

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

ZÁPIS Z ČLENSKÉ SCHŮZE 1/2014

ze dne 15.4.2014

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 16 členů.

Zastoupení na základě plné moci: žádný člen

Omluven: 1 člen

1. Zahájení

Předsedkyně družstva přivítala všechny přítomné, seznámila je s programem členské schůze a vyzvala k jeho případnému doplnění. Poté nechala o programu ČS hlasovat.

Usnesení: Program členské schůze byl po zahájení schválen všemi, v tu chvíli přítomnými, 16 členy.

2. Zpráva o činnosti představenstva družstva za rok 2013 a roční účetní závěrka

Vzhledem k tomu, že PD průběžně a podrobně informuje členy družstva o jednáních, výdajích a provozních záležitostech v zápisech z PD, předsedkyně družstva pouze zrekapitulovala počet uskutečněných zasedání PD, informovala o nákladech na opravy a údržbu, stavu účtů a splácení úvěru.

PD se sešlo v roce 2013 celkem 9x, z toho 1x na mimořádně svolané schůzi z důvodu 2 nabídek společností Net aréna spol.s.r.o. a Best-Net s.r.o. na umístění telekomunikačního zařízení na střeše domu.

O vleklém jednání se společností Hespro spol.s.r.o. (dále jen „Hespro“) jste byli průběžně informováni prostřednictvím zápisů z PD. Vzhledem k již negativním

zkušenostem se společností Hespro s.r.o., tuto situaci společnost Best-Net s.r.o. hned z počátku vzdala. Společnost Net-aréna spol.s.r.o. vytrvala a konečného cíle dosáhla. Společným úsilím a za spolupráce právní kanceláře se podařilo od společnosti Hespro spol.s.r.o. získat 11.2.2014 elektronický souhlas k umístění tlkm. zařízení pro společnost Net-aréna s.r.o. Celý proces trval od 18.10.2013 do 11.2.2014 (cca 4 měsíce). Mezi touto komunikací přišla společnost i o svého zákazníka. V současné době probíhá oboustranná komunikace směřující k uzavření smlouvy. BD uzavřením smlouvy dosáhne dalšího příjmu do fondu oprav. Bližší informace budou členům družstva z taktických důvodů sděleny až po uzavření smlouvy.

Po provedeném rozdělení jištění osvětlení společných prostor a internetu a nainstalováním podružného měření (firmou Elekt spol.s.r.o., dne 16.9.2013), byla zjištěna skutečná spotřeba elektřiny firmou Hespro - 1 kWh/den. PD mohlo provést roční přeúčtování elektřiny za služby spojené s provozováním základnové stanice spol. Hespro. Za období roku 2007 – 2013 za spotřebovanou el. energie bylo spol. Hespro přeúčtováno 14.071,- Kč. Faktura byla doporučeně zaslána k úhradě. Po 2 písemných urgencích firma nereagovala a spotřebu neuhradila.

Veškerá jednání byla s firmou Hespro vedena výlučně písemně a doporučeně na dodejku.

Předsedkyně družstva dále svolala 2 členské schůze. První proběhla dne 9.4.2013 a druhá dne 11.11.2013. Tato schůze byla převážně věnována volbám do orgánů družstva.

Z jednotlivých zasedání představenstva jsou pořizovány zápisy, ve kterých představenstvo pravidelně informuje o své činnosti, veškerých výdajích týkajících se chodu BD, administrativní správě BD, běžné údržbě, opravách a revizích.

Zápisy jsou zveřejňovány minimálně po dobu 10 dnů ve skříňce družstva.

Z důvodu ochrany osobních údajů PD i nadále neuvádí jména členů družstva do zveřejňovaných zápisů jak z představenstva, tak z členských schůzí.

Ze stejných důvodů PD neuveřejňuje finanční zůstatky na jednotlivých bankovních účtech. Všichni členové družstva mají po předchozí dohodě s představenstvem právo nahlédnout do kterýchkoliv finančních a dalších dokumentů.

V roce 2013 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, kdy se na zakázky nad 50.000 Kč vypisuje řádné výběrové řízení.

Členská základna zůstala v uplynulém roce bez změny.

Účetní a mzdovou agendu i v roce 2013 zajišťovala společnost CESORG, Centrum bytové správy spol. s r.o. na základě smlouvy.

Účetní závěrka - hospodaření BD za rok 2013 skončilo čistým ziskem po zdanění ve výši 65.662,- Kč. Daň z příjmu ve výši 15.390,- Kč byla zaplacená FÚ v HK v řádném termínu.

- ke dni 31.12.2013 je k bytu č. 41*) evidován nedoplatek na nájemném ve výši 12.231 Kč. S nájemcem byl uzavřen splátkový kalendář, který v předepsaných termínech splácí.

- měsíční úvěr včetně úroků splácíme částkou 46 133,72 Kč = 553 604,64 Kč/rok.

Představenstvo družstva průběžně vyhodnocuje stav finančních prostředků potřebných nejen k pokrytí malých oprav a od 1. července 2011 vytváří finanční rezervu pro budoucí investice či havárie. Na spořicí účet byla z družstevního konta do 30.6.2013 poukázána pravidelná měsíční částka ve výši 4. 268,- Kč, což za toto období činí 102.432,- Kč. Od posledního navýšení FO od 1.7.2013 je převáděna na spořicí účet pravidelná měsíční částka 12.804,- Kč. Celkem byla navýšením FO od 1.7.2011 do 31.12.2013 vytvořena finanční rezerva ve výši *)Kč.

Stav účtu ke dni 31.12.2013:

Běžný účet (družstevní konto) : *) Kč

Termínovaný účet: *) Kč

Spořicí účet: *) Kč

Úvěrový účet: *) Kč

V měsíci únoru a srpnu letošního roku jsme od ČMZRB obdrželi příspěvek v celkové výši 124 236 Kč. Tyto prostředky jsou zahrnuty do fondu oprav a jsou zapojovány na úhradu výdajů družstva v oblasti oprav a údržby.

Od společnosti Telefónica 02 jsme v roce 2013 obdrželi za nájem včetně vyžádané valorizace částku 94.505 Kč.

Údržba a provoz :

PD bylo usnesením ČS ze dne 2.11.2012 uloženo plnění schváleného plánu práce na rok 2013. Tento plán byl splněn, o čemž jste byli průběžně informováni včetně vynaložených nákladů prostřednictvím zápisů z PD. Pro informaci uvádíme, o které úkoly se jednalo:

- pravidelná kontrola RHP
- pravidelná kontrola požárních hydrantů

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

- oprava dešťového svodu ve sklepech
- drobné opravy a výměny dle aktuální potřeby

Za opravy, revize a služby bylo v roce 2013 uhrazeno celkem 198.230,- Kč.

O jednotlivých položkách jste byli průběžně informováni v zápisech ze schůzí PD, které byly pravidelně vyvěšovány ve skříňce družstva.

Usnesení: Členská schůze projednala a schválila Roční účetní závěrku družstva a zprávu o činnosti družstva za rok 2013, v tu chvíli přítomnými, 16 členy.

3. Zpráva kontrolní komise

Předseda kontrolní komise přednesl zprávu kontrolní komise.

Usnesení: Členská schůze projednala a schválila zprávu kontrolní komise, v tu chvíli přítomnými, 16 členy.

a) Návrh kontrolní komise

Kontrolní komise z důvodů zajištění dalších finančních příjmů do fondu oprav od spol. Net aréna spol. s.r.o. a Telefónica Czech Republic, a.s., navrhla členské schůzi navýšení odměn představenstvu s účinností od 1.7.2014 ve výši 708,- Kč měsíčně po zdanění včetně pravidelné roční valorizace.

Usnesení: Členská schůze projednala a schválila navýšení odměn představenstvu s účinností od 1.7.2014. V tu chvíli bylo přítomno 16 členů, 15 vyslovilo souhlas, 1 člen se zdržel, nikdo nebyl proti.

4. Provozní záležitosti

a) Změna legislativy od 1.1.2014 a její dopad na bytová družstva - Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. a zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

Dle výše uvedeného zákona jsou obchodní korporace povinny přizpůsobit své stanovy úpravě zákona o obchodních korporacích a doručit je do sbírky listin nejdéle do 30.6.2014. PD připravilo časový harmonogram pro postup schvalování stanov. Všichni členové družstva se musí k předloze nových stanov písemně vyjádřit do předem stanoveného termínu, který bude zveřejněn. Následně bude do 30.6.2014 svolána mimořádná členská schůze za účasti notáře, který pořídí notářský zápis a ověří i text stanov. Termín bude řádně zveřejněn. Předsedkyně vyzvala všechny členy družstva, aby se na tuto mimořádnou členskou schůzi dostavili a zároveň

zdůraznila, že je nutné si uvědomit důsledky, které by vedly neschválením nových stanov.

Po přijetí nových stanov družstva budou všem nájemcům předloženy v návaznosti na přijetí nových zákonů, nové nájemní smlouvy.

b) Telefónica – v souvislosti s účinností NOZ (nového občanského zákoníku) a hledáním úspor, předložila Telefónica dne 18.2.2014 nový návrh smlouvy o nájmu prostor. Ve věci nájmu prostor pro Telefonicu se jedná v pořadí o 3. předlohu změny nájemního vztahu. V květnu 2011 byl PD odsouhlasen dodatek č.3 – prodloužení doby nájmu do 30.6.2021 a uplatnění inflační doložky, v únoru 2013 odsouhlasen dodatek č.4 o rozšíření předmětu nájmu a úprava výše nájemného, který ještě nenabyl účinnosti. V současné době řeší PD předlohu nové nájemní smlouvy. Jednání jsou věcná, ale náročná ve vyjednávání smluvních podmínek a k úpravě výši nájemného. Z důvodu obchodní strategie nebude PD dále uvádět podrobnosti.

c) V návaznosti na platnost zákona o obchodních korporacích PD přistoupilo k založení webových stránek BD. Adresa : www.bdkyjevaska.cz. Dne 13.2.2014 byla společnosti INTERNET CZ,a.s. uhrazena částka 750,- Kč na rok 2014 za balíček PIDI pro doménu bdkyjevaska.cz.

d) Služby spojené s užíváním bytu – Vyúčtování pro byty za rok 2013 proběhne převodem na účty jednotlivých nájemníků se splatností ke dni 9.5. a výplata v hotovosti 13.5. 2014 od 17.00 hod. Reklamační lhůta trvá 30 dní. Povinností nájemce je nahlásit případnou změnu bankovní spojení. PD jinak považuje nahlášení č. účtu v roce 2010 nadále za platné.

Od 1.7.2014 proběhne úprava zálohových plateb za služby. Výše záloh na jednotlivé služby budou stanoveny v návaznosti na stanovené zálohy od jednotlivých poskytovatelů služeb a na výši nedoplatků za služby spojené s užíváním bytů.

Předpis úhrad obdrží nájemníci do poštovních schránek.

e) odečty měřidel na studenou a teplou vodu – proběhnou k 30.6.2014. Přesný termín bude uveřejněn na webových stránkách družstva a ve vývěsce. Pokud nájemníci z důvodu čerpání dovolené nebudou v uvedený termín doma, 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 nájemníci předávali odečty měřidel sami, aniž by je osobně odečítatel zkontroloval. Jedná se o porušení zákona a nájemní smlouvy.

f) Údržba oken a dveří - tak jako každý rok, PD upozorňuje na nutnou **pravidelnou údržbu oken a balkonových dveří, a to min. 1x za rok, promazáním ovládacího mechanismu**. Jedině touto preventivní údržbou zajistíte kvalitní chod oken a balkonových dveří.

Usnesení: Členská schůze vzala na vědomí informace o provozních záležitostech.

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

6. Usnesení členské schůze – hlasování

- 1) Členská schůze schvaluje program členské schůze
- 2) Členská schůze projednala a schválila roční účetní závěrku za rok 2013 a zprávu o činnosti představenstva družstva za rok 2013.
- 3) Členská schůze projednala a schválila zprávu kontrolní komise.
- 3a) Členská schůze schválila navýšení odměn představenstvu družstva o 708,- Kč měsíčně po zdanění s účinností od 1.7.2014 včetně pravidelné roční valorizace.
- 4) Členská schůze vzala na vědomí informace o provozních záležitostech.

Hlasování proběhlo vždy po každém projednání bodu programu.

	PRO	PROTI	ZDRŽELI SE	POČET PŘÍTOMNÝCH
Bod č. 1) Program schůze	16	0	0	16
Bod č. 2) Účetní závěrka, zpráva PD	16	0	0	16
Bod č. 3) Zpráva KK	16	0	0	16
Bod č. 3a) Navýšení odměn pro představenstvo	15	0	1	16
Bod č. 4) Provozní záležitosti	16	0	0	16

7. Závěr

Předsedkyně ukončila členskou schůzi a poděkovala přítomným za účast.

Zapsala : Iva Svobodová

Odsouhlasila: Ivana Holmanová

Tento zápis o 7 stranách bude vyvěšen po dobu 10 dnů v informační skříňce BD.

Vyvěšeno ve skříňce družstva dne:

Sejmuto dne :

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