

# Zápis z členské schůze Bytového družstva NOVÁ CIHLÁŘKA, družstvo

konané dne 16.6.2022 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 18:41 hod. poté, co byla ukončena prezence a sečteny podpisy a plné moci přítomných družstevníků. Konstatoval, že schůze je **usnášeníschopná 19 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 19 hlasů pro, 0 hlasů zdržel se a 0 hlasů proti **toto usnesení bylo přijato.**

Pan John navrhl, aby provedením zápisu ze schůze byl pověřen pan Petr Smetana, a požádal přítomné o jiný návrh na zapisovatele. Nikdo jiný nebyl navržen, a proto nechal hlasovat o tom, aby zápis provedl pan Petr Smetana.

**Návrh usnesení:** „Navrhuji, že zapisovatelem schůze bude pan Petr Smetana“.

**Výsledek hlasování:** počtem 19 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 jiným členem družstva, oznámí počet hlasů při jejich sčítání v průběhu hlasování.*“

**Výsledek hlasování:** počtem 19 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 2021,
5. vyjádření kontrolní komise k účetní uzávěrce za rok 2021,
6. schválení účetní závěrky roku 2021,
7. vyúčtování a platby nájemného 2021,
8. zpráva o práci představenstva a kontrolní komise za uplynulé období,
9. plán investičních a ostatních akcí pro rok 2022-23,
10. volba členů představenstva družstva
11. volba členů kontrolní komise
12. různé – diskuse.“

**Výsledek hlasování:** počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 19 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 2021	předpis (zálohy, nájem)	náklady	rozdíl
elektrina	38 880,00	20 586,76	18 293,24
Voda	120 250,00	186 588,00	-66 338,00
Teplo, ohřev TUV	359 256,00	159 488,47	199 767,53
správa+domovník	108 540,00	92 023,92	16 516,08
Úklid	32 400,00	36 801,00	-4 401,00
nájem	99 216,00	99 216,00	0,00
<b>Celkem:</b>	<b>758 542,00</b>	<b>594 704,15</b>	<b>163 837,85</b>

	stav k 1.1.2021	stav k 31.12.2021
běžný účet	811 388,50	910 817,19
termínovaný účet	429 241,82	429 285,38
pokladna	4 965,00	3 136,00

	k 1.1.2021	příjem 2021	výdej 2021	stav k 31.12.2021
475000 - fond oprav	940 554,15	255 084,00	122 602,42	1 073 035,73

Výsledek hospodaření	7 887,19		
Náklady	229 269,84		
z toho - materiál	1 964,00		
opravy	137 892,42 z fo	oprava fasády	41 343,00
		zahr. Práce	8 160,00
		inst. Práce	7 130,00
		balk. Dveře	35 477,00
		stavební práce	45 782,42
služby	29 301,42 z toho	kominík	3 500,00
		rozúčtování tepla	4 794,30
		požár. Revize	692,12
		zeleně	13 650,00
		revize elektro	5 022,00
		oprava	700,00
ost. Daně a poplatky			
daň z nemovitostí	2 018,00		
odměny představenstva	43 200,00		
členství v sčmbd	7 080,00		
pojištění	5 384,00		
ost. fin. náklady	2 430,00		
Výnosy	237 157,03		
z toho - tržby -	99 216,00 zál. náj.		
ostatní provozní výnosy	137 892,42 použití fo		
úroky	48,61		
ostatní finanční výnosy			
daň	1 330,00		
HV po zdanění	6 557,19	použit na úhradu neuhrazené ztráty z minulých let	

Hospodaření družstva skončilo s hospodářským výsledkem 7 887,19 Kč a daň je 1 330,00 Kč, viz zpráva kontrolní komise.

V 1848 dorazili na schůzi zmocněnci za byt paní Karasové.

## 5. VYJÁDRĚNÍ KONTROLNÍ KOMISE K ÚČETNÍ UZÁVĚRCE ZA ROK 2021

Pan John uvedl, že uzávěrka spolu s účetnictvím je po dohodě k volnému nahlédnutí v sídle správy družstva kterémukoli členovi družstva. Poté předal slovo člence 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 7 887,19 Kč a daň je 1 330,00 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 2021 ke schválení.

Našli jsme jednu fakturu omylem vloženou a patřící jinému subjektu, kterou jsme vrátili.

## 6. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ UZÁVĚRKY 2021

Předsedající přistoupil ke schvalování účetní uzávěrky. Předkládám členské schůzi ke schválení účetní uzávěrku za rok 2021 tak, jak byla předložena kontrolní komisi ke kontrole.

**Návrh usnesení:** „Členská schůze schvaluje účetní uzávěrku za rok 2021.“

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

## 7. VYÚČTOVÁNÍ ZÁLOH ZA ROK 2021

Pan John uvedl, že by se měly zvednout zálohy za vodu kvůli velkému nedoplatku a navýšení záloh za teplo. Byť byl nyní přeplatek, očekává se zvýšení cen. Doporučil mírné zvýšení záloh za úklid s ohledem na inflaci.

Topná sezóna má dvě části: od září do prosince a od Nového roku do cca května. Každá z částí je v jiném účetním období. Proběhlé zvýšení cen ve vyúčtování za rok 2021 zatím tedy není promítnuto, neboť se aplikovalo až do roku 2022.

Navýšení záloh nově 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 nedoplatků 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 2022-23

Dále pan John přítomné seznámil s návrhem investičních akcí pro rok 2022-23:

Byly předloženy nabídky na výměnu kotlů a ohřivačů vody:

291196,11 Kč s DPH, Martin Gliganič – kotle Bosch

242599,00 Kč s DPH, Petr Vlček – kotle Bosch (místní z Hostivice, instalace, opravy, havárie)

242433,80 Kč s DPH, Jan Jelínek, Kanalda – kotle Baxi

Po diskusi a kontrole recenzí bylo přistoupeno k hlasování.

**Návrh usnesení:** „Členská schůze schvaluje výměnu kotlů a ohřivačů vody v kotelně a vybírá z předložených nabídek nabídku pana Vlčka (v hodnotě 242599 Kč s DPH) s tím, že pověřuje představenstvo družstva v případě potřeby navýšit cenu z důvodu vzrůstajících cen a nestability trhu až o 30%. V případě, že vybraná firma Petr Vlček neposkytne garanci zahájení prací tak,

*aby instalace byla ukončena do konce 15.09.2022, bude oslovena firma, která skončila na 2. místě ve výběrovém řízení – firma pana Jana Jelínka, Kanalda, (v hodnotě 242433,80 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.

Byl podán návrh na uhrazení nákladů na převod majetku mezi městem Hostivice a družstvem právní firmě Consultum, spol. s r.o., která družstvo v převodu zastupuje, z fondu oprav. Zastupování uvedenou právní firmou spolu s náklady na zastupování bylo odsouhlaseno již předchozí členskou schůzí. Jde tedy pouze o hlasování o způsobu úhrady nákladů.

**Návrh usnesení:** *„Členská schůze schvaluje uhradit právní firmě Consultum, spol. s r.o., náklady na převod majetku z fondu oprav.“*

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

## 10. VOLBA ČLENŮ PŘEDSTAVENSTVA DRUŽSTVA

Pan John informoval, že je třeba zvolit nové členy představenstva. Do představenstva byla navržena paní Petra Kubešková, paní Markéta Libánská a paní Jitka Běhavková.

**Návrh usnesení:** *„Členská schůze volí členkou představenstva paní Petru Kubeškovou.“*

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

**Návrh usnesení:** *„Členská schůze volí členkou představenstva paní Markétu Libánskou.“*

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

**Návrh usnesení:** *„Členská schůze volí členkou představenstva paní Jitku Běhavkovou.“*

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

## 11. VOLBA ČLENŮ KONTROLNÍ KOMISE

Pan John informoval, že je třeba zvolit nové členy kontrolní komise. Do kontrolní komise byla navržena paní Pavla Kysučanová, paní Hana Popelíková a paní Monika Veselá. Pan John uvedl povinnosti členů kontrolní komise tak, jak jsou uvedeny ve stanovách družstva.

**Návrh usnesení:** *„Členská schůze volí členkou kontrolní komise paní Pavlu Kysučanovou.“*

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

**Návrh usnesení:** *„Členská schůze volí členkou kontrolní komise paní Hanu Popelíkovou.“*

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

**Návrh usnesení:** „Členská schůze volí členkou kontrolní komise paní Moniku Veselou.“

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

Pan John upozornil na nutnost zapsat nově zvolené členy do obchodního rejstříku. K tomu bude nutný zápis ze schůze a zápis z první schůze představenstva, které ze svých členů zvolí předsedkyni, a zápis ze schůze kontrolní komise, která ze svých členů zvolí předsedkyni kontrolní komise.

## 12. RŮZNÉ – DISKUZE

Paní Kubešková informovala, proč nedošlo dosud k připravení prohlášení o nemovité věci: Nebyla nalezena stavební dokumentace.

Dokumentace k domu se skládá z Územní dokumentace, Stavební dokumentace, Prováděcí dokumentace.

Stavební firma cca 5 let po stavbě domu zkrachovala a záznamy chybí. Na Stavebním úřadě jsou pouze ve složce projektové plány, stavební dokumentace tam také není.

Proto není možné zaměření bytů převzít z dokumentace, a je nutné byty nově zaměřit.

Galerie v domě družstva nejde převádět do osobního vlastnictví jako obytnou plochu, neboť nesplňují minimální podchodnou výšku stropu (nařízení vlády z r. 2014: podlahová plocha galerie se započítává jako podlahová plocha místnosti, pokud podchodná výška stropu je alespoň 235 cm. Pokud není splněno, započte se pouze plocha spodní místnosti.)

V zálohách je však uvedena i plocha galerií, aby se dorovнала platba do FO s ohledem na vyšší náklady bytů se střešními okny.

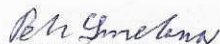
Město má již připravené převodní smlouvy, čeká se na prohlášení nemovité věci. Zatím bylo zaměřeno jen několik bytů.

Od roku 2023 daň z nabytí již vyměřována v případě převodu majetku z města na družstva být nemá. Naše družstvo si však zvolilo na minulé schůzi převod majetku z města přímo na družstevníky. Existuje názor, že složený členský vklad nekryje tu část majetku, která je nyní v držení Města, a tedy že by nám daň z nabytí stejně mohla být vyměřována.

Pan John uvedl dřívější podmínky k výstavbám domů za dotace, včetně záruk typu zápisů podílů na pozemcích na katastru, atp. Obce nesmí podporovat podnikatelské subjekty. Po novele zákoníku, kdy družstvo se stalo podnikatelským subjektem, se města bála, že převodem dojde k podpoře podnikatelských subjektů.

Paní Lenka Štěpánová si stěžuje, že již rok se nic neděje s opravou střechy. Paní Libánská má kontakt na někoho, kdo by to mohl vyřešit.

Pan John ukončil jednání řádné členské schůze v 20:19 hod.



zápis zapsal

.....  
za družstvo