

Zápis z členské schůze Bytové družstvo Mírová – Kolovraty

*Členská schůze se uskutečnila dne 18. 6. 2018 od 18.15 hod. v restauraci U Boudů, ulice Mírová, Praha 10
- Kolovraty*

Přítomni:

představenstvo družstva: Marcel Olmr, Marta Ouřecká, Lenka Konopková

členové družstva: viz prezenční listina, která je přílohou tohoto zápisu (celkem přítomno 25 členů družstva, a to osobně nebo na základě plné moci, od 18,30 přítomno 27 členů z celkových 35)

Skrutátor: Marcel Olmr (předseda družstva)

Zapisovatel: Simona Vrbická (členka družstva)

Členskou schůzi vedl a řídil předseda družstva Marcel Olmr.

Program členské schůze:

- 1) Zahájení
- 2) Zpráva o hospodaření družstva v roce 2017
- 3) Schválení řádné účetní závěrky za rok 2017
- 4) Volba místopředsedy představenstva
- 5) Volba člena kontrolní komise
- 6) Nařízení (EU) 679/2016 – GDPR
- 7) Plynové kotle – financování výměny a oprav s tím spojených
- 8) Finanční limity pro investice/opravy bez usnesení členské schůze
- 9) Parkování cizích osob na parkovacích stáních v areálu BDMK
- 10) Diskuze

1) Zahájení

Předseda družstva na úvod přivítal přítomné členy družstva na členské schůzi a konstatoval, že je schůze usnášení se schopná.

2) Zpráva o hospodaření družstva v roce 2017

- V loňském roce neproběhly žádné mimořádné splátky
- Představenstvo ke stávajícímu úvěru požádá o úrokovou sazbu s fixací až do data splatnosti úvěru
 - Nikdo k uvedenému kroku nemá připomínky

Sumarizace vybraných údajů z hospodaření družstva v roce 2017:

Stav hypotéky

k 1. 1. 2017	3.181.333 Kč
zaplacená jistina v roce 2017	607.896 Kč
stav k 31. 12. 2017	2.573.437 Kč

celkové náklady v roce 2017	895.539 Kč
celkové výnosy v roce 2017	1.356.835 Kč
daň z příjmů	2.090 Kč
hospodářský výsledek po zdanění	459.206 Kč

Stav běžného účtu

k 1. 1. 2017	1.771.602 Kč
k 31. 12. 2017	2.103.526 Kč
rozdíl	331.924 Kč

Stav běžného účtu - provozního

k 1. 1. 2017	129.097 Kč
k 31. 12. 2017	219.369 Kč
rozdíl	90.272 Kč

Stav termínovaného vkladu

k 1. 1. 2017	1.472.384 Kč
k 31. 12. 2017	1.471.992 Kč
rozdíl	392 Kč

3) Schválení řádné účetní závěrky za rok 2017

Schválení řádné účetní závěrky za rok 2017

- Náklady 895.539 Kč
 - 434.736 Kč správní firma, oprava STA, údržba zeleně a dětského hřiště, studie proveditelnosti revitalizace, kontrola plynu, kontrola spalinových cest, revize PO, oprava vodoměrné soustavy 106/27, odstranění závad z revizí hromosvodů, úprava terasy 647/7
 - 229.120 Kč odměny představenstvu včetně odvodů
 - 19.459 Kč daň z nemovitosti, poplatky
 - 199.718 Kč pojištění, pojistná událost (pí Velíková, pí Mrázová)
 - 12.506 Kč bankovní poplatky
- Výnosy 1.356.835 Kč
 - Nájemné, poplatky za souhlas s podnájmem či prolongace souhlasu, pojistné plnění
- Hospodářský výsledek před zdaněním – zisk 461.296 Kč, daň 2.090 Kč

Návrh: HV roku 2017 použit k navýšení fondu oprav družstva

O návrhu nebylo hlasováno.

Diskuze:

- Paní Cibulková vznesla požadavek, aby jí předkládaná rozvaha a výkaz zisku a ztrát byl podepsán a označen zpracovatelem
- J. Musil:
 - Předložené papíry (rozvaha a výsledovka) ke schválení nejsou účetní závěrkou podle zákona o účetnictví
 - Dotaz: co jsou v aktivech uvedené pohledávky
 - Představenstvo v danou chvíli neznalo přesné vysvětlení
 - Chybí příloha k účetní závěrce
 - Navrhuje tento bod přeskočit
 - Finanční účetnictví není pod kontrolou
 - Hrozí nám neplatnost rozhodnutí
 - Schváleno musí být do 30. 6. 2018, pokud bude schváleno později, hrozí kontrola finančního úřadu, reálně asi nic nehrozí

Závěr:

Tento bod k jednání byl přeskočen a bude řešen na další členské schůzi.

4) Volba místopředsedy představenstva

- Marta Ouřecká na lednové členské schůzi oznámila záměr odstoupení z funkce do 30. 6. 2018
- Po dubnové členské schůzi bylo odevzdáno 10 anketních lístků (4x byl nominován Adam Fiedler, dále Petra Velíková, Tomáš Sysel po jednom hlasu)
- A. Fiedler se krátce představil:
 - Členem družstva od jeho začátku
 - Byt pronajímá a je zastáncem převodu do osobního vlastnictví, ke kterému má liberální přístup
 - Na dotaz M. Ouřecké, zda bude mít na výkon funkce čas, odpověděl – ano, budu si ho muset udělat
 - Je férově se prostřídat
 - V případě zvolení si to musí nechat schválit v zaměstnavatelem
 - S nominací souhlasí
- Představenstvo rovněž oslovilo Tomáše Sysla a Simonu Vrbickou

Hlasování:

Členská schůze schvaluje na pozici místopředsedy představenstva BD Mírová s účinností od 19. 6. 2018 Adama Fiedlera:

Ano 19

Ne 0

Zdrželo se 8

Adam Fiedler byl schválen od 19. 6. 2018 novým místopředsedou představenstva BD Mírová.

5) Volba člena kontrolní komise

- Josef Lukeš se rozhodl ukončit své členství v kontrolní komisi
- Zájem o uvolněnou pozici projevila Marta Ouřecká – chce nadále pomáhat družstvu
- Dalším kandidátem je Jan Musil – pracuje jako kontrolor účetních postupů
- Diskuze:
 - Více delegování na správcovskou firmu
 - Nad platností hlasování ve vztahu k textu stanov

Hlasování:

Členská schůze schvaluje na pozici člena kontrolní komise s účinností od 19. 6. 2018 Martu Ouřeckou:

Ano 17

Ne 3

Zdrželo se 7

Členská schůze schvaluje na pozici člena kontrolní komise s účinností od 19. 6. 2018 Jana Musila:

Ano 9

Ne 5

Zdrželo se 13

Marta Ouřecká byla od 19. 6. 2018 schválena na pozici členky kontrolní komise.

6) Nařízení (EU) 679/2016 – GDPR

- 25. 5. 2018 vstoupilo v platnost GDPR

- Podpis souhlasů se zpracováním osobních údajů členy družstva
 - Souhlas je třeba k evidování e-mailu, telefonního čísla
- Základní identifikační údaje členů družstva se evidují ze zákona
- Souhlas každý člen podepíše a vrátí představenstvu

7) Plynové kotle – financování výměny a úprav s tím spojených

- Na členské schůzi v červnu 2015 byla nastíněna výměna plynových kotlů v horizontu cca 5 let
- Na členské schůzi v lednu 2017 v souvislosti s revitalizací zmíněna otázka financování výměny plynových kotlů
- Představenstvo navrhuje členské schůzi k projednání schválení postupu při výměně plynových kotlů následovně:
 - Nájemce – hradí náklady na pořízení kotle a připojení kotle na rozvody vody a topení pro byt, pronajímatel (družstvo) – hradí náklady na úpravy komínů, úpravy pro rozvod kondenzátu
- Do komína, který je společný pro několik kotlů, je třeba osadit shodné/totožné kotle, tak jako při výstavbě

Diskuze:

- Paní Cibulková: nesouhlasí s navrhovaným postupem
 - Musí zaplatit družstvo
 - Družstvo v souvislosti s revitalizací nemá volné prostředky
- Jak budou ostatní přinuceni vyměnit své funkční kotle?
 - Nový kotel lze připojit pouze do nového komína a do nového komína nelze připojit stávající kotle
- Fyzická osoba může požádat o dotaci až 20 tis. Kč (ústně informoval Milan Váňa)
- Někde mají společné odvody 2/3/4 byty, C1 každý má svůj odvod
- Nutné vyřešit do ledna 2022 (případný převod do SVJ)
- Návrh na příspěvky do společného, vytvořit si rezervu

Členská schůze schvaluje postup při výměně kotlů, a to dle následujících pravidel – nájemce hradí náklady na pořízení kotle a připojení kotle na rozvody vody a topení pro byt, pronajímatel – hradí úpravy komínů, úpravy pro odvod kondenzátu.

Ano 0

Ne 6

Zdrželo se 21

Návrh nebyl schválen.

Po diskuzi na vytvoření rezervy bylo hlasování o dalším návrhu:

Členská schůze schvaluje, že výměnu kotlů a stavební úpravy s tím spojené budou hrazeny z nově vzniklého fondu oprav, do kterého budou členové přispívat od 1. 9. 2018 ve výši 1.200 Kč.

Hlasování neproběhlo.

Vznesen nový návrh.

V případě potřeby vše zafinancuje družstvo a příslušný člen bude družstvu splácet. Podrobnosti týkající se „zapůjčení“ prostředků členu družstva a následné možnosti splácení zjistí Kristina Vazačová.

- Přes letní měsíce si každý znovu návrhy promyslí

8) Finanční limity pro investice/opravy bez usnesení členské schůze

- Představenstvo navrhuje členské schůzi k projednání stanovení finančních limitů pro investice/opravy bez usnesení členské schůze
 - Do výše 25.000 Kč bez DPH na jednotlivou zakázku je oprávněno rozhodnout představenstvo BD nadpoloviční většinou členů
 - Do výše 60.000 Kč bez DPH na jednotlivou zakázku je oprávněno rozhodnout představenstvo nadpoloviční většinou s předchozím souhlasem kontrolní komise nadpoloviční většiny členů

Diskuze:

- Paní Cibulková s tímto nesouhlasí, KK je nucena k rozhodování, jedná se dle jejího názoru o rozpor se zákonem – nebylo prokázáno
- Myšlenka je nastavit pravidla, která doposud nastavena nebyla

Hlasování dle výše uvedeného návrhu:

Ano 26

Ne 0

Zdržel se 1

Návrh byl schválen.

9) Parkování cizích osob na parkovacích stáních v areálu BD

- V květnu dokončena instalace dopravního značení na vyhrazených parkovacích místech – vodorovné značení bílou barvou
- Fakturace za instalaci dopravního značení 37.268 Kč
- Parkovací karty při parkování nechávat za sklem

10) Diskuze

Úklid společných prostor

- Dle usnesení členské schůze z roku 2003 je úklid spol. prostor zajišťován členy družstva
- Ani na zimním úklidu se nic nemění

Pojištění domácností

- Nájemce bytu x podnajatý byt
 - Podnájemníci by měli být pojištěni (zejména se jedná o pojištění odpovědnosti), kdyby došlo k nějaké škodě

Sponzorský dar

- Kolovratský parník – 3.000 Kč

Úklid zeleně v areálu družstva

- Zajišťuje nově odborná firma Lobes z Lipan

Kontejnery na tříděný odpad

- Upozornění na používání kontejnerů na tříděný odpad včetně kontejneru na bioodpad
- Upozornit podnájemce

Reklamní letáky

- Kdo nechce reklamní letáky dostávat, nechť si označí poštovní schránku

Milan Váňa, člen kontrolní komise, požádal o záznam do zápisu z členské schůze a současně o zapsaném informoval členskou schůzi:

- Petra Velíková se dne 31. 5. 2018 obrátila na kontrolní komisi ohledně spalinových cest, a to z důvodu předpokládaného prodeje družstevního podílu
- Výchozí revizní zpráva je součástí dokladů pro vydání kolaudačního rozhodnutí
- Následné revize vycházejí z faktu, že spalinové cesty byly zkolaudovány a vyhovují, závady nebyly ~~pé~~ zjištěny
- Poslední revize byla provedena dne 13.12.2017 č. zprávy 245/2017, revize byla provedena v souladu s vyhláškou č. 34/2016 Sb. se závěrem „Spalinová z hlediska bezpečnosti vyhovuje.”
- Paní Velíková obdrží kopii zprávy

Zástava nemovitosti – nově poskytnutý úvěr

- Česká spořitelna požaduje dle §656 zákona o korporacích, aby souhlas se zástavou nemovitosti byl proveden formou notářského zápisu
- Souhlas formou zápisu, kde členská schůze tento krok schvaluje je nedostačující

Ukončení členské schůze předsedou družstva ve 20,45 hod. a poděkování za účast.

V Praze – Kolovratech dne 18. 6. 2018

Zapsala: Simona Vrbická

Marcel Olmr
předseda představenstva BDMK

Marta Ouřecká
odstoupivší místopředseda představenstva BDMK

Adam Fiedler
nově zvolený místopředseda představenstva BDMK

Lenka Konopková
členka představenstva BDMK

Bytové družstvo Mírová - Kolovraty
Mírová 106
103 00 Praha 10 - Kolovraty