**Zápis ze společné členské schůze BD Chodská 7,9, družstva a shromáždění vlastníků b.j. konané dne 12.2.2015**

**Přítomni: dle presenční listiny**

* **vchod Chodská 7 – přítomno 24**

**nepřítomno -**

* **vchod Chodská 9 – přítomno 16**

**nepřítomno 8**

**schůze byla prohlášena schopnou usnášení přítomna byla nadpoloviční většina –celkem 40 vlastníků**

**Program:**

1. **Schválení likvidace bytového družstva a pověření výboru uzavřít k tomuto účelu smlouvu s Dr. Valdhansovou**
2. **Schválení převodu členských práv a přijetí nových členů**
3. **Schválení žádosti na MMB týkající se rozsahu plánovaných oprav domu Chodská 7,9, na které nám byly přislíbeny finanční prostředky od města**
4. **Pověření výboru zajištěním a uzavřením úvěrové smlouvy na poskytnutí finančních prostředků ve výši 2. mil. Kč na první opravy s jimi vybranou bankou**
5. **Schválení zprávy o hospodaření družstva za rok 2014**
6. **Schválení návrhu rozpočtu na rok 2015**
7. **Schválení smlouvy o provedení práce s panem Brázdou na drobné příležitostné činnosti v domě Chodská 7,9 a schválení způsobu a výše odměn členů výboru a kontrolní komise SVJ**
8. **Seznámení s výsledky provedených revizí požární ochrany a revize plynu**
9. **Diskuse**

Ad 1)

V úvodu schůze oznámil Ing. Novák přítomným, že se nedostaví notář, který měl osvědčit správnost svolání a průběhu schůze včetně souhlasu členské schůze s likvidací družstva, a to z důvodu procesní chyby v pozvánce. Tato skutečnost byla Ing. Novákovi oznámena v den konání schůze, i když notář měl naši pozvánku k dispozici minimálně 14 dní před termínem, kdy byl čas konání schůze ještě zrušit. Schůze se musí uskutečnit znovu, pozvánka bude vyvěšena na webové stránce družstva, kdo dal výboru mailovou adresu, obdrží pozvánku mailem, jinak bude pozvánka umístěna na vývěsce družstva ve vchodech domu.

Přítomni byli seznámeni Ing. Novákem o splnění všech úkolů spojených s privatizací bytů domu Chodská 7,9 a to ve stanoveném termínu. S městem byl dne 14.1.2015 sepsán záznam o provedení kontroly převodu jednotek do osobního vlastnictví ve lhůtě 6 měsíců od zápisu vkladu vlastnického práva do KN.

Družstvo do konce týdne odevzdá daňového přiznání z nabytí nemovitosti za celé družstvo, které zpracoval správce Engineering KPM, a.s. Cena za zpracování činí 11.616,- Kč vč. DPH.

Na základě usnesení členské schůze ze dne 14.8.2014 bylo založeno společenství vlastníků jednotek, které bylo dne 2.12.2014 zapsáno obchodního rejstříku Krajským soudem v Brně. IČO SVJ - 03609111. Byly zahájeny kroky k  likvidaci bytového družstva. Předběžné náklady na tuto likvidaci činí cca 30 tis. Kč.

Ad 2)

**Členská schůze BD a shromáždění vlastníků (dále jen SV) bere na vědomí a schvaluje převod členských práv a přijetí nových členů:**

z Vlacha Jana na Ing. Dvořáka Jiřího byt. č. 01, 1+2 Ch 9

z  Tomečka Zdeňka na Kolaříka Jaroslava byt č. 2, 1+1 CH 9

ze Suché Jiřiny na Suchého Martina byt. č. 3, 1+1 CH 9

ze Svobody Petra na Ing. Tejnilovou Jiřinu byt č. 3, 1+1 CH7

ČS vezme na vědomí zprávu notáře o právním nástupci po zemřelém panu Jiřím Vavřinčíkovi a zdědění členského podílu paní Jarmilou Rychtárechovou

**S obsahem souhlasí: 40**

**S obsahem nesouhlasí: -**

**Zdržel se hlasování**: -

Ad 3)

Seznam prací včetně pořadí oprav byl vyvěšen na vývěsce družstva a následně byla vypracována žádost ke schválení čerpání finančních prostředků města Brna.

Jedinou připomínku měli manželé Zahradníčkovi a ta byla zapracována do dopisu ještě před jeho předáním na MMB.

Dopis byl osobně předán dne 2.12.2014 na MMB a následně odevzdán na ÚMČ Brno – Královo Pole. Bohužel komise MMB, která o této věci rozhoduje, nebyla zatím ustanovena, má být jmenována 17.2.2015.

Dle předběžné informace bude naše žádost schválena. V případě, že by nebyly některé opravy schváleny, máme možnost se odvolat a požadavky ještě podrobněji zdůvodnit. Vše by mělo být rozhodnuto nejpozději do polovičky března 2015.

SV pověřuje Ing. Kadaňku zpracováním podmínek a parametrů k výběrovému řízení na první tři chystané opravy v rámci jeho výkonu OSVČ. Bere na vědomí, že tato činnost nebude vykonávána v rámci výkonu funkce člena výboru a bude následně vyfakturována.

Jedná se o: 1) výměna výtahů

2) výměna oken

3) GO střechy

Konečné výběrové řízení proběhne na výborové schůzi, o které budou vlastníci informování na vývěsce. Z důvodu transparentnosti výběru bude jednání otevřené a budou se ho moci zúčastnit i ostatní vlastníci.

Dále SV souhlasí a pověřuje Ing. Kadaňku a Ing. Nováka výkonem stavebního dozoru při prováděných opravách. Bere na vědomí, že tato činnost nebude vykonávána v rámci výkonu funkce člena výboru, bude následně vyfakturována.

O tuto práci se mohou přihlásit i další zájemci, pokud doloží svoje oprávnění a odbornost, a to do 14 dnů ode dne uzavření smlouvy na provedení práce. Pokud se tak stane, uskuteční se rovněž výběrové řízení, o kterém budou všichni předem informováni a budou se ho moci zúčastnit.

**SV souhlasí s vypracovaným plánem oprav.**

**S obsahem souhlasí: 40**

**S obsahem nesouhlasí: -**

**Zdržel se hlasování:**

Ad 4)

SV pověřuje výbor uzavřením úvěrové smlouvy k zajištění finančního krytí oprav uvedených v žádosti družstva ve výši cca 2 mil. Kč s tím, že odpovědnost za plnění smlouvy ponese shromáždění vlastníků jako celek.

**S pověření souhlasí: 40**

**S pověřením nesouhlasí: -**

**Zdržel se hlasování:** -

Ad 5)

Členská schůze a SV bylo seznámeno se zprávou o hospodaření s finančními prostředky družstva v roce 2014, tuto bere na vědomí a schvaluje ji následujícími hlasy:

Tato zpráva je nedílnou součástí zápisu.

**Se zprávou souhlasí: 40**

**Se zprávou nesouhlasí: -**

**Zdržel se hlasování: -**

Ad 6)

Plán hospodaření byl informativně vyvěšen na vývěskách družstva, přítomni ho berou na vědomí a byli vyzváni k vznesení připomínek, nikdo však žádné připomínky nevznesl.

**S plánem souhlasí: 40**

**S plánem nesouhlasí: -**

**Zdržel se hlasování: -**

Ad 7)

Výbor v průběhu zajištění chodu a provozu domu došel k názoru, že je nutno zajistit pracovníka, který by v případě nutnosti zajišťoval drobné opravy a jejich hlášení (výměna žárovek), komunikaci se správcem domu, údržba přístupové cesty k domu. K tomuto účelu uzavřelo s panem Josefem Brázdou (CH7) dohodu o provedení práce s měsíční odměnou 1.275,- Kč čistého, a to od 1.12.2014. Jedná se o odměnu za provedené práce

Jedná se skutečně o práce ve společných prostorách a ne na osobním majetku vlastníků. Proto je nutné, aby si každý případnou opravu poruch zajišťoval sám. Na nástěnce je číslo správce domu, technickou údržbu provádí v provozním čase fy. Engineering KPM nebo můžete zavolat havarijní službu. Tu si bude samozřejmě každý hradit sám.

Byla zřízena skříňka, kde jsou klíče od všech společných prostor. Tyto klíče má i již zmíněná firma, proto v pracovní době nepovažujeme za nutné shánět někoho z těch, kdo mají klíče k dispozici. Jsou to p. Brázda, Ing. Novák, Chaloupková z Chodské 7 z Chodské 9 Ing. Kadaňka a pan Dvořák.

Dále výbor předkládá SV ke schválení návrh na odměny pro členy výboru ve výši 2.499,- Kč a předsedu kontrolní komise 600,- Kč hrubého, které se řídí občanským zákoníkem.

Dále navrhuje odměnu ve výši 588,- Kč hrubého pro pana Dvořáka za obhospodařování datové schránky, aktualizování naší webové stránky a vedení mailové korespondence s ostatními vlastníky. Odměnu ve výši 1.176,- Kč pro paní Fialovou za vedení pokladny. Na tyto práce bude se jmenovanými uzavřena dohoda o provedení práce. Odměny budou vyplaceny od 1.1.2015.

Výbor rovněž navrhl uvážit možnost udělení finančního ocenění i dalším členů družstva, kteří se velkou mírou zasloužili o zdárný průběh privatizace a tím přispěli k navýšení majetku ostatních členů družstva. Někteří z nich se rozhodli již v práci nepokračovat.

Byl schválen návrh stanovit částku 200,- Kč x 60 (tj. cca počet měsíců, po kterých práce doposud probíhaly). Výbor tuto částku rozdělí mezi jmenované.

**Přítomni souhlasí a schvalují výši navrhovaných odměn a uzavření dohod o provedení práce.**

**S odměnami souhlasí: 40**

**S odměnami nesouhlasí: -**

**Zdržel se hlasování: -**

Ad 8)

V průběhu roku se uskutečnily revize plynu a požární ochrany s tímto výsledkem:

- Bylo zjištěno, že plynoměry ve všech bytech netěsní a bylo nutné tyto závady co možná nejdříve odstranit. Proto výbor rozhodl, že tato oprava bude objednána hromadně a bude hrazena ze společných prostředků fondu oprav.

Pokládáme za nutné přítomné upozornit, že každý musí zabezpečit přístup do bytů, případně sklepů a poskytnout součinnost při zajišťování údržby, revize a ostatních prací spojených s údržbou a ochranou domu.

- Požární ochrana upozornila na nepořádek a nahromadění různých věcí a předmětů v některých společných prostorách, které musíme odstranit.

Bohužel se setkáváme s tím, že lidé jsou nevšímaví a nezajímá je co se děje ve společných prostorách.

Naposledy, když se stěhoval pan Kovář, došlo k tomu, že na Chodské 9 nastěhoval nepotřebné věci do kočárkárny. Pan Vlach vyzván k vyklizení těchto prostor.

Výbor navrhuje zajistit vyklízecí společnost, která by zajistila vyklizení všeho nepořádku v domech. Pro příště bude úhrada účtována každému, který bude přistižen při této činnosti.

Pokud by někdo jiný chtěl tuto práci provést za úplatu, může se do 14 dnů od této schůze přihlásit. Pokud se nikdo neozve, bude tato práce objednána u odborné firmy.

**Členská schůze a SV souhlasí s provedením úklidu a vystěhování nepořádku ze společných prostor a pověřuje výbor objednáním této práce u některé z vybrané firmy, pokud nikdo z vlastníků neprojeví o tuto práci zájem. Úklid bude proveden na jaře tohoto roku.**

**Se zajištěním úklidu souhlasí: 40**

**Se zajištěním úklidu  nesouhlasí: -**

**Zdržel se hlasování: -**

Ad 9)

**Organizační záležitosti:**

1. SV souhlasí s pokračováním správcovství domu firmou Engineering KPM, a.s. a pověřuje členy výboru s uzavřením smlouvy pro SVJ na další období.

**S uzavřením smlouvy souhlasí: 40**

**S uzavřením smlouvy nesouhlasí: -**

**Zdržel se hlasování: -**

1. Členská schůze a SV souhlasí, aby příjmy za pronájem byly převedeny do fondu oprav.

**S převodem do FO souhlasí: 40**

**S převodem do FO nesouhlasí: -**

**Zdržel se hlasování: -**

1. Ing. Novák a Ing. Kadaňka seznámili přítomné s tím, že generální opravu kotelny- výměničky je možné řešit dvěma možnými způsoby:
2. Varianta **Teplo komfort PERFEKT** - Teplárny Brno na své náklady zajistí rekonstrukci výměníkové stanice (VS). VS bude trvale majetkem Teplárny Brno. Teplárny Brno VS provozují. Na umístění VS bude zřízeno věcné břemeno. Cena za odebranou tepelnou energii v této variantě bude 580,80Kč/GJ.
3. Varianta **Teplo komfort KLASIK** - Teplárny Brno, investují na vlastní náklady rekonstrukci VS. Rekonstrukce, bude provedena formou technického zhodnocení pronajatého majetku. Před započetím výstavby je uzavřena Nájemní smlouva. Výměníkovou stanici, která je v majetku zákazníka, si Teplárny Brno pronajímají na dobu 15 let, po tuto dobu TB investici odepisují, zajišťují provoz, údržbu, servis a další činnosti spojené s provozem VS. Cena za odebranou tepelnou energii v této variantě bude 586,00Kč/GJ.

Detailní technické podmínky jednotlivých variant a cena za teplo vychází z nabídky na zajištění rekonstrukce VS podané firmou „Teplárna Brno“, ze dne 5.9.2014.

Na základě diskuze byla přítomnými zvolena varianta a).

**S variantou a)**

**souhlasí: 39**

**nesouhlasí: 1**

**Zdržel se hlasování: -**

4. Přítomni byli seznámeni se žádostí pana Štambachra o pronájem další místnosti jako skladu materiálu pro výkon jeho SVČ na Chodské 7.

K užívání i stávajícího prostoru výbor na svém zasedání projednal stížnosti některých vlastníků tak, jak bylo uvedeno v zápise z tohoto konání.

Dne 11.2.2015 byla provedena Ing. Novákem, Brázdou a Chaloupkovou kontrola těchto prostor a byla učiněna dohoda s panem Štambachrem na zvýšení zálohy na el. energii na 200,- Kč.

Výbor navrhl schválit pronájem panu Štambachrovi i místnost za bývalým mandlem a to za úhradu měsíčního nájmu 574,- Kč.

V nově uzavřených smlouvách za SVJ bude i nadále ošetřena plná právní zodpovědnost pana Štambachra za případné skladování životu a majetku nebezpečného a ohrožujícího materiálu nebo předmětů. Rovněž bude upozorněn, že v případě umístění dalších el. spotřebičů se musí domluvit na zvýšení zálohy.

Výbor byl pověřen zajištěním kontroly bezpečnosti skladovaného materiálu a předmětů v těchto prostorách odbornou firmou.

**S uzavřením smlouvy souhlasí: 40**

**S uzavřením smlouvy nesouhlasí: -**

**Zdržel se hlasování: -**

**Další informace:**

– žaloba dědiců paní Kovářové na neplatnost převodu čl. podílu na pana Vlacha a zpochybnění průběhu privatizace. I když žaloba a žádost o předběžné opatření byla zamítnuta, pan Kovář podal odvolání, které dosud není uzavřeno.

Záležitosti byla konzultována i s dalšími právníky. Vyjádření o správnosti našeho postupu jsme obdrželi teprve v lednu t. r. od MMB.

– projednání stížnosti některých vlastníků b.j. Chodská 9 na hlučné a nevhodné chování pana Šikuly a jeho návštěv. Jmenovaný byl písemně vyzván k respektování práv ostatních na klidné sousedské soužití.

V současnosti je v domě klid. Pokud by se situace opakovala pak i pan Šikula navrhuje po 22,00 hod volat Policii ČR ke zjednání nápravy.

– Přítomni byli vyzváni, aby v prezenční listině zkontrolovali správnost údajů, pokud budou chtít, doplnili je o e-mailovou adresu a případně telefonické spojení. Mohou tak činit i v průběhu roku – vložením zprávy do schránky pana Dvořáka na CH 9. Pan Dvořák využije uvedených adres k upozorňování na nové příspěvky nebo nové informace na naší webové stránce.

– pokud bude kdokoli dávat do schránek členů výborů jakékoli připomínky žádáme, aby byly podepsány, jinak k nim výbor nebude přihlížet

– vyúčtování služeb za rok 2014 bude provedeno jak ÚMČ Královo Pole, tak správcem domu Engineering KPM, a.s.. Rovněž případná úhrada nedoplatků musí být provedena i ÚMČ nebo správci domu.

Je nutno této věci věnovat pozornost.

– nadále trvá výzva i nabídka zapojit se do činnosti SVJ formou dohod o provedení práce nebo jako OSVČ. Výbor je toho názoru, že pokud máme za práci platit firmám, je lepší dát tyto peníze vydělat vlastníkům, pokud projeví zájem a schopnosti.

**Diskuse a připomínky členů družstva a shromáždění vlastníků:**

Přítomni byli vyzváni paní Skalníkovou k uzamykání vchodových dveří.

Pan Kuhn upozornil na možné skladování plynových bomb v pronajatém prostoru pionýrské skupině na CH 9. Výbor byl vyzván ke kontrole uskladněných věcí v tomto skladu. Současně výbor zajistí i zde prohlídku týkající se bezpečnosti a PO. Pokud tam budou uskladněny plynové bomby, výbor vyzve nájemce k jejich odstranění a to i k zajištění pořádku ve skladu.

Radiátory na chodbách a ve vchodu musí být puštěny na 2 stupeň.

Ing. Stanislav Novák

předseda družstva

Zapsala: Chaloupková

V Brně dne 12.2.2015