

**Zápis č. 1/2018 z členské schůze Bytového družstva Josefa Brabce 33,
Josefa Brabce 2874/33, 702 00 Moravská Ostrava
konané v sušárně domu ze dne 31.5.2018 v 1900 hod.**

Přítomni:

Nepřítomni:

Hosté : omluveni

Program: 1. Zahájení a přivítání hostů
2. Volba a schválení zapisovatele
3. Zpráva o hospodaření družstva a schválení účetní závěrky za rok 2017
4. Informace o stavu účtů
5. Návrhy na zasklení balkónů na chodbě
6. Směrnice BD k ochraně osobních údajů
7. Organizační
8. Diskuze
9. Ukončení

Schůzi řídil předseda družstva p. Antonín Krbec.

- **K bodu 1 – Zahájení a přivítání hostů** – p. Antonín Krbec přivítal všechny přítomné a konstatoval, že přítomných na této schůzi je 17 členů bytového družstva z celkového počtu 21 členů. Pan předseda konstatoval, že členská schůze je usnášeníschopná a vyzval členy družstva, aby se k programu vyjádřili a popř. ho doplnili. Program p. Krbec doplnil o bod - neúčast na schůzi družstva těch, kteří pronajímají byt (reakce předsedy na poznámku člena družstva). Jelikož nikdo nebyl proti, nechal p. předseda hlasovat o programu a jeho doplnění členskou schůzí. Pozvánka je přílohou č. 1 a listina přítomných je přílohou č. 2 tohoto zápisu.

Hlasování:

Souhlas: 17

Nesouhlas: 0

Zdržel se: 0

Přijaté usnesení členské schůze:

Program členské schůze Bytového družstva Josefa Brabce 33 byl schválen v navrhovaném znění včetně rozšíření programu.

Než jsme se začali řídit programem naší členské schůze, představil nám pan Krbec nového člena našeho bytového družstva, kterým je pan _____ který bydlí v bytě č. 5 po _____ a paní _____ která bydlí v bytě č. 8 po panu _____. Přivítal je v našich řadách a sdělil, že věří, že se jim bude mezi námi líbit.

Rozšíření programu - poznámka p. předsedy - neúčast na schůzi družstva: "Reaguji na poznámku jednoho člena družstva, který navrhl, že pronajímatel by se měl zúčastnit členské schůze." Náš dům má 23 bytů, z toho je 6 bytů v pronájmu a z toho 4 členové mají trvalé bydliště mimo Ostravu, dokonce až v Praze. Je to časově i finančně náročné dostavit se na schůzi, a to nemluvíme o paní Klímové, která se nemůže zúčastnit naší členské schůze, protože je upoutaná na vozík a nemá možnost se sem žádným způsobem dostat.

V podstatě máme 21 členů družstva. Vzhledem k tomu, že se většinou zúčastní cca kolem 10 členů, řeším to tímto způsobem. Vyžádám si jejich plné moci k zastupování na schůzi, aby schůze byla regulérně usnášeníschopná. Zároveň všem posílám pozvánku, aby se případně mohli vyjádřit než se dají zastupovat.

To, že se pravidelně nezúčastňují někteří členové družstva a potom mají připomínky (všichni víme, kterých se to týká) už neřeším. Každý člen družstva podle stanov má svá práva, ale i povinnosti vůči družstvu a také jako člen se zapojit do chodu družstva a to tím nejmenším, že se zúčastní členské

schůze a aktivně se zajímá o dění v domě i v družstvu. Jak jistě víte, jsou mezi námi i takoví, kteří tu pouze jak se říká „bydlí“.

Podle stanov BD se musí konat členská schůze minimálně 1x do roka. My děláme schůzi 2x ročně a to myslím, že by si mohl každý najít potřebný čas a zúčastnit se, když to ví 10 dní dopředu.

Mám dvě řešení podle Stanov družstva - notářského zápisu NZ 490/2014—N 528/2014-

První řešení cituji: čl. 22 - členská schůze

Člen se zúčastňuje čl. schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na čl. schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více čl. schůzích. Konec citace.

Dle této možnosti tedy využívám tohoto čl. 22 a tedy budu uplatňovat neomezené zastoupení plné moci na neomezený počet schůzí **dle mého rozhodnutí s ohledem na potřeby družstva, když bude nutné něco schvalovat.**

Z tohoto vyplývá nadpoloviční většina členů tedy hlasů. Tato varianta se mi jeví jako lepší v tom smyslu, že přece jenom na tuto schůzi přijde více lidí než na tu náhradní a tedy více lidí dostane tyto informace.

Druhé řešení je cituji čl.24 - schopnost členské schůze se usnášet

Bod 4/ Není-li členská schůze usnášeníschopná, svolá ten, kdo schůzi svolal, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu, náhradní členskou schůzi se stejným programem do 15 dnů. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet **BEZ OHLEDU NA POČET PŘÍTOMNÝCH ČLENŮ.** Konec citace.

Pokud se nezúčastníte řádné členské schůze, může se stát, že v případě konání náhradní schůze mohou se zúčastnit např. jen tři členové družstva, a projednávané věci budou schváleny. Posléze se může někdo divit, že neví co bylo na náhradní čl. schůzi odsouhlaseno. Dozví se to až ze zápisu, pokud si ho přečte.

- **K bodu 2 – Volba a schválení předsedajícího a zapisovatele** - Pan Antonín Krbec nechal hlasovat o předsedajícím a zapisovateli, jelikož se nikdo neucházel o funkci předsedajícího navrhl p. Antonín Krbec sebe. Jako zapisovatel byla navržena paní Dostálová. Při hlasování byli zvoleni všemi přítomnými.

Hlasování:

Souhlas: 17

Nesouhlas: 0

Zdržel se: 0

Přijaté usnesení členské schůze:

Předsedajícím byl zvolen pan Antonín Krbec, zapisovatelem byla zvolena paní Eva Dostálová.

- **K bodu 3 – Schválení výroční zprávy o hospodaření družstva za rok 2017** – p. Krbec nás podrobně seznámil s Výroční zprávou o hospodaření družstva za rok 2017. Zpráva o hospodaření Bytového družstva Josefa Brabce 33 je přílohou č. 3 tohoto zápisu a je k nahlédnutí u předsedy družstva. Z důvodu pronájmu bytu nečlenu družstva, může být do fondu oprav převedena pouze část nákladů a výnosů. Zbývající náklady a výnosy jsou určeny podílem plochy nájemníka a tvoří výsledek hospodaření. Po převedení poměrné části nákladů a výnosů do fondu oprav tvoří **náklady** mínus **výnosy** **výsledkem hospodaření je zisk ve výši** Pan Krbec navrhl hlasovat o schválení roční závěrky za rok 2017 a o převedení hospodářského výsledku - zisku ve výši včetně promílených pohledávek do fondu oprav.

Hlasování:

Souhlas: 17 členů

Nesouhlas: 0 členů

Zdržel se: 0

Přijaté usnesení členské schůze družstva:

Členská schůze Bytového družstva Josefa Brabce 33 schválila všemi přítomnými hlasy Zprávu o hospodaření družstva za rok 2017 a účetní závěrku 2017 - výsledkem hospodaření je zisk ve výši který bude převeden do fondu oprav včetně promílených pohledávek.

- **K bodu 4 – Informace o stavu účtů** – p. předseda nás informoval o konečném zůstatku na běžném účtu, který činí ke dni 28.5.2017 částku ve zůstatek úvěrového účtu činí ke dni 28.5.2018 částku ve výši stav hotovosti v pokladně ke dni 31.5.2018 činí částku ve Pan předseda nechal hlasovat o výše uvedených informacích - zůstatcích na běžném i úvěrovém účtu a hotovosti v pokladně.

Hlasování:

Souhlas: 17 členů

Nesouhlas: 0 členů

Zdržel se: 0

Přijaté usnesení členské schůze družstva:

Členská schůze družstva bere na vědomí informace o zůstatku na běžném účtu, který činí ke dni 28.5.2018 částku ve
zůstatek úvěrového účtu ke dni 28.5.2018 činí částku ve výši
a stav hotovosti v pokladně činí ke dni 31.5.2018 částku ve výši

- **K bodu 5 - Návrhy na zasklení balkónů na chodbě** - pan Krbec nás informoval o tom, že oslovil tři firmy a požádal je o zaslání cenové nabídky. Firmy, které zaslaly cenové nabídky nám jednotlivě představil.

Oslovené firmy a jejich cenové nabídky:

Název firmy	IČ:	Poznámka:	Cena s DPH v Kč
OMLUX,s.r.o.,Ostrava - Lhotka			
Petr Byrtus, Karviná-Ráj			
Stav. spol. Šurík s.r.o., Ostrava - Svinov		nereagovali	

OMLUX, s.r.o. - původní cenovou nabídku na výměnu skel a kovových rámců jsme řešili v prosinci 2017 a tento návrh byl zamítnut. Neřešil totiž stížnosti členů družstva na profukování pod okny a dveřmi hlavně v zimě. Pan Krbec požádal tuto firmu o novou konkrétnější nabídku dle našich požadavků. Zaslali novou cenovou nabídku na celkovou částku ve včetně DPH (nabídku nechal kolovat). Je to cenová nabídka firmy, která nám dělala celkovou rekonstrukci domu. Tato nabídka je přehledná a čitelná, obsahuje vše co potřebujeme vědět. Tato firma má daleko bohaté zkušenosti s tímto typem prací. V nabídce jsou konkrétně vyčísleny všechny položky např. za okenní sestavy, za montáž, za likvidaci a odvoz starých oken, za vyzdívání, za parapety, za dopravu apod.

Petr Byrtus, Karviná-Ráj - nabídka je od firmy, která nám dělala bezpečnostní dveře. Cenová nabídka je na celkovou Po podrobnějším prostudování jsme s paní Dostálovou dospěli k názoru, že tato nabídka je sice levnější, ale nejsou tam zakalkulovány některé podrobnější detaily. Okna jsou dražší než u firmy OMLUX, s.r.o. a navíc tato firma by nám nezateplila balkony zvenčí. Cenová nabídka je velmi strohá, obsahuje pouze cenu za materiál a montáž. Dodatečně zaslali cenu za vyzdívání, ze které není jasné čím to bude vyzděno, není uvedena povrchová úprava interiéru ani exteriéru, není zde uvedena cena za demontáž, likvidaci a dopravu starých okenních sestav. Doprava oken po domluvě s prodejní kanceláří (bez vyložení a uskladnění) - nutno u nás v domě uschovat, není zakalkulovaná v cenové nabídce. Tako nabídka sice není cenově špatná, ale p. předseda pojal podezření, že tako cena by nemusela být konečná. Myslí si, že tato firma s takovými zakázkami nemá moc zkušeností. Pan předseda nechal nabídku kolovat.

Stav. spol. Šurík s.r.o., Ostrava - Svinov - tato firma nereagovala na e-mail ani telefon

Pan předseda požádal členy družstva, aby pečlivě zvážili a pokud možno se rozhodli pro jednu z nabídek. Pan předseda navrhnul na rekonstrukci balkónových sestav na chodbě firmu OMLUX,s.r.o.,Ostrava - Lhotka s cenovou a uzavření smlouvy o dílo s touto firmou a nechal o tomto návrhu hlasovat.

Hlasování:

Souhlas: 17 členů

Nesouhlas: 0 členů

Zdržel se: 0

Přijaté usnesení členské schůze:

Členská schůze Bytového družstva Josefa Brabce 33 souhlasí s výměnou a namontováním 7 ks balkónových sestav na chodbě a uzavření smlouvy o dílo s firmou OMLUX, spol. s.r.o., Ostrava - Lhotka dle cenové nabídky v

- **K bodu 6 - Směrnice BD k ochraně osobních údajů** - pan Krbec nás stručně seznámil s Nařízením evropského parlamentu a rady (EU) 2016/679 ze dne 27.4.2016, které je platné od 24. května 2016, ale účinné od 25. května 2018. Od tohoto data se začalo aplikovat na celém území Evropské unie. Směrnicí GDPR k ochraně osobních údajů se musíme řídit.

V podstatě se to týká z velké části pouze p. předsedy a z malé části paní Dostálové. Veškerá data, která jsou uvedena ve smlouvách a na evidenčních listech, tak k těmto údajům má přístup pouze p. předseda. Používá skartovačku a veškeré nepotřebné dokumenty skartuje. Pan Krbec provedl zabezpečení archívu - vyměnil obyčejný zámek za bezpečnostní. Přístup k archívu je zabezpečen mřížemi do sklepa, kamerou na chodbě a dveřmi do sklepních boxů. Pan předseda nás požádal o naše názory a o Směrnici GDPR nechal hlasovat.

Hlasování:

Souhlas: 17 členů

Nesouhlas: 0 členů

Zdržel se: 0

Přijaté usnesení členské schůze:

Členská schůze Bytového družstva Josefa Brabce 33 bere na vědomí Směrnici na ochranu osobních údajů GDPR včetně zabezpečení archívu.

- **K bodu 7 – Organizační** - p. Krbec nám sdělil tyto informace -

- ❖ Výměna dveří - pokud má někdo problémy se zavíráním dveří, závady, reklamaci týkající se dveří - uvést do letáčku, a stručně popsat závadu. Pan předseda ho nechá cca týden viset a potom závady nahlásí firmě Petr Byrtus, Karviná-Ráj.
- ❖ Očíslování dveří - vzhledem k tomu, že máme nové dveře na kterých nejsou čísla bytů navrhuje p. Krbec jejich očíslování. Řešili jsme to s paní Dostálovou a ta nás informovala, že máme několik možností výběru čísel a to jak co do velikosti, tak materiálu, např. kovové, plastové, samolepící apod. Většinou jsou ve velikosti 5 a 9 cm, mohou být samolepící z plastu nebo kovové popř. nerezové. Po diskuzi jsme rozhodli, že vhodnější budou nerezové a samolepící.
- ❖ Byl prodán byt pana Budířského č.5
- ❖ Kolárna - v této místnosti si p. Krbec všiml, že se zde nacházejí kola, která zřejmě nikomu nepatří, neboť nejsou ve stavu použitelnosti, zaprášená, vyfouklé gumy a pod. Není to sklad nepotřebných věcí. Na dveře pan Krbec umístí samolepky s nápisem „ANO TOTO KOLO POUŽÍVÁM“, kterým označíme kolo, které se používá. Nechá nám 1 měsíc na rozhodnutí. Po této době osobně neoznačená kola zlikviduje.
- ❖ Pokud chceme naši nemovitost nadále udržovat, bylo by vhodné také udělat sklepní prostory, kde by byla nová podlaha a nové kovové kóje a lépe zabezpečené sklepní boxy.

V naší situaci, kdy splácíme úvěr, tak máme jen dvě možnosti jak získat peníze.

1. Zvýšení fondu oprav, tak jako jsme měli dříve - /1m². Což by pro jednopokojové byty znamenalo zvýšení FO o Kč, u dvoupokojových bytů Kč a u třípokojových bytů o Kč.
Pan předseda nechal o této možnosti hlasovat.

Hlasování:

Souhlas: 0 členů

Nesouhlas: 17 členů

Zdržel se: 0

Přijaté usnesení členské schůze:

Členská schůze Bytového družstva Josefa Brabce 33 nesouhlasí se zvýšením nájemného.

2. Možnost prodeje bytu č. 23, které navrhl AXATEM.

Firma AXATEM provedla analýzu bytu č. 23 a zjistila, že je to pro nás finančně neefektivní. Ročně nemůžeme uplatnit náklady za tento byt ve Kč. Výnosy týkající se bytu ve Kč se musí danit, jinak by byly osvobozeny od daně a nájem ročně, který daníme 19%. Dle doporučení našeho správce by bylo nejvhodnějším řešením tento byt prodat s tím, že nový majitel by byl členem družstva. Pan předseda sdělil, že není účetní a tento výsledek ho dost překvapil. Nicméně musí věřit tomu kdo účetnictví rozumí.

Byl by rád, kdybychom se k tomuto vyjádřili. Po diskuzi navrhnul p. předseda hlasovat o prodeji bytu č.23.

Hlasování:

Souhlas: 17 členů

Nesouhlas: 0 členů

Zdržel se: 0

Přijaté usnesení členské schůze:

Členská schůze Bytového družstva Josefa Brabce 33 souhlasí s prodejem bytu č. 23.

Dále nám p. Krbec sdělil, že jelikož jsme se rozhodli pro tuto variantu, asi to bude běh na dlouhou trať. Dále pan předseda řekl, že s tím nemá žádné zkušenosti a nerad bych připravil družstvo o peníze, aby se byt neprodal pod cenou. Bude muset tuto záležitost řešit s AXATEMEM. Bližší informace nám podá na další schůzi družstva.

- ❖ Vyúčtování služeb za rok 2018 - přeplatky byly vyplaceny, nedoplatky byly zaplacený.
- ❖ ČEZ Prodej, a.s. nám nahlásil změnu bankovních spojení platnou od 17.5.2018
- ❖ Malování chodby, nátěry topení a plechových skříněk se budou konat až po rekonstrukci 7 ks balkónových sestav na chodbě - schválená částka na malování bude ponížena o nátěry plechových rámu oken na chodbě

➤ K bodu 8 – Diskuze -

- ❖ Paní Kořínková - řekla, že utrácíme a chtěla, abychom veškeré finanční prostředky použili na úhradu úvěru, načež pan předseda jí sdělil, že jednal s Českou spořitelnou o dalším 5-ti letém období. Měli jsme úrok a do této doby jsme platili měsíční splátky na úvěr ve až do 30.6.2022 máme nový a nižší úrok - úroky jsou fixovány. Nový úrok je a to znamená, že budeme platit měsíčně méně o . Pro nás to znamená, že ročně zaplatíme o méně - viz **Zápis z členské schůze č.1 ze dne 25.5.2017 - bod 8 Organizační.** Dále řekl, že na účtu musí zůstat nejméně 500 000,00 Kč pro případ nenadále situace - např. protéká střecha a na placení záloh na energie a vyplacení přeplateků na vyúčtování služeb cca Kč apod.

➤ K Bodu 9 – Ukončení – p. předseda vyčerpal program a schůzi ukončil v 20:00 hodin.

Příloha č. 1 : Pozvánka na schůzi dne 31.5.2018

Příloha č. 2 : Listina přítomných ze dne 31.5.2018 + 6 ks plné moci

Příloha č. 3 : Výroční zpráva o hospodaření družstva za rok 2017

V Ostravě dne: 8.6.2018

Zapsala:
Eva Dostálová
Podpis:

Předseda družstva:
Antonín Krbec
Podpis:

