

BYTOVÉ DRUŽSTVO ROLNICKÁ 1, DRUŽSTVO

Zápis z členské schůze

Datum konání: 8. 4. 2009

1. Prezentace účastníků

Dle prezenční listiny se zúčastnilo schůze celkem 43 členů družstva.

2. Zahájení schůze

- volba předsedajícího schůze a zapisovatele – předsedou zvolen Ing. Kulda, zapisovatel – Olga Pazderková
- schválení programu schůze – doplněn bod č. 9 – volby do představenstva a revizní komise

3. Přehled hospodaření družstva

Finanční uzávěrka za rok 2008 – -12.810,- Kč. V letošním roce se situace díky navýšení za služby, které bylo schváleno na prosincové členské schůzi, zlepšila a ke konci února už se nám podařilo přejít do plusových čísel.

4. Revitalizace domu

- *rozsah projektu, vzhled po úpravách* – celková výměna oken a vstupních portálů, domovních dveří, sanace a zateplení obvodového pláště, včetně části vstupního podlaží, rekonstrukce střechy se zateplením a úprava větrání, stavební úpravy balkonů a montáž lodžiových stěn, rekonstrukce okapového chodníku. Řešení balkonů pro 2 + kk – zavěšené balkony nelze, jiná varianta je příliš složitá a drahá (min 150 – 200 tis. za jeden byt), takže od úmyslu zbudovat balkony pro byty 2 + kk bylo odstoupeno.
- *výsledek výběrového řízení* - proběhly dvě kola výběru na zhotovitele revitalizace našeho domu – poptávka v prvním kole odešla 13 firmám na kompletní rozsah revitalizace a 6 firmám jen na okna a vstupní dveře. 11 firem v prvním kole odpovědělo na komplet, 4 firmy na okna. Do druhého kola, na základě zhodnocení nabídek představenstvem družstva, postoupilo 5 firem na kompletní zhotovení revitalizace a 2 firmy jen na okna. Z těchto 5 firem ve druhém kole odpověděly 3, 2 firmy neodpověděly vůbec a z firem dodávajících okna odpověděly jen 2. Představenstvo na mimořádné schůzi vyhodnotilo výsledky výběru a ukázalo se, že finančně výhodnější je jednoznačně ta varianta, aby výměnu oken a dveří provedla jiná firma, než zbývající kompletní revitalizaci. Navíc tato varianta vyhovuje lépe i z časového hlediska (okna a dveře do léta a zateplení na podzim, protože zateplení není možné realizovat v letních měsících).

Veškeré činnosti spojené s výběrem firem na revitalizaci byly prováděny za přítomnosti právního zástupce družstva.

Představenstvo na základě výběru doporučuje členské schůzi odsouhlasit tyto firmy na revitalizaci:

- firma Pramos - na okna a dveře
- firma Mamut.-therm – na zbývající celkovou revitalizaci domu

Členská schůze přistoupila k hlasování – výsledek: jednohlasně odsouhlasen návrh, aby výše jmenované firmy provedly revitalizaci domu, nikdo z členů družstva nebyl proti.

Dále členská schůze přistoupila k hlasování o barevné variantě fasády:

varianta béžovo-oranžová – 23 pro

žluto-oranžová – 15 pro

Členskou schůzí byla tedy nadpoloviční většinou odhlasována varianta fasády béžovo-oranžová.

- *varianty způsobu financování*

Slovo dostal Ing. Janeček, který představil firmu E&F Consulting, která nám pomáhá s přípravou revitalizace, se zajištěním financování této revitalizace, se získáním dotací a úvěru. Ing. Janeček v úvodu představil společnost E&F Consulting a poté přešel ke konkrétní možnosti financování revitalizace našeho domu.

Z těchto finančních ústavů se vybíral ten nejvhodnější pro zajištění úvěru: Česká spořitelna, Komerční banka, Volksbank a ČSOB. Z těchto byla nakonec vybrána Česká spořitelna - jako pro nás nejprijatelnější – např. není nutné dát dům do zástavy, zůstane nám stále něco ve fondu oprav, po dotaci De minimis z Magistrátu města Brna ve výši 2.100 000,- budeme moci

umořit část úvěru a tím jej snížíme a zkrátíme dobu splácení úvěru. Tímto způsobem můžeme splácet úvěr, aniž bychom zvyšovali fond oprav. Úrok z úvěru je 4,5 % s fixací na 5 let, nyní na 22 let (po umoření části úvěru z De minimis klesne na 15 let).

- schválení varianty financování zhotovitele

Představenstvo navrhuje členské schůzi ke schválení způsobu financování revitalizace:

Bude požádáno o úvěr ve výši cca 12.700 000,- Kč u České spořitelny, a.s., po obdržení dotace De minimis bude umořena část úvěru.

Členská schůze přistoupila k hlasování – výsledek:

jednohlasně schváleno členskou schůzí, nikdo nebyl proti.

5. Nabídka pronájmu dalších nebytových prostor v suterénu

Nabídka místností v suterénu – bylo nabídnuto formou inzerátu k pronájmu, ale nikdo se nepřihlásil. Představenstvo navrhuje možnost pronájmu těchto místností nájemníkům domu (jako skladovací prostory apod.). Kdo má zájem o pronájem těchto prostor, nechť do obálky vloží číslo místnosti a nabídku částky, za jakou je ochoten si tento prostor pronajmout a k jaké činnosti. Jedná se o místnosti č. 1, 3 a 4. Nabídku učinit nejlépe v korunách za m². Termín: do konce dubna.

Pronájem by byl realizován tak, že by se o tuto částku navýšil fond oprav.

6. Záměr změny nebytového prostoru v přízemí na bytový

Pí Křížová předložila představenstvu návrh na přebudování nynější kanceláře družstva na byt - garsoniér. Navrhuje, že zaplatí byt za m² stejnou cenu, za jakou byty kupovali ostatní nájemníci a zároveň opraví místnost č. 2 v suterénu domu – pro novou kancelář družstva. Přihlásila se pí Biblová a navrhla, aby byla použita stejná metoda jako u pronájmu nebytových prostor v suterénu – tedy obálková metoda. Předseda schůze dal hlasovat pro tyto dvě varianty:

- pí Křížová odkoupí byt v přízemí za cenu za m², za kterou byly koupeny byty ostatními nájemníky a na vlastní náklady zde zbuduje garsoniér, za kterou jí bude stanoveno nájemné a ostatní poplatky stejně jako ostatním nájemníkům v domě. A zároveň na vlastní náklady opraví místnost v suterénu tak, aby mohla být využívána jako kancelář družstva.
- obálková metoda na odprodej místnosti v přízemí, která se dá přebudovat na garsoniér.

Členská schůze přistoupila k hlasování – výsledek:

22 hlasů pro návrh pí Křížové.

5 hlasů pro obálkovou metodu

Členská schůze tedy nadpoloviční většinou hlasů odhlasovala návrh pí Křížové.

7. Přehled finanční výše dluhů na nájemném

Ing. Kulda informoval členskou schůzi o výši dluhů na nájemném. Informace byla podána jen celkově, adresně (konkrétní jména) zatím ne, protože byla dotčným dlužníkům zaslána teprve 1. upomínka. Pokud nebudou reagovat na upomínku a dluhy na nájemném stále budou, na příští členské schůzi už budou jmenováni. V březnu činí dluhy na nájemném skoro 50.000,- Kč. Nájemníci byli upozorněni, že pokud nebude dlužné nájemné uhrazeno, tak bude postupováno razantněji a budou sankcionováni - dle nájemních smluv.

8. Nepořádek ve společných prostorách a způsob řešení

Představenstvo apeluje na nájemníky, aby udržovali pořádek v domě. Velký nepořádek je už zase ve sklepech, kde se většinou členové představenstva a revizní komise účastní průběžně úklidu těchto společných prostor. Nájemníci upozornili na opětovné vykrádání sklepů. Bude vyměněn zámek. Skleníky – ve sklenících smí být kola, kočárky (v současné době používané), lyže, sáňky. Nic jiného v těchto prostorách být nesmí. **Do konce dubna** musí být vše ostatní vyklizeno, jinak bude vše zlikvidováno představenstvem a revizní komisí. Pokud bude tato likvidace odpadu něco stát, bude toto rozúčtováno nájemníkům.

9. Volby představenstva a revizní komise

Předseda představenstva upozornil členskou schůzi, že v červnu končí volební období představenstva a revizní komise, takže bude svolána členská schůze, která rozhodne o novém složení představenstva a revizní komise. Kandidáty na předsedu představenstva, předsedu revizní komise a členy vhažujte do schránky družstva. Upozornění – je nutné, aby vámi navrhovaný kandidát s kandidaturou souhlasil!

10. Usnesení, závěr schůze

Členskou schůzí schváleno usnesení – viz příloha.

Na závěr proběhla diskuze:

- -pí Amadu-Titi - Pokud si vezmeme úvěr – musíme být po celou dobu splácení úvěru bytovým družstvem, nebo je možný převod do osobního vlastnictví?
odpověď Ing. Kulda - Zatím v žádném případě nepočítáme s převodem na Sdružení vlastníků bytových jednotek, protože jsou potřeba velké opravy v domě, které by u Sdružení vlastníků nešly realizovat.
- pí Pryclová – Bude nějaká kompenzace bytům 2 + kk, když balkony u ostatních bytů budou zaskleny?
Ing. Kulda – opláštění balkonů nelze nazývat nadstandardem, je to jen jiný hydroizolace balkonů. Dle nové informace by se hydroizolace při „jen“ normální opravě balkonů, musela provést jinak, takže finanční rozdíl bude patrně malý. Ing. Kulda navrhuje, že nechá propočítat finanční rozdíl v těchto variantách opravy balkonů a předloží příští členské schůzi k posouzení.
Objevily se hlasy, že kompenzace nemá žádné opodstatnění (nejnižší výše příspěvků do fondu oprav – rozdíl mezi 2 + kk a většími byty) a v okolních domech se nic podobného neřešilo.
- pí Trčková – Proč větší byty přispívají např. na placení právníků apod. více než byty 2 + kk - byt 2 + kk přece využívá stejně služeb právníka jako byt 4 + 1. Platba by měla být odvozena jinak.
Ing. Kulda - Je už řešeno s p. Mikulou, představenstvo navrhuje některé platby převést z m² na částku za byt (za osoby nelze, protože toto číslo je velice proměnlivé a muselo by se stále provádět přepočítávání a vydávání nových evidenčních listů...) výsledek bude předložen členské schůzi k projednání v červnu.
- Pí Hubatková - Připomínka k nedodržování domovního řádu. Poslední dobou dochází k porušování nočního klidu – hlasitá hudba, bubnování, vtáání.
Žádáme nájemníky, aby dodržovali domovní řád (jak dodržování nočního klidu, tak zákaz kouření v domě, tak i udržování čistoty v domě) a ať ten, kdo opravuje, dá v přízemí na nástěnku informaci, že bude opravovat.

V Brně dne 8.4.2009

zapsal: Olga Pazderková

finálně korigoval: Miloš Kulda 9.4.2009