

Zápis z členské schůze Bytového družstva Kneslova, družstvo, se sídlem Kneslova 5a, 618 00 Brno

Den konání: 22. června 2005

Místo konání: přízemí bytového domu Kneslova 5a, Brno

Přítomni:

Předseda družstva: Ing. Jiří Konečný

Místopředseda družstva: Ing. František Vlach

Místopředseda družstva: Ing. Ondřej Crhák

Prezenční listina s podpisy přítomných tvoří *přílohu č. 1* tohoto zápisu.

Program členské schůze:

- 1) Procedurální záležitosti.
- 2) Zpráva o činnosti družstva:
 - pasportizace vad bytového domu Kneslova 5a – vyčíslení nákladů
 - zajišťování podkladů pro uplatňování reklamačních nároků
 - zhodnocení dosavadního fungování organizace zajišťující správu domu
 - změny v zajišťování úklidových prací
 - vymáhání nesplacené výše členského vkladu od člena (IPB Real)
 - informace o změně ve statutu bankovního účtu (změna typu)
 - revize
 - uskutečněné opravy
 - informace o možnostech stavebních úprav bytových jednotek
 - návrh technického řešení k zajištění funkčnosti společných prostor domu
- 3) Schválení rozpočtu oprav na rok 2005:
 - vstupní dveře bytových jednotek
 - vstupní vestibul
 - schodiště
- 4) Informace o postupu ve věci právního zajištění nároků družstva souvisejících s koupí bytového domu.
- 5) Stanovení výše členského příspěvku na provoz družstva.
- 6) Informace o možnosti předčasného splacení hypotečního úvěru.
- 7) Zpráva kontrolní komise o stavu účetnictví a účetní závěrce za rok 2004.
- 8) Schválení účetní závěrky za rok 2004.
- 9) Diskuse – připomínky členů.

Průběh členské schůze:

Členskou schůzi družstva zahájili v 19.10 hod. její svolavatelé: Ing. Jiří Konečný, předseda družstva, Ing. Ondřej Crhák, místopředseda družstva, Ing. František Vlach, místopředseda družstva.

Předseda Ing. Jiří Konečný vyzval přítomné k hlasování o volbě předsedajícího schůze, zapisovatele a dvou ověřovatelů.

Schváleno 37 hlasy.

Při zahájení členské schůze konstatováno, že je přítomno 37 členů, tedy ve smyslu ustanovení čl. IX, odst. 5 Stanov

... je členská schůze usnášeníschopná ke všem rozhodnutím dle ust. čl. IX., odst. 2 Stanov družstva.

~~... je členská schůze usnášeníschopná ke všem rozhodnutím dle ust. čl. IX., odst. 2 Stanov družstva, s výjimkou rozhodnutí dle ustanovení písm. a), f), g), h), j), l), o).~~

~~... není členská schůze usnášeníschopná.~~

K prvnímu bodu programu:

Procedurální záležitosti – volba předsedajícího schůze, zapisovatele a dvou ověřovatelů.

Většinou hlasů byli zvoleni:

Předsedající: Jiří Konečný

Zapisovatel: Ondřej Crhák

Ověřovatelé: Dušan Sláma
Martin Jaroš

Skrutátoři: Tomáš Divácký
Tomáš Budinský

K druhému bodu programu:

Zpráva o činnosti družstva:

Pasportizace vad bytového domu Kneslova 5a – vyčíslení nákladů

Firma Qualiform vypracovala pasportizaci poruch bytového domu, vyčísleno částkou přibližně 6 mil. Kč. Zpráva po vyžádání k dispozici.

Zajišťování podkladů pro uplatňování reklamačních nároků

Shromážděna dokumentace k bytovému domu (např. dokumentace ke stavebnímu povolení a kolaudaci).

Získáno vyjádření výrobce vstupních dveří do bytů o nezpůsobilosti dveří k venkovnímu použití.

Zhodnocení dosavadního fungování organizace zajišťující správu domu

Proběhla restrukturalizace správcovské firmy Ager, s.r.o., změna kontaktních osob.

Změny v zajišťování úklidových prací

Smlouva o úklidu firmou Ager, s.r.o., vypovězena k 30. 6. 2005 vzhledem k nespokojenosti ke kvalitě odvedené práce.

Od 1. 7. 2005 bude úklid zajišťován panem Chmelíčkem a paní Chmelíčkovou formou Dohody o provedení činnosti, měsíční úvazek 30 hodin. Mzdové účetnictví bude vedeno firmou Ager, s.r.o.

Vymáhání nesplacené výše členského vkladu od člena (IPB Real a.s.)

Závazek člena družstva (úhrada členského podílu) ve výši cca. 350.000 Kč doposud družstvu neuhrazen.

Výzva členům družstva k dočasnému neuskutečňování převodu členských práv a povinností s členem družstva IPB Real do vyjasnění majetkových vztahů s IPB Real (garážová stání a sklepy).

Informace o změně ve statutu bankovního účtu (změna typu)

Proběhla změna typu účtu z firemního podnikatelského konta (úročení 0,1 % p.a.) na družstevní konto (úročení přibližně 1 % p.a.).

Revize

Proběhla revize EPS (elektronická požární signalizace), oprava zařízení, výměna sirén. EPS nyní v plném provozu.

Uskutečněné opravy

Proběhla oprava střechy za cca. 8500 Kč zabraňující zatékání. Do budoucna možná bude nutná celková oprava střechy ve výši cca. 350.000 Kč.

Informace o možnostech stavebních úprav bytových jednotek

V nosné příčce (středové železobetonové zdi) není možno vybourávat otvory bez konzultace se statikem. Případné vybourání je finančně poměrně náročné. V případě zájmu o tuto stavební úpravu nutno dodat družstvu podpůrné materiály od kvalifikovaného odborníka. Zásahy do příček do tloušťky 6 cm mohou být schváleny předsednictvem družstva.

Návrh technického řešení k zajištění funkčnosti společných prostor domu

Hledá se vhodné technické řešení na ochranění schodiště proti venkovním srážkám, případně rekonstrukce vstupního vestibulu a výtahové šachty.

Návrhy řešení již k dispozici. Finančně únosná varianta opláštění schodiště pomocí perforovaného hliníkového nebo pozinkovaného plechu ceně cca. 1 mil. Kč za obě schodiště.

K třetímu bodu programu:

Schválení rozpočtu oprav na rok 2005:

Vstupní dveře bytových jednotek

Vstupní dveře do bytů budou co nejdříve vyměněny z fondu údržby a oprav, náhrada škody bude nadále vymáhána po IPB Real. Cena výměny zbylých dveří je 450.000-500.000 Kč.

Bude vypracován seznam bytů, kterých se tato výměna týká.

Vstupní vestibul

Bude řešeno v budoucnu z důvodu nedostatku financí.

Schodiště

Proběhne oprava levého zadního schodiště – oprava nátěrů a opláštění schodiště – ve výši 600.000-700.000 Kč.

Hlasování: Jsou členové družstva pro uskutečnění oprav – výměna zbývajících dveří za 450.000-500.000 Kč a oprava schodiště za 600.000-700.000 Kč?

Výsledek hlasování:

pro: 37, proti: 0, zdrželo se: 0.

V případě, že se nepodaří od IPB Realu získat finanční prostředky, zvažuje se v budoucnu zvýšení měsíčního příspěvku členů družstva do fondu údržby a oprav o cca. 30 %.

Ke čtvrtému bodu programu:

Informace o postupu ve věci právního zajištění nároků družstva souvisejících s koupí bytového domu.

Během roku 2001 a 2002, kdy běžela dvanáctiměsíční záruční doba, neproběhly žádné právoplatné reklamace závad, tj. nedošlo k oficiální právně závazné reklamaci Bytového družstva Kneslova, družstvo, na IPB Real a.s.

Zatím vyměněno 19 vstupních dveří do bytů na náklady IPB Real a.s., další výměna v jednání.

Nároky družstva ve věci nároků na IPB Real jsou proto obtížně vymahatelné.

Další postup konzultován s právní kanceláří.

K pátému bodu programu:

Stanovení výše členského příspěvku na provoz družstva.

Výše členského příspěvku na provoz družstva zůstává ve výši 300 Kč měsíčně s platností do 30. 6. 2006.

Hlasování:

pro: 36, proti: 0, zdrželo se: 1.

K šestému bodu programu:

Informace o možnosti předčasného splacení hypotečního úvěru.

Družstvo získalo v červenci 2001 hypotéku ve výši 9.033.543 Kč na 19 let za účelem uhrazení části členských vkladů 34 členů družstva. Úroková sazba úvěru je 7,8 % p.a. a je platná do 27. června 2006. Výše anuitní splátky je 76.133,94 Kč.

K datu 27. června 2006 dojde ke změně úrokové sazby z úvěru a zároveň je možné částečné splacení úvěru bez smluvní pokuty. Banka musí být o této skutečnosti informována družstvem nejméně dva měsíce předem. Rozhodující stav úvěrového účtu je k 31. květnu 2006.

K tomuto datu bude splaceno 12,7 % úvěru, tj. bude zbývat splatit 87,3 % (cca. 7.886.500 Kč).

Členové družstva, kteří budou mít zájem o předčasné splacení své části družstevního hypotečního úvěru, musí o této skutečnosti písemně informovat představenstvo družstva do konce února 2006. Orientační výše částky ke splacení je 87,3 % z částky uvedené v příloze číslo 4 nájemní smlouvy – přehled plateb nájemce (položka „bude spláceno po dobu 20 let v nájemném“).

K sedmému bodu programu:

Zpráva kontrolní komise o stavu účetnictví a účetní závěrce za rok 2004.

Předseda kontrolní komise Ing. Patrik Choleva přečetl zprávu kontrolní komise. Tato zpráva je přílohou tohoto zápisu.

K osmému bodu programu:

Schválení účetní závěrky za rok 2004.

Hlasování: Schvaluje členská schůze účetní závěrku za rok 2004?

Výsledek hlasování:

pro: 37, proti: 0, zdrželo se: 0.

K devátému bodu programu:

Diskuse – připomínky členů.

Výzva předsedy družstva k dodržování domovního řádu.

Předsedající ukončil členskou schůzi v 20.55 hod.

Podpis zapisovatele:

Podpisy ověřovatelů:

Podpisy skrutátorů: