

## Zápis z členské schůze Bytového družstva Sokolská 7, Brno

**Termín konání: úterý 21.11.2017 od 18:00 do 21:45 hodin**

### 0. Prezence

Seznam přítomných je zaznamenán na samostatné prezenční listině. Z ní vyplývá, že bylo přítomno 13 hlasujících členů družstva, to je nadpoloviční většina = členská schůze je usnášení schopná. Schůzi vedl Ing. Jiří Kohoutek, zapisovatelkou byla paní Sylva Ježková. Termínem „hlasování“ se v tomto zápisu rozumí hlasování o usnesení členské schůze. Termínem „schválení“ se rozumí většinový souhlas přítomných s daným tématem, případné připomínky budou uvedeny v zápisu.

### 1. Provozní informace

Přítomní byli informováni:

- o umístění sběrných nádob na tříděný odpad (papír a plast) - po počátečních problémech s vyvážením odpadů je stav bez větších problémů (při opakujících se problémech možno na SAKO předat klíč od domu);
- o uskutečněné revizi bleskosvodů (bez závad), o kontrole spalinových cest (komínů) v jednotlivých bytech (potřeba instalace čidel CO ve 4 bytech) a o provedené požárně bezpečnostní kontrole;
- o nově podepsané servisní smlouvě s firmou MP LIFTS, na jejímž základě se snížila četnost kontrol výtahu na 1x za 3 měsíce, přičemž však každou kontrolu je firma povinna předem nahlásit, aby mohl být přítomen zástupce družstva. Během kontrol se provádí i revize šachty výtahu, v jejímž rámci byl svépomocí proveden úklid šachty;
- o uskutečněných opravách:
  - čištění a kontrola všech dešťových svodů - kvůli ucpanému svodu tekla voda po uliční fasádě domu (cena 2.737 Kč), u tohoto svodu však bude třeba provést ještě další opatření proti holubům;
  - výtah: výměna hydraulického oleje (cena 11.960 Kč), výměna svítidel v kabině, výměna vadného tlačítka v 1. patře, výměna záložní baterie od nouzového telefonu (cena 3.852 Kč);
  - oprava dlažby před vchodovými dveřmi (cena 1.107 Kč včetně materiálu);
  - průběžně (při poruše) jsou svépomocí vyměňována čidla osvětlení na schodišti domu (letos zakoupena čidla v ceně 1.044 Kč);
- o vyčerpaných prostředcích z fondu oprav v roce 2017 (resp. od minulé členské schůze) - celkem zaplacen 15.421,50 Kč;
  - revize kanalizace spojená s čištěním tlakovou vodou (cena 15.421,50 Kč);
- o závazcích a pohledávkách družstva:
  - závazky: 0,- Kč;
  - pohledávky: 0,- Kč.

## **2. Seznámení s účetnictvím družstva, schválení účetní závěrky za rok 2016, stav financí družstva**

Přítomní byli seznámeni:

- s finančními pohyby na účtu družstva a v hotovosti za období 11/2016 až 11/2017;
- s účetní závěrkou družstva za rok 2016; daň z příjmů právnických osob za rok 2016 byla 0 Kč.
- **Připomínky:** schváleno bez připomínek, účetní závěrka byla schválena bez připomínek.

## **3. Hlasování o zachování platby do fondu oprav pro rok 2018 v současné snížené výši 10 Kč/m<sup>2</sup> (v případě neodsouhlasení by se platba zvýšila na standardních 20 Kč/m<sup>2</sup>)**

- přes stávající sníženou platbu do fondu oprav zůstává stav účtu ve výši 474.836 Kč a stav hotovostní pokladny 6.116,- Kč (obojí ke dni 21.11.2017).
- pro rok 2018 není plánována žádná větší oprava.
- z měsíčních plateb do fondu oprav v současné výši přibude cca 96.000 Kč ročně.
- z uvedeného lze doporučit, aby platba do fondu oprav pro rok 2018 zůstala zachována ve snížené částce 10 Kč/m<sup>2</sup>.
- v případě neschválení uvedeného návrhu se platba do fondu oprav navýší na standardní částku 20 Kč/m<sup>2</sup>.
- **Hlasování:** návrhu na zachování snížené platby do fondu oprav ve výši 10 Kč/m<sup>2</sup> pro rok 2018. **Výsledek hlasování:** pro 11; proti 0; zdrželo se 1 (Ježkovi); chyběla p. Hlínková => **platba do fondu oprav pro rok 2018 zůstává zachována ve snížené částce 10 Kč/m<sup>2</sup>.**
  - Bytům č. 1-4, čerpajícím „slevu na výtah“ je doba čerpání slevy přiměřeně prodloužena tak, aby byla zachována celková výše slevy.
  - V roce 2018 se bude platit do fondu oprav 10 Kč/m<sup>2</sup>. Pokud se neodhlasuje na členské schůzi na konci roku 2018 pokračování snížení platby do fondu oprav, pak se v roce 2019 bude platit 20 Kč/m<sup>2</sup>.

## **4. Kontrola ležaté kanalizace ve sklepě domu**

- Komentář pan Dudka z firmy SEBAK

Po rychlém zhlédnutí videozáznamů, mohu kanalizaci předběžně hodnotit takto:

Kanalizace pod budovou je ve větší části z kameninových trub. U vstupních šachet jsou místy trouby betonové, které přejdou po cca 2m na kameninu. Betonové trouby vykazují četné známky koroze, která narušuje jejich celistvost. Prakticky ve všech úsecích pod budovou, jsou četné betonové usazeniny ve spojích. Lze usuzovat, že vznikly neodborným položením kanalizace. Betonové usazeniny ve spojích brání řádnému průtoku. Místy jsou na troubách přesazené nebo nedoražené spoje. V jednom případě je přesazený spoj cca 40%!

- Pokud je plánovaná oprava podlah ve sklepních prostorech, tak doporučuji do plánu oprav zahrnout celkovou rekonstrukci kanalizace.
- předběžná zpráva firmy SEBAK přečtena, akceptována bez připomínek.

## 5. Plán činnosti

- Připomínky k provedení rekonstrukce: dle návrhu p. Kalabise uskutečnit rekonstrukci ležaté kanalizace ve sklepě až v roce 2019. Z důvodu, že bude více financí na účtu a aby po rekonstrukci ještě na účtu nějaké peníze zůstaly.

Předpokládaná cena rekonstrukce 250.000,-Kč až max. 300.000,-Kč.

Do členské schůze 2018 mohou nájemníci doplnit další nabídky firem, které by mohly rekonstrukci kanalizace ve sklepě provést.

Na dotaz p. Ježkové co rekonstrukce pro nájemníky znamená organizačně?

Znamená vyklidit sklepy pod kterými se bude kopat, tj. Šenkovi, Fučík, Otychová a u HU vody Kohoutkovi. S rekonstrukcí ležaté kanalizace ve sklepě až v roce 2019 nájemníci souhlasili.

- Připomínka k bodu 1. Provozní informace, které byly na schůzi přečtené p. Kohoutkem. Nájemníci by chtěli mít k nahlédnutí faktury a případné účty ke každoročně provedeným opravám.
- Další návrhy, dotazy a požadavky:

- a) Pan Chládek přinesl vzorek mosazného úchyty madla, cena 1 ks úchyty 2.500,- Kč, potřebných 8 ks. K tomu dřevěná madla a mosazná okopová spodní část. Cena celkem do 30.000,- Kč.

Mělo by být uskutečněno v roce 2018.

**Hlasování:** k návrhu výměny madel s mosaznými prvky.

**Výsledek hlasování:** pro 7, proti 4 (Ježkovi, Svobodovi, Větvičkovi, Otychová),

zdrželo se 2 (Kalabis), ještě nebyla přítomna (Hlínková) => **v roce 2018 budou madla instalována**

- b) Návrh p. Ježkové na malování chodby a nátěr zábradlí.

Do konce 3/2018 mohou nájemníci dodat předsedovi družstva p. Kohoutkovi nabídky nebo i kontakty na maliřské a natěračské firmy. K tomu by bylo vhodné odstranit nefunkční dráty a lišty z chodby. Musí se zjistit, které to jsou. Malování do 1,5 m otěruvzdorně, zbytek stěn a stropy bíle. Nátěry na zábradlí nedohodnuty. Z vybraných 3 nabídek jednu po mailu každý preferuje a odsouhlasí.

Termín do konce roku 2018.

**Hlasování:** k návrhu na malování - termín do konce roku 2018.

**Výsledek hlasování:** pro 12, proti 0, zdrželo se 1 (paní Hlínková ještě nebyla přítomna).

## 6. Projednáání připomínek pana L. Kalabise (viz mail všem členům družstva)

- Od roku 2013-14 značně zvýšené účty za vodu. Na schůzi zjištěno u většiny nájemníků. Řešení: poprosit paní Svobodovou o vyhledání všech faktur za vodu od roku 2013 do 2017.

Prosíme naskenovat nebo nakopírovat všem členům.

- Proč nemůže dělat účetnictví už paní Lenka Svobodová, z jakých důvodů?

Odpověď předsedy – vážla komunikace, časové prodlevy, pomalé dodání požadovaných informací zejména k chybám v součtech – excel. Možnost předání externí firmě.

Předání účetní firmě (Vranovská) výhody – potřebný, aktualizovaný software, sledování účetních změn ve vyhláškách a zákonech. Firma má dlouholeté zkušenosti s družstvy nájemníků.

Nevýhody – nájemníci mají obavy, že nebudou mít přehled, možnost jakékoliv kontroly a nebudou moci nahlédnout do účetních dokladů. Chtějí tuto možnost zohlednit ve smlouvě s účetní firmou.

**Hlasování:** k návrhu převzetí účetnictví po podpisu smlouvy od roku 2018

**Výsledek hlasování:** pro 10 (paní Hlínková již byla přítomna), proti 2 (Kalabis, Šenkovi), zdrželo se: 1 (odešla z nutných osobních důvodů p. Svobodová).

- a) Sklep p. Kohoutka – zamčený, nové dveře a HU vody. Pan Kalabis si přeje uvést sklep do původního stavu nebo nějakým způsobem odkoupit zabrané metry. Tento sklep patřil do společných prostor domu. Řešení: pan Kohoutek sám navrhne kompenzaci za zabrané metry ve sklepě a bude všechny co nejdříve informovat. Domluveno, že na schůzi 2018 je opravdu pozdě. Do fondu oprav za tyto metry však platí.
- b) Pan Kalabis se ptal na umístění fotovoltaických panelů na střechu, o kterých pan Kohoutek uvažoval pro využití el. energie k napájení výtahu. Řešení – drahé, bezpředmětné řešit a už o tom pan Kohoutek neuvažuje.
- c) Kamery na chodbách – zjištěný 1 ks u dveří pana Kohoutka. Jelikož jeho byt je půdní, bojí se o bezpečí své rodiny. U kamery je dvouhodinová smyčka a hlídá chodbu před dveřmi pana Kohoutka. Jiné kamery se v domě nenacházejí.

#### **7. Odsouhlasení změny způsobu vyplácení odměny**

Odměna za rok 2017 pro předsedu družstva pana ing. Jiřího Kohoutka činí 24.000,- Kč.

Od roku 2018 nebude odměna vyplácena jednorázově za rok, ale měsíčně v částce 2.000,- Kč.

**Hlasování:** k návrhu o výši a změně způsobu vyplácení odměny.

**Výsledek hlasování:** pro 11, proti 0, zdrželo se 2, Svačinová a Svobodová (již odešly),

Kopie zápisu budou rozeslány na e-mailové adresy uvedené v prezenční listině.

Dále podepsaní zástupci družstva vyjadřují plný souhlas s průběhem, regulérností, výše uvedeným obsahem a usneseními členské schůze.

V Brně dne 21.11.2017

zápis provedla: Sylva Ježková