

Zápis z členské schůze Bytového družstva NOVÁ CIHLÁŘKA, družstvo

konané dne 22.6.2023 od 18:30 hod. v prostoru oploceného pozemku družstva na adrese Jarní 1584, Hostivice.

1. PREZENCE

Schůzi Bytového družstva Nová Cihlářka, družstvo, zahájil pan John ze správy družstva, doma a.s., v 18:45 hod. poté, co byla ukončena prezence a sečteny podpisy a plné moci přítomných družstevníků. Konstatoval, že schůze je **usnášeníschopná 20 platnými hlasy**.

Dále seznámil přítomné, že za byt hlasuje vždy pouze jeden z manželů a při hlasování ti, kteří mají více hlasů díky plným mocem, ať dají viditelně najevo.

2. VOLBA ORGÁNŮ SCHŮZE

Byl podán návrh na předsedajícího schůze p. Vladimíra Johna. Jiný návrh na předsedajícího schůze nebyl podán.

Návrh usnesení: „Navrhuji, že předsedajícím schůze bude pan Vladimír John“.

Výsledek hlasování: počtem 20 hlasů pro, 0 hlasů zdržel se a 0 hlasů proti **toto usnesení bylo přijato.**

Pan John navrhl, aby provedením zápisu ze schůze byl pověřen/a pan/í *Pavla Kysučanová*, a požádal přítomné o jiný návrh na zapisovatele. Nikdo jiný nebyl navržen, a proto nechal o návrhu hlasovat.

Návrh usnesení: „Navrhuji, že zapisovatelem schůze bude pan/í *Pavla Kysučanová*“.

Výsledek hlasování: počtem 20 hlasů pro, 0 hlasů zdržel se a 0 hlasů proti **toto usnesení bylo přijato.**

Předsedající schůze navrhl, aby se na této schůzi hlasovalo zvednutím ruky v pořadí – *kdo je proti, kdo se zdržel*, a odečtem bude zjištěno, kolik je pro.

Návrh usnesení: „Navrhuji hlasovat zřetelným zvednutím ruky v pořadí *kdo je proti, kdo se zdržel, a odečtem zjistit, kolik je pro. Ti, kteří při hlasování uplatní plnou moc svěřenou jim jinými členem družstva, oznámí počet hlasů při jejich sčítání v průběhu hlasování.*“

Výsledek hlasování: počtem 20 hlasů pro, 0 hlasů zdržel se a 0 hlasů proti **toto usnesení bylo přijato.**

3. SCHVÁLENÍ PROGRAMU SCHŮZE

Předsedající přečetl program schůze tak, jak byl uveden na pozvánce.

Návrh usnesení: „Navrhuji přijmout program schůze v uvedeném znění:

1. Prezence,
2. volba orgánů schůze,
3. schválení programu schůze,
4. zpráva o hospodaření družstva za rok 2022,
5. vyjádření kontrolní komise k účetní uzávěrce za rok 2022,
6. schválení účetní závěrky roku 2022,
7. vyúčtování a platby nájemného 2022,
8. zpráva o práci představenstva a kontrolní komise za uplynulé období,
9. plán investičních a ostatních akcí pro rok 2023-24,
10. informace o vzniku splečnění vlastníků domu 1584 a jeho zapsání na OR
11. informace o dalším postupu v převodu bytových jednotek
12. různé – diskuse.“

Výsledek hlasování: počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a __ hlasů pro, tento **návrh usnesení byl přijat.**

4. ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA ZA ROK 2021

Dále pan John informoval o základních finančních údajích za rok 2021, jejichž soupis byl přílohou pozvánky:

rok 2022	předpis (zálohy, nájem)	náklady	rozdíl
elektřina	38 880,00	22 337,64	16 542,36
Voda	147 230,00	182 877,00	-35 647,00
Teplo, ohřev TUV	446 894,00	305 381,01	141 512,99
správa+domovník	108 540,00	92 023,92	16 516,08
Úklid	35 675,00	39 499,99	-3 824,99
nájem	99 216,00	99 216,00	0,00
Celkem:	876 435,00	741 335,56	135 099,44

	stav k 1.1.2022	stav k 31.12.2022
běžný účet	910 817,19	618 856,08
termínovaný účet	429 285,38	438 434,33
pokladna	3 136,00	1 678,00

	k 1.1.2022	příjem 2022	výdej 2022	stav k 31.12.2022
475000 - fond oprav	1 057 745,73	255 084,00	501 096,50	811 733,23

Výsledek hospodaření	-6 599,36	
Náklady	616 061,81	
z toho - materiál	239,00	
opravy	429 546,50	z fo
		112 950,00 právní služby
		243 088,00 inst. Práce
		67 608,50 stavební práce
		5 900,00 oprava natěny
služby	49 937,31	z toho
		2 800,00 kominik
		5 123,10 rozúčtování tepla
		1 374,56 požár. Revize
		18 830,00 zeleň
		19 893,00 oprava
		1 916,65 dr. Vydání
ost. Daně a poplatky	5 110,00	
daň z nemovitostí	2 018,00	
odměny představenstva	43 200,00	
členství v sčmbd	7 060,00	
pojištění	5 384,00	
ost. fin. náklady	71 550,00	
poplatky	1 997,00	prodej pozemku
Výnosy	609 462,45	
z toho - tržby -	99 217,00	zál. náj.
ostatní provozní výnosy	501 096,50	použití fo
úroky	9 148,95	
ostatní finanční výnosy		
daň	0,00	
HV po zdanění	-6 599,36	ztráta

neuhrazenou ztrátu z minulých let ve výši 11013,45 Kč uhradit z nerozděleného zisku ve výši 13644,50 Kč ztrátu z letošního roku ve výši 2631,05 Kč uhradit z nerozděleného zisku minulých let zbývající část ve výši 3968,31 Kč z nedělitelného fondu

Hospodaření družstva skončilo s hospodářským výsledkem -6 599,36 Kč (ztráta) a daň je 0 Kč, viz zpráva kontrolní komise.

5. VYJÁDŘENÍ KONTROLNÍ KOMISE K ÚČETNÍ UZÁVĚRCE ZA ROK 2022

Pan John uvedl, že uzávěrka spolu s účetnictvím je po dohodě k volnému nahlédnutí v sídle správy družstva kterémukoli členovi družstva. Poté předal slovo členke kontrolní komise, paní Pavle Kysučanové, která seznámila přítomné s tím, že účetní uzávěrka byla připravena paní Ing. Nohejlovou, účetní správy družstva, ze společnosti doma a.s., a zkontrolována autorizovaným daňovým poradcem, p. Vladimírem Opatrným. Účetní uzávěrku taktéž překontrolovala kontrolní komise bytového družstva a konstatovala, že hospodaření družstva skončilo s hospodářským výsledkem -6 599,36 Kč (ztráta) a daň je 0 Kč.

Členka kontrolní komise, paní *Pavla Kysučanová*, seznámila přítomné se zprávou kontrolní komise družstva k uzávěrce:

V účetní uzávěrce byly prověřeny finanční doklady. Všechny byly co do účelu a výše oprávněné. Několik málo dokladů bylo uhrazeno až po splatnosti, avšak družstvu z toho nevznikl žádný postih. Účetnictví souhlasí s výpisy z bankovních účtů družstva. Kontrolní komise doporučuje členské schůzi účetní uzávěrku za rok 2022 ke schválení.

6. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ UZÁVĚRKY 2022

Předsedající přistoupil ke schvalování účetní uzávěrky. Předkládám členské schůzi ke schválení účetní uzávěrku za rok 2022 tak, jak byla předložena kontrolní komisi ke kontrole.

Návrh usnesení: „Členská schůze schvaluje účetní uzávěrku za rok 2022.“

Výsledek hlasování: počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 20 hlasů pro, tento **návrh usnesení byl přijat.**

7. VYÚČTOVÁNÍ ZÁLOH ZA ROK 2022

Vzhledem k prozatimní neměnné sazbě za energie, není potřeba zvyšovat zálohy na rok 2023 – 2024.

Navýšení záloh může schválit i představenstvo.

Přeplatky byly již na účet zaslány. V případě nesrovnalostí kontaktujte paní Eisnerovou ze správy družstva.

Předsedající dále informoval, že téměř všichni platí včas a pokud se po splatnosti nedoplatek objeví výraznější dlužníci, bude řešit představenstvo a kontrolní komise ve spolupráci se správcovskou firmou za účasti právního zástupce.

8. ZPRÁVA O PRÁCI PŘEDSTAVENSTVA A KONTROLNÍ KOMISE ZA UPLYNULÉ OBDOBÍ

Předsedající předal slovo předsedkyni družstva, paní Petře Kubeškové. Paní předsedkyně informovala o běžných činnostech a přípravách investic za dohledu kontrolní komise, které budou podrobněji probrány v dalším bodě schůze.

9. PLÁN INVESTIČNÍCH A OSTATNÍCH AKCÍ PRO ROK 2023-24

Dále pan John přítomné seznámil s návrhem investičních akcí pro rok 2023-24:

1. **Oprava vstupního schodiště** vč. stříšky nad tímto schodištěm.
P. John poptá firmu.
2. **Vymalovat společné prostory – chodby** bytovky vč. omyvatelné části.
Markéta Libánská dodá kontakt na firmu.
3. **Nutná oprava všech oken na západní straně bytovky.**
Tj. strana bytovky na společné parkoviště. P. John poptá firmu.
4. **Oprava poškozené dlažby** na všech patrech bytovky. *Poptat firmu která by opravovala venkovní schodiště.*

5. **Zpracování technologie vyřešení tepelného mostu v obvodu celé střechy.** - P. John
6. **Nechat zkontrolovat 1.NP v části společných prostor chodby.** V bytě č. 1 Irena Štěpánková a byt č. 7 Petra Kubešková – **vysoká vlhkost** od podlahy. V těchto bytech se zvedá úroveň podlah a v bytě č. 1 vzlíná voda po stěně z chodby.
7. **Ideálně by bylo vhodné vybrat jednu firmu na všechny „zednické“ opravy a práce s tím spojené.** Takto se mnohem snáze firma sežene.

Návrh usnesení: „Členská schůze schvaluje vzhledem k dnešním změnám cen nelze přesně určit finanční výši (v hodnotě _xxx_ Kč s DPH). Náklady s tím spojené budou hrazeny z **fondu oprav.**“

Výsledek hlasování: počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 20 hlasů pro, tento **návrh usnesení byl přijat.**

10. INFORMACE O VZNIKU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ DOMU 1584 A JEHO ZAPSÁNÍ NA OR

Poznámka: Název „Společenství vlastníků domu 1584“ je již v rejstříku uveden pro jiný subjekt. Paní Petra Kubešková informovala o vzniku společenství vlastníků domu 1584.

11. INFORMACE O DALŠÍM POSTUPU V PŘEVODU BYTOVÝCH JEDNOTEK

Paní Petra Kubešková informovala o dalším postupu v převodu bytových jednotek do nově vzniknuvšího SVJ:

1. **předsedkyně** na schůzi BDNC mylně informovala o prvním vkladu (zkušebním) ke kterému mělo dojít 26. 6. 2023. **Prioritně musí být na KÚ vložena kotelna vč. zařízení.** Po tomto úkonu bude vložena první zkušební vklad, a jakmile tento vklad projde, budou neprodleně následovat vklady zbývajících 26 bytů.
2. **JUDr. Pavla Příkopová** (fa Consultum zprostředkována BDNC k převodu BD na SVJ) na podnět **předsedkyně** v měsíci červnu učinila krok ke vložení **společné kotelny vč. jejího zařízení** na KÚ. Tato smlouva bude **předsedkyní a starostkou** podepsána 26. 6. 2023 na MěÚ a následně odeslána na KÚ.
3. **Předsedkyně** připomíná, že stále vlastníky bytovky je MěÚ Hostivice a BDNC. Z tohoto důvodu bude převod na SVJ z BD ve spolupráci s MěÚ Hostivice. Oba pozemky, tzn. pozemky pod bytovkou a pozemek okolo domu – zahrada a parkoviště byly vždy ve vlastnictví Bytového družstva Nová Cihlářka.

4. dnem 5. 1. 2023 bylo v Obchodním rejstříku založeno SVJ Nová Cihlářka:
předsedou výboru **Petrou Kubeškovou**
členem výboru **Bc. Jitkou Běhavkovou**
členem výboru **Pavlou Kysučanovou**.
5. v České spořitelně byl založen účet SVJ Nová Cihlářka.
6. dne 26. 6. 2023 bude podepsáno Založení Úplného znění po změně Prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám. Nebyla na KÚ vložena kotelná vč. jejího zařízení.
7. Po podpisu první smlouvy vč. s městem Hostivice bude zaslán vklad na KÚ Praha západ. Tato první smlouva byt č. 7 bude takzvanou zkušební z důvodu vrácení z KÚ. Za vklad na KÚ se hradí 1 000,- Kč. Bylo by tedy zbytečné pokud by vklady byly poslány najednou a zaplatilo by se 27 000,- za všechny byty a tyto vklady by byly vráceny.
8. Postupně budou změněny i dodavatelské smlouvy na nově vzniklé SVJ Nová Cihlářka.
9. Po celý rok 2023 poběží souběžně dva subjekty tedy BD Nová Cihlářka a SVJ Nová Cihlářka.

10. RŮZNÉ – DISKUZE


Dotazy byly ohledně SVJ a jeho založení. Pan Flemr plná moc za paní Irenu Štěpánkovou řešil vlhkost v bytě.

Tepelného mostu po obvodu celé střechy a rosení oken, mokré mapy a zatékání pod střechou 3. NP.

Poškozené rámy oken na západní straně bytovky.

Pan John ukončil jednání řádné členské schůze v 20:20 hod.


Petra Kubešková a Pavla Kysučanová
zápis zapsal


Petra Kubešková
za družstvo