hlasovat.

Usnesení: Členská schůze schválila program členské schůze. Z přítomných 19 členů vyslovilo 19 souhlas, žádný člen se nezdržel, nikdo nebyl proti.

2. Roční účetní závěrka a zpráva o činnosti družstva za rok 2015

Zpráva o činnosti PD: PD se sešlo v roce 2015 celkem 9x, svolalo 2 členské schůze. Představenstvo v roce 2015 kromě zajišťování běžné údržby domu, v návaznosti na přijetí NOZ 89/2012 Sb. a zákona o obchodních korporacích a družstvech č. 90/2012 Sb., pokračovalo v administrativních krocích a zaměřilo svoji činnost především na zavedení jednotného vnitřního systému pravidel.

Představenstvo družstva intenzivně od začátku roku 2015 pracovalo na novém návrhu znění **Domovního řádu**. Jednotlivá ustanovení byla vypracována tak, aby odpovídala současným evropským požadavkům na správu a údržbu domu a byla v souladu s převzatou evropskou normou ČSN EN 15221 – 1 až 6. V souladu s usnesením členské schůze zveřejnilo představenstvo znění Domovního řádu ve vestibulu domu.

Současně s návrhem domovního řádu pracovalo představenstvo na **Smlouvách o výkonu funkce** pro orgány družstva. Tyto byly vypracovány na základě legislativních změn, které vstoupily v platnost 1. 1. 2014. V neposlední řadě představenstvo pracovalo na návrhu **Směrnice č.1/2015**, který byl vypracován v návaznosti na smlouvy o výkonu funkcí orgánů družstva a zavedení jednotného vnitřního systému pravidel, který bude pro práci orgánů družstva jednoznačný a závazný.

Tak jako v předchozích dvou letech vedlo BD opakovanou písemnou komunikaci se společností Hespro spol. s.r.o. Tato dosud neuhradila družstvu částku 14.071,- Kč za spotřebovanou elektrickou energii v období let 2007-2013. Tak jako probíhala urgence uhrazení faktury za odběr el. energie na rok 2015 ve výši 1.963,70 Kč, která nakonec byla uhrazena až v měsíci září 2015, tedy osm měsíců po její splatnosti, stejně tak probíhala nyní urgence uhrazení faktury na rok 2016. Společnost nereflexuje ani na opakované písemné upomínky. Představenstvo upozornilo smluvního partnera na porušování podmínek smlouvy o nájmu. Vzhledem k tomu, že v květnu 2017 vyprší 10letá lhůta platnosti smlouvy o nájmu, bude představenstvo připravovat včas kroky směřující k vypovězení této smlouvy a připraví veřejnou zakázku na nového nájemce tak, aby smlouva byla výhodnější.

Přijetím zákona o obchodních korporacích se změna dotkla i nově **Obchodního rejstříku**. Kromě členů představenstva se nově zapisují i členové kontrolní komise. Všechny potřebné dokumenty s jejich úředně potvrzenými podpisy byly ze stran nově zvolených členů orgánů družstva obratem zajištěny, zákonná lhůta byla družstvem splněna a krajským soudem bylo vyhotoveno usnesení, kterým byly všechny změny na zápis změn do OR akceptovány a zapsány.

V návaznosti na zákon č. 318/2012 Sb. o hospodaření s energií zařadilo představenstvo nově do administrativní správy družstva **energetický management**. Sledování dat o stavu energií objektu, analýza a vyhodnocení skutečného stavu umožnila navrhnout úsporná opatření. Jako první krok PD zavedlo v listopadu 2014 měsíční odečty stavu el. energie a přistoupilo k výměně žárovek ve společných prostorách domu za úsporné. Po provedeném opatření odběr elektřiny na společných prostorech (výtah, osvětlení spol. prostor, STA) oproti roku 2014, kdy celková spotřeba byla 5,047 MWh, klesl odběr elektřiny v roce 2015 na celkovou spotřebu 4,28 MWh. Rozdíl ve spotřebě elektřiny je tedy 0,767 MWh, což představuje roční náklady 4.126,46 Kč. Zavedené opatření je účelné a představenstvo v něm bude i nadále pokračovat.

Z jednotlivých jednání představenstva jsou pořizovány zápisy, ve kterých jsou členové pravidelně informováni nejen o jeho činnosti, ale i veškerých výdajích týkajících se chodu družstva, administrativní a technické správy, běžné údržby, oprav, revizí apod. Zápisy jsou zveřejňovány minimálně po dobu 10 dnů ve skřínce a dále na webových stránkách

družstva, a to v souladu s uplatňováním zákona č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů. Všichni členové družstva mají po předchozí dohodě s představenstvem právo nahlédnout do finančních a dalších dokumentů družstva.

V roce 2015 nebyla realizována žádná **zakázka nad 50.000 Kč**, se kterou by muselo představenstvo nakládat v souladu s usnesením členské schůze ze dne 9. 11. 2009, podle něhož se na zakázky nad 50.000 Kč vypisuje řádné výběrové řízení. Představenstvo vybírá firmy i na zakázky nižší než 50.000 Kč. První byla na výměnu měřidel teplé a studené vody a další na vymalování společných prostor v přízemí domu.

Účetní a mzdovou agendu i v roce 2015 zajišťovala na základě smlouvy společnost CESORG, Centrum bytové správy, spol. s r.o.

Účetní závěrka - hospodaření BD za rok 2015 skončilo čistým ziskem po zdanění ve výši *)Kč. Daň z příjmu ve výši *)Kč byla zaplacená FÚ v HK v řádném termínu.

Ke dni 31. 12. 2015 byl u bytu č. 41 evidován nedoplatek na nájemném ve výši *)Kč. Vzhledem k tomu, že situace s platební kázní nájemce bytu č. 41*) překročila zákonem stanovené hranice, představenstvo zajistilo právní pomoc u advokátky JUDr. Vyhlídkové. Dne 4. 12. 2015 proběhla za účasti předsedy představenstva a místopředsedy kontrolní komise konzultace v její advokátní kanceláři. Advokátce byla následně předána plná moc k zastupování BD ve všech právních věcech i v rozsahu práv a povinností podle trestního řádu, občanského soudního řádu, správního řádu a jako zvláštní plnou moc týkající se pohledávky nájemce bytu č. 41. Současně byl nájemce bytu č. 41 vyzván k úhradě dlužné částky. Dohodnutý splátkový kalendář mezi družstvem, v zastoupení JUDr. Vyhlídkovou a nájemcem bytu č. 41, nebyl bohužel ze strany nájemce plněn, a proto představenstvo družstva dalo 3. 4. 2016 JUDr. Vyhlídkové podnět k podání soudní žaloby.

Měsíčně BD splácí úvěr včetně úroků částkou *)Kč, což tvoří za rok částku *) Kč.

Představenstvo družstva nadále měsíčně převádí z družstevního konta na spořicí účet družstva pravidelnou měsíční částku *)Kč, kterou vytváří finanční rezervu pro budoucí investice či havárie. V roce 2015 bylo na spořicí účet převedeno celkem *)Kč. Navýšením FO od 1. 7. 2011 do 31. 12. 2015 byla vytvořena finanční rezerva ve výši *)Kč.

Stav účtu ke dni 31. 12. 2015:

Běžný účet (družstevní konto): *)Kč

Termínovaný účet: *)Kč (blokace k úvěru)

Spořicí účet: *)Kč

Úvěrový účet: *)Kč (*/Kč/byt)

Z výše uvedeného vyplývá, že představenstvo správným hospodařením vytvořilo potřebné finanční prostředky k zajištění případných havárií a plánovaných investic bez nutnosti přistoupit k úvěru.

V měsíci únoru a srpnu 2015 BD obdrželo od ČMZRB příspěvek v celkové výši *)Kč. Tyto prostředky jsou zahrnuty do fondu oprav a jsou používány na úhradu oprav a údržby.

Od společnosti Telefónica 02 BD v roce 2015 obdrželo za nájem včetně vyžádané valorizace a navýšení nájemného od druhého pololetí 2014 částku *)Kč (v roce 2014 – *)Kč).

Údržba a provoz:

PD v roce 2015 zajišťovalo průběžnou údržbu domu, o čemž byli členové družstva informováni včetně vynaložených nákladů prostřednictvím zápisů z PD. Předsedkyně družstva přednesla rekapitulaci všech provedených činností a oprav v roce 2015.

Celkem z fondu oprav bylo od 1. 1. 2015 do 30. 12. 2015 vydáno za opravy, revize a ostatní služby celkem *)Kč.

Za služby spojené s provozem domu byly z fondu oprav v termínu od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015 na základě došlých faktur uhrazeny následující služby:

- za pravidelné provozní prohlídky výtahů společnosti MSV výtahy *)Kč
- společnosti CESORG s.r.o. – za vedení účetnictví a mzdovou agendu *)Kč.
- Kooperativě za pojištění domu *)Kč
- Za rozúčtování nákladů za teplo fa. ENBRA *)Kč.

Dále bylo z FO vyplaceno:

- FÚ na daních odvedeno *)Kč (daň z příjmu FO *)Kč, daň z příjmu PO *)Kč, daň z nemovitosti *)Kč)
- Na odměnách představenstvu *)Kč čistého, z čehož *)Kč představují mimořádné odměny (za přípravu změn Stanov družstva), a na dohodu o provedení práce *)Kč, což je celkem *)Kč čistého (*) Kč hrubého).
- Zdravotní pojištění **družstvo neplatí**

Z pokladny bylo vyplaceno od 1. 1. - 31. 12. 2015 mimo přeplatků za služby spojené s užíváním bytů na spotřební materiál (vločka FAB+klíče, nástěnka, háky, elektroinstalační materiál) *)Kč, na administrativu družstva (poštovné *)Kč, správní poplatky + kolky *)Kč, kancelářské potřeby *)Kč).

Celkem za opravy a služby spojené s provozem domu k 31. 12. 2015 bylo vydáno *)Kč.

ČSOB je splácen úvěr na revitalizaci domu roční částkou *)Kč

Za služby spojené s užíváním bytů bylo uhrazeno:

- Firmě HESPRO za internet jeho uživateli prostřednictvím BD *)Kč
- Společnosti ČEZ za odběr el. energie ve společných prostorách *)Kč.... zálohy *)Kč – přeplatek byl ve výši *)Kč
- Společnosti THHK za studenou vodu *)Kč ... zálohy *)Kč – přeplatek byl ve výši *)Kč
- Společnosti THHK náklady za teplo a teplou vodu *)Kč zálohy *)Kč – přeplatek byl ve výši *)Kč

Usnesení: Členská schůze projednala a schválila Roční závěrku družstva a Zprávu o činnosti družstva za rok 2015. Z přítomných 19 členů vyslovilo 19 souhlas, žádný člen se nezdržel, nikdo nebyl proti.

3. Zpráva kontrolní komise

Předsedkyně kontrolní komise Mgr. Svatava Ptáčková přednesla zprávu o činnosti kontrolní komise.

Usnesení:

Členská schůze projednala a schválila Zprávu kontrolní komise. Z přítomných 19 členů vyslovilo 19 souhlas, žádný člen se nezdržel, nikdo nebyl proti.

4. Smlouvy o výkonu funkce

Byly vypracovány na základě legislativních změn, které vstoupily v platnost 1. 1. 2014. Členskou schůzí byly po připomínkách dne 14. 4. 2015 pro stávající orgány družstva schváleny. Dne 10. 11. 2015 byly usnesením členské schůze zvoleny nové orgány družstva, ČS proto tyto Smlouvy o výkonu funkce schválila v nezměněné podobě pro nově zvolené orgány družstva na celé čtyřleté volební období.

Usnesení: Členská schůze schvaluje v nezměněné podobě smlouvy o výkonu funkce pro orgány družstva zvolené 10. 11. 2015 na čtyřleté funkční období, tj. do 10. 11. 2019. Z přítomných 19 členů vyslovilo 19 souhlas, žádný člen se nezdržel, nikdo nebyl proti.

5. Provozní záležitosti

5.1 Povinnosti nájemců a členů družstva jsou upraveny občanským zák. č. 89/2012 Sb. a Stanovami družstva v čl. 9, odst. 2, písm. a) – h). PD upozorňuje především na povinnost zakotvenou pod písm. d) při vzniku nájmu oznámit družstvu počet osob v bytě, jejich jména, příjmení a data narození; změny těchto údajů, uzavření manželství nebo

přechod nájmu, a to bez zbytečného odkladu. Neučiní-li to ani do dvou měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se za to, že nájemce hrubě porušil svoji povinnost.

Vzhledem k tomu, že se v domě dlouhodobě vyskytují osoby, u kterých nájemci nesplnili svoji povinnost ohlášení osoby spoluužívající byt, je nutné nejpozději do 14 dnů od konání členské schůze ohlásit písemně tyto změny. K tomu je na webových stránkách družstva k dispozici příslušný tiskopis.

5.2 Povinnost zpřístupnit byt – je dána Stanovami družstva, čl. 9, odst. 2a a čl. 21, odst. 5. Přesto byla v uplynulém roce tato povinnost porušena nájemcem bytu č. 64. Představenstvu tím bylo znemožněno řešit stížnost nájemce bytu č. 74*). Toto se podařilo až s velkým časovým odstupem 11. 2. 2016. Představenstvo předpokládá, že nájemce bytu č. 64*) bude plnit doporučení, které mu se závěry soudního znalce písemně doručilo a nebude nutné přikročit k technicky a finančně náročnějšímu řešení.

V poslední době je občasný výskyt kouře cítit ve společných prostorách domu. Žádáme proto kuřáky, aby byt, ve kterém kouří, nevětrali do společných prostorů, ale okny. Všichni kuřáci si musí uvědomit, že nesmí omezovat ostatní nájemce v jejich právech na řádné a pokojné užívání bytů.

5.3 Služby spojené s užíváním bytu – Vyúčtování pro byty za rok 2015 proběhne 17. května 2016. Reklamační lhůta trvá 30 dní. Povinností nájemce je ohlásit případnou změnu bankovního spojení. PD jinak považuje ohlášení č. účtu v roce 2010 za nadále platné. Od 1. 7. 2016 proběhne případná úprava zálohových plateb na jednotlivé služby. Jejich výše bude stanovena v návaznosti na výši záloh určených poskytovateli služeb a na výši přeplatků a nedoplatků za služby spojené s užíváním bytů. Předpis úhrad obdrží nájemníci do poštovních schránek.

5.4 Opravy v bytech – člen družstva je povinen hradit veškeré opravy v bytě podle článku 21 odst. 2), Stanov družstva. PD proto klade důraz na preventivní údržbu jednotlivých stavebních prvků v bytě, například pravidelné promazávání okenního a dveřního mechanismu, pravidelné otáčení bytových uzávěrů na přívodu teplé a studené vody.

5.5 Odečty měřidel na studenou a teplou vodu za 1. pololetí – budou provedeny koncem června 2016. Přesný termín bude uveřejněn na webových stránkách družstva a ve vývěsce. Pokud nájemci nebudou z jakýchkoliv důvodů v uvedený termín přítomni, domluví si s pracovníkem zajišťujícím odečet náhradní termín. Tato povinnost vyplývá z občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. a z uzavřené nájemní smlouvy. Není tedy možné, aby nájemci předávali odečty měřidel sami, aniž by je osobně odečítatel zkontroloval. Jedná se o porušení zákona a nájemní smlouvy.

*)Neuveřejněno z důvodu ochrany osobních údajů zákon č. 101/2000 Sb., úplné znění zápisu založeno v evidenci BD. Na požádání kdykoli k nahlédnutí.

Usnesení: Členská schůze vzala na vědomí informace o provozních záležitostech. Z přítomných 19 členů vyslovilo 19 souhlas, žádný člen se nezdržel, nikdo nebyl proti.

6. Diskuze – probíhala průběžně k jednotlivým bodům programu a usnesení k nim byla přijata.

7. Členská schůze:

1. schválila program členské schůze
2. projednala a schválila Roční účetní závěrku za rok 2015 a Zprávu o činnosti představenstva družstva za rok 2015
3. projednala a schválila Zprávu kontrolní komise.
4. schválila v nezměněné podobě smlouvy o výkonu funkce pro orgány družstva zvolené 10. 11. 2015 na čtyřleté funkční období, tj. do 10. 11. 2019.
5. vzala na vědomí informace o provozních záležitostech

Usnesení ČS bylo schváleno.

V době hlasování o usnesení ČS bylo přítomno 19 členů BD, ti svými hlasy rozhodli takto:

	PRO	PROTI	ZDRŽELI SE	POČET PŘÍTOMNÝCH
Bod č. 1) Program schůze	19	0	0	19
Bod č. 2) Účetní závěrka, zpráva PD	19	0	0	19
Bod č. 3) Zpráva KK	19	0	0	19
Bod č. 4) Smlouvy o výkonu funkce	19	0	0	19
Bod č. 5) Provozní informace	19	0	0	19

*)Neuveřejněno z důvodu ochrany osobních údajů zákon č. 101/2000 Sb., úplné znění zápisu založeno v evidenci BD. Na požádání kdykoli k nahlédnutí.

10. Závěr

Příští členská schůze se uskuteční dle plánu činnosti PD v dubnu 2017.

Předsedkyně družstva poděkovala všem přítomným za účast na členské schůzi.

Zapsala: Marie Kottová

Odsouhlasila: Ivana Holmanová

Tento zápis o 8 stranách bude vyvěšen po dobu 10 dnů v informační skříňce BD.

Vyvěšeno ve skříňce družstva dne: Sejmuto dne: