

ZÁPIS ČLENSKÉ SCHŮZE BYTOVÉHO DRUŽSTVA NAD STŘELNICÍ, MALINOVSKÉHO NÁM. 4,

Datum a místo konání: dne 27.11.2006 v 18 hod.
v zasedacím sále – klubovně ÚMČ Brno – sever, Okružní 21, 638
00 Brno

Přítomni: Seznam účastníků první schůze shromáždění vlastníků jednotek s
podpisy přítomných tvoří přílohu originálu zápisu

Zapisovatel: Mgr. Filip Brtník

Ověřovatel: Šárka Moravcová

Program shromáždění:

1. Zahájení, volba orgánů členské schůze
2. Schválení programu schůze
3. Volba místopředsedy představenstva družstva
4. Volba domovních důvěrníků za jednotlivé bytové domy
5. Hlasování o návrhu na změnu sídla družstva
6. Úprava výše plateb záloh
7. Komentář k účetnictví a výsledkům hospodaření
8. Výběrové řízení na poskytovatele správy a účetnictví družstvu
9. Podmínky předčasného splácení úvěru Hypoteční banky
10. Hlasování o objednání měření hluku v bytech za účelem prokázání dostatečnosti provedení kročejové izolace
11. Vyjádření k bodům diskutovaným na poslední členské schůzi
12. Diskuze
13. Usnesení, závěr

Průběh shromáždění:

Členskou schůzi zahájil v 18:20 hodin její svolavatel Bc. David Pichrt. Svolavatel pan Bc. David Pichrt přivítal všechny přítomné a představil zbývající členy představenstva, paní Ing. Vlácilovou a paní Ing. Křížanovou a vyzval přítomné k hlasování o volbě předsedajícího schůze, zapisovatele a ověřovatele. Předsedajícím byl většinou hlasů zvolen pan JUDr. Filip Horák, zapisovatelem Mgr. Filip Brtník, ověřovatelem paní Šárka Moravcová.

Řízení schůze se ujal pan JUDr. Filip Horák, který konstatoval, že členská schůze shromáždění je usnášení schopná, neboť jsou přítomni osobně nebo v zastoupení 82 členů, kteří disponují 67 % hlasů.

K druhému bodu programu: **Schválení programu schůze**

Předsedající přednesl návrh, aby byl schválen program schůze, který hlasitě přečetl. Předsedající pak vyzval přítomné, aby přednesli protinávry. Když žádné protinávry vzneseny nebyly, dal o svém návrhu hlasovat a členská schůze přijala 67% hlasů

usnesení:

Členská schůze schvaluje program schůze znění předneseném předsedajícím této schůze.

K třetímu bodu programu: Volba místopředsedy představenstva družstva

Předsedající přednesl návrh, aby byl zvolen do funkce místopředsedy představenstva družstva pan Jiří Jelínek, který zplnomocnil paní Šárku Moravcovou k zastupování jeho osoby na členské schůzi. Předsedající pak vyzval přítomné, aby přednesli protináměry. Když žádné protináměry vzneseny nebyly, dal o svém návrhu hlasovat a členská schůze přijala 64,75% hlasů návrh

usnesení:

Členská schůze družstva volí do funkce místopředsedy představenstva družstva pana Jiřího Jelínka.

K čtvrtému bodu programu: Volba domovních důvěrníků za jednotlivé bytové domy

Předsedající vyzval členy schůze, aby přednesly své návrhy na post domovních důvěrníků. Byl předložen návrh, aby jako domovní důvěrník za dům:

- Tomečkova 5 byl zvolen pan Lubomír Sapík,
- Tomečkova 2 byl zvolen domovním důvěrníkem pan Jan Skřejpek,
- Tomečkova 3 byla zvolena domovní důvěrníci paní Pavlína Sekaninová,

Poté předsedající přednesl návrh, aby byl zvolen jako domovní důvěrník za dům:

- Tomečkova 5 pan Lubomír Sapík,
- Tomečkova 2 pan Jan Skřejpek,
- Tomečkova 3 paní Pavlína Sekaninová

a nechal o tomto návrhu hlasovat. Když žádné protináměry vzneseny nebyly, dal o svém návrhu hlasovat a členská schůze přijala návrh 66% hlasů, když jeden člen se hlasování zdržel,

usnesení:

Členská schůze volí pana Lubomíra Sapíka domovním důvěrníkem za dům Tomečkova 5, pana Jana Skřejpka domovním důvěrníkem za Tomečkovu 2 a paní Pavlínu Sekaninovou domovním důvěrníkem za dům Tomečkova 3.

K pátému bodu programu: Hlasování o návrhu na změnu sídla družstva

Předsedající přednesl návrh, aby namísto dosavadního sídla družstva, Malinovského náměstí 4, Brno byla adresa Tomečkova 3, Brno. Když žádné protináměry vzneseny nebyly, dal o svém návrhu hlasovat a členská schůze přijala všemi 82 přítomnými členy, tedy 67% hlasů návrh

usnesení:

Členská schůze schvaluje, že nové sídlo Bytového družstva Nad Střelnicí, družstva je Brno, Tomečkova 3.

K šestému bodu programu: **Úprava výše plateb záloh**

Předseda družstva, pan Bc. Pichrt stručně odůvodnil potřebu úpravy výše plateb záloh. Oznámil, že členové družstva obdrželi evidenční listy bytů a že obdrží evidenční listy garáží. Dále oznámil, že pokud bude někdo chtít evidenční list reklamovat, může tak učinit po schůzi, nebo nejlépe 6.12. 2006 od 16:00 do 18:00 na adrese Brno, Tomečkova 5. Dále sdělil, že ve většině případů došlo ke snížení plateb.

Předsedající oznámil, že tento bod byl pouze informativní a přešel k dalšímu bodu programu.

K sedmému bodu programu: **Komentář k účetnictví a výsledkům hospodaření**

Ing. Křížanová stručně popsala problematiku k tomuto bodu. Oznámila, že v BD Nad Střelnicí je 122 bytů v celkové hodnotě 126.292.000,-Kč. Kromě toho družstvo od města obdrželo pozemky pod domy v hodnotě 991.000,-Kč, z čehož zaplatili darovací dar. Tento majetek je hrazen formou členských vkladů, klientských změn a hypotékami, které platí ti, kteří hypotéku mají v nájmu po dobu dvaceti let. Většinovým vlastníkem je město Brno a to stanovilo nájem, který je stanoven jako součet splátky bezúročné půjčky a částky ve výši 1.000,-Kč, což je platba do fondu oprav. Z toho družstvo platí správce, pojištění a další společné náklady. Ze 122 bytů nájem činí 2.033.000,-Kč za rok a roční splátka činí 804.000,-Kč, takže vlastní nájem, který mají k dispozici je 1.200.000,-Kč za rok a náklady, které musí zaplatit, které nejsou účtované formou záloh činí asi 600.000,-Kč. Částka ve výši 600.000,-Kč, která zbývá, je v majetku družstva. Vzhledem k tomu, že jde o družstvo s dotovanými byty, tak nepodléhá dani z příjmu, takže 600.000,-Kč jsou čisté peníze, které by jim měly zbýt.

Společnost ORCO, která zpracovává účetnictví pro družstvo předalo družstvu účetnictví za rok 2005. Nicméně paní Ing. Křížanová i paní Ing. Vítková si myslí, že účetnictví vedené společností ORCO pro družstvo není v pořádku. Z toho důvodu představenstvo společnosti ORCO vypovědělo smlouvu s účinky ke dni 1.1.2007. Protože je důvodné se domnívat, že v účetnictví byly za poslední dva roky chyby, navrhuje představenstvo provedení auditu a případné přeúčtování posledních dvou účetních let. Důležitost auditu a přeúčtování byla zdůvodněna jednak tím, že družstvo samo odpovídá za správnost svého účetnictví a jednak pro případ sporu se společností ORCO, kdy by bylo nutné prokázat, že účetnictví vedené společností ORCO obsahovalo pochybení a navíc účetnictví za rok 2005 bylo družstvu společností ORCO předáno až v létě roku 2006. Co se týče účetnictví za rok 2006, není společnost ORCO ochotna s družstvem jednat. Na chyby v účetnictví přišla paní Ing. Křížanová a Ing. Vítková. Současné roční náklady za vedení účetnictví činí odhadem 100.000,-Kč. Předseda družstva pan Bc. Pichrt upozornil na skutečnost, že právě audit upozorní na chyby v účetnictví a popřípadě navrhne nutnost přeúčtování. Bylo konstatováno, že existuje smlouva o správě a smlouva o účetnictví. Jde o dvě oddělené věci.

Předsedající přednesl návrh, že představenstvo družstva nechá zpracovat audit účetnictví družstva za rok 2005 tak, že vybere auditora nejpozději do 31.12.2006 a sice auditora vybraného z minimálně 3 subjektů, kdy kritériem výběru je cena a reference, posouzení nabídek provede představenstvo družstva s tím, že celkové náklady za provedení auditu nepřesáhnou částku 25.000,- Kč bez DPH. Když žádné protinávry vzneseny nebyly, dal o svém návrhu hlasovat a členská schůze přijala všemi 82 přítomnými členy, tedy 67% hlasů návrh

usnesení:

Členská schůze schvaluje, že představenstvo družstva nechá zpracovat audit účetnictví družstva za rok 2005 tak, že vybere auditora nejpozději do 31.12.2006 a sice auditora vybraného z minimálně 3 subjektů, kdy kritériem výběru je cena a reference, posouzení nabídek provede představenstvo družstva s tím, že celkové náklady za provedení audit nepřesáhnou částku 25.000,- Kč bez DPH.

Dále předsedající přednesl návrh, že v případě, že představenstvo družstva bude členy družstva informovat vyvěšením na nástěnce o zjištění auditu a současně nechá zpracovat účetnictví družstva, a to subjektem vybraným ve výběrovém řízení, kdy kritériem výběru je cena a reference na daný subjekt a výběr z předložených nabídek provede představenstvo družstva po předložení zprávy auditora o zjištění závažných nedostatků účetnictví za rok 2005 s tím, že celkové náklady za provedené přepracování účetnictví nepřesáhnou částku celkem 100.000,-Kč bez DPH. Když žádné protinávhrhy vzneseny nebyly, dal o svém návrhu hlasovat a členská schůze přijala 60% hlasů, přičemž jeden člen hlasoval proti a sedm členů se hlasování zdrželo, návrh

usnesení:

V případě, že představenstvo družstva bude členy družstva informovat vyvěšením na nástěnce o zjištění auditu a současně nechá zpracovat účetnictví družstva, a to subjektem vybraným ve výběrovém řízení, kdy kritériem výběru je cena a reference na daný subjekt a výběr z předložených nabídek provede představenstvo družstva po předložení zprávy auditora o zjištění závažných nedostatků účetnictví za rok 2005 s tím, že celkové náklady za provedené přepracování účetnictví nepřesáhnou částku celkem 100.000,-Kč bez DPH.

K osmému bodu programu: Výběrové řízení na poskytovatele správy a účetnictví družstvu

Předseda pan Bc. Pichrt oznámil, že tento bod je informativní. Jde o to, sjednotit se na termínech výběru. Oznámil, že smlouva o účetnictví je vypovězená a smlouva o správě bude vypovězena ke dni 30.4.2007. V průběhu ledna začne výběrové řízení na dodavatele těchto služeb, tj. na účetnictví a správu. Základním kritériem bude cena a reference. Na reference se bude hodně dbát. Předsedající uvedl, že by se do budoucna mělo dbát na kratší výpovědní lhůty uvedené ve smlouvě se subjekty poskytujícími správu, a to tak, že výpovědní lhůta by činila nejvýše tři měsíce. Dále sdělil, že výběrové řízení by mělo být prováděno alespoň z 5 nabídek.

Následně předsedající přednes návrh, že představenstvo družstva ve výběru zvolí na základě posouzení ceny a referencí, a to výběrem z minimálně tří subjektů, subjekt, který bude provádět účetnictví pro Bytové družstvo Nad Střelnicí, družstvo a dále pro provádění výkonu správy pro Bytové družstvo Nad Střelnicí, družstvo s tím, že tato cena nepřesáhne cenu za tyto služby doposud poskytované společností ORCO Property Management a.s. Když žádné protinávhrhy vzneseny nebyly, dal o svém návrhu hlasovat a členská schůze přijala 67% hlasů, návrh

usnesení:

Členská schůze schvaluje, aby představenstvo družstva ve výběru zvolilo na základě posouzení ceny a referencí, a to výběrem z minimálně tří subjektů, subjekt, který bude provádět účetnictví pro Bytové družstvo Nad Střelnicí, družstvo a dále pro provádění výkonu správy pro

Bytové družstvo Nad Střelnicí, družstvo s tím, že tato cena nepřesáhne cenu za tyto služby doposud poskytované společností ORCO Property Management a.s.

Následně byl vznesen návrh, aby předchozí usnesení bylo rozšířeno o tu skutečnost, že v rámci účetnictví bude zpracováno také účetnictví všech společenství vlastníků, které zahrnuje budovy družstva Když žádné protinávry vzneseny nebyly, dal o svém návrhu hlasovat a členská schůze přijala 67,21% hlasů, návrh

usnesení:

Členská schůze schvaluje, aby představenstvo družstva ve výběru zvolilo na základě posouzení ceny a referencí, a to výběrem z minimálně tří subjektů, subjekt, který bude provádět účetnictví pro Bytové družstvo Nad Střelnicí, družstvo a všech společenství vlastníků, které zahrnuje budovy Bytového družstva Nad Střelnicí, družstva a dále pro provádění výkonu správy pro Bytové družstvo Nad Střelnicí, družstvo s tím, že tato cena nepřesáhne cenu za tyto služby doposud poskytované společností ORCO Property Management a.s.

K devátému bodu programu: Podmínky předčasného splácení úvěru Hypoteční banky

Ing. Vlácilová se ujala slova. Sdělila, že možnost předčasného splácení úvěru Hypoteční banky nastane ke dni 13.12.2009. Dlužníkem vůči Hypoteční bance je družstvo jako celek. Je tedy nutné, aby do stanoveného termínu jednotliví družstevníci představenstvu sdělili, jestli chtějí splatit zbývající částku celou, popřípadě kolik z ní chtějí uhradit. Družstvo bude muset podat žádost jako celek, nelze, aby jednotliví družstevníci požádali zvlášť.

Předseda pan Bc. Pichrt sdělil, že tato problematika bude probrána určitě na budoucích schůzích členů družstva, když do výše uvedeného termínu zbývá více než dva roky. Dále sdělil, že úvěr je poskytnutý bankou družstvu jako celku. Následně odkázal tento bod na schůzi, která se bude konat za dva roky.

K desátému bodu programu: Hlasování o objednání měření hluku v bytech za účelem prokázání dostatečnosti provedení kročejové izolace

Předseda pan Bc. Pichrt se ujal slova, aby stručně popsal problematiku. Tento problém byl probírán i na minulé schůzi a spočívá v tom, že obyvatelé jednotlivých bytů slyší hluk z okolních bytů. Byl učiněn podnět, aby družstvo provedlo měření kročejové izolace, to znamená, jestli je dostatečná šíře stěn a stropů. Upozornil na skutečnost, že pokud se bude měření provádět, bude se dělat v bytech, to znamená, že dojde k fyzickému navrtání podlah.

Nato byl vznesen dotaz, zda nejde o vadu dodávky. Předseda Bc. Pichrt řekl, že tuto věc nechají prověřit. Pokud se ukáže, že kročejová izolace nespĺňuje normu, bude to zakládat podnět k reklamaci. Záruka trvá do listopadu roku 2007. Předseda sdělil, že první věc, kterou představenstvo učiní je, že nechá prověřit, zda oproti prvnímu projektu došlo k nějakým změnám a v případě že ano, tak jakým. Pokud se zjistí, že je vše v pořádku, bude nutné zjistit, zda hluk družstevníkům vadí natolik, že proti tomu budou chtít zakročit. Náklady odhadované na provedení měření jsou 30.000,-Kč, možná o něco více. Bylo dohodnuto, že konkrétní návrh usnesení nebude navrhován a bude přikročeno k dalšímu bodu programu.

K jedenáctému bodu programu: Vyjádření k bodům diskutovaným na poslední členské schůzi

Předseda pan Bc. Pichrt k jednotlivým položkám tohoto bodu sdělil následující:

- ventilátory – po konzultaci se společnostmi, které provádějí měření hlučnosti ventilátorů v místnostech bylo konstatováno, že je zbytečné provádět měření, neboť je více než pravděpodobné, že se nenaměří jakékoliv vyšší hodnoty

- špatně regulující výměníky v bytech – po konzultaci s teplárnami došlo představenstvo k závěru, že výměníky, které jsou použity v bytech nejsou příliš kvalitní. Nicméně výměna výměníků je nákladná, když jeden výměník stojí asi 20.000,-Kč. Proto bude lepším řešením, když si jednotliví družstevníci pořídí termostatickou baterii.

- nátěr venkovních plechů – jde o většinou vyřešenou záležitost, kdy záruční doba trvá do listopadu roku 2007. Před koncem záruky, asi čtyři měsíce dopředu proběhne revizní prohlídka a pokud se vyskytne problém, bude podána reklamáce.

K dvanáctému bodu programu: Diskuse

Pan Král sdělil, že i nemajitelé garáží používají odstavné plochy. Pan předseda Bc. Pichrt sdělil, že placení záloh za garážová stání je stanovené v měsíčních částkách, přičemž je možné, aby jednotliví družstevníci uhradili platby za garážová stání za půl roku či rok dopředu. Úklid garáží za vraty hradí jen ti, kdo mají garáže, nikoliv další družstevníci.

Dále bylo sděleno, že plocha u odjezdové cesty je hladká a kluzká, podlaha je bezspádová od projektanta. Drží se tam voda a hrozí nebezpečí úklidu. Předsedající sdělil, že za toto odpovídá správce domu.

Byl vznesen dotaz, že garážemi zatéká voda do domu. Předseda Bc. Pichrt sdělil, že prověří, zda se nová pojistka vztahuje i na tento problém.

Paní Ing. Vlácilová upozornila na skutečnost, že někdo vyhodil matrace k popelnicím, ale popeláři je neodvezou, neboť jde o odpad velkého rozsahu, který si je každý povinen odnést sám.

Byl vznesen dotaz ohledně neplacení nájemného. Představenstvo sdělilo, že družstvo se vždy bude snažit s neplatiči domluvit předtím, než uplatní sankce proti neplatičům.

K třináctému bodu programu: Usnesení a závěr

Závěrem předsedající konstatoval, že obsah programu členské schůze byl vyčerpán a členskou schůzi ve 20:45 uzavřel.

Přílohy:

- pozvánka na členskou schůzi shromáždění
- seznam účastníků schůze

Podpis zapisovatele:
Mgr. Filip Brtník

Podpis ověřovatele:
Šárka Moravcová