



Bytové družstvo Bří Čapků, se sídlem Bří Čapků 831, Neratovice, 27711 Neratovice  
IČO 07034440

## Zápis z členské schůze bytového družstva

Datum konání: 27.8.2020  
Místo konání: v krytu CO, v kanceláři BD Bří Čapků, 277 11 Neratovice  
Čas zahájení: 18:00 hodin

### 1. ZAHÁJENÍ A KONTROLA USNÁŠENÍSCHOPNOSTI SCHŮZE

Družstvo má ke dni schůze celkem 30 členů. Na schůzi v čase zahájení přítomno 20 členů, nepřítomno 10 členů bytového družstva. Členská schůze bytového družstva je způsobilá se usnášet, protože v čase zahájení schůze uvedeném na pozvánce je osobně nebo v zastoupení přítomna potřebná většina členů družstva. K platnosti usnesení je potřebný souhlas nadpoloviční většiny přítomných členů. Ve zvláštním případě většina hlasů určena Stanovami družstva. Přítomnost členů družstva byla ověřována před každým jednotlivým hlasováním.

### 2. VOLBA PŘEDSEDAJÍCÍHO SCHŮZE, ZAPISOVATELE A OVĚŘOVATELE ZÁPISU, URČENÍ PRAVIDEL PRO JEDNÁNÍ SCHŮZE

Navržené kandidáty

Předsedající schůze - Dušan Ondráček  
Zapisovatel - Drahoslava Dajčová  
Ověřovatel zápisu - Ivana Hötzelová

Předseda představenstva družstva seznámil přítomné členy s pravidly pro jednání schůze, s formou hlasování hlasovacími lístky a sčítáním hlasů.

**V 18,08 hodin se na schůzi dostavil pan Černý a zvýšil se počet oprávněných členů na 21.**

#### HLASOVÁNÍ č. 1

##### NÁVRH USNESENÍ Č.1

ČLENSKÁ SCHŮZE BYTOVÉHO DRUŽSTVA VOLÍ PŘEDSEDAJÍCÍHO SCHŮZE DRUŽSTVA DUŠANA ONDRÁČKA, ZAPISOVATELE ZÁPISU ZE SCHŮZE DRUŽSTVA DRAHOSLAVU DAJČOVOU, OVĚŘOVATELE ZÁPISU SCHŮZE DRUŽSTVA IVANU HOTZELOVOU.

Před hlasováním přítomno 21 členů družstva.

Pro přijetí navrženého usnesení je v souladu s platným zněním Stanov družstva potřeba nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů družstva.

Členská schůze družstva je usnášeníschopná.

Přijetí usnesení:

Pro přijetí: 17 přítomných členů družstva

Proti přijetí usnesení: 2 přítomní členové družstva

Hlasování o přijetí usnesení se zdržel: 2 přítomní členové družstva

**Usnesení bylo přijato potřebným počtem členů Družstva.**

#### SEZNÁMENÍ S PROGRAMEM SCHŮZE

Předsedající seznámil přítomné členy družstva s programem schůze:

1. Zahájení schůze
2. Volba předsedajícího, zapisovatele a ověřovatele zápisu (usnesením)
3. Zpráva představenstva BD o dosavadním chodu a budoucích krocích BD
4. Zpráva kontrolní komise
5. Projednání a schválení účetní závěrky za rok 2019 (usnesením)



# Bytové družstvo Bří Čapků



6. Úprava nájemného pro podnájemníky (usnesením)
  7. Projednání a schválení seznamu prioritních investic (pátevní elektřina, rekonstrukce sklepních prostorů, rekonstrukce stoupaček atd. (usnesením)
  8. Návrhy na změny v Platebním řádu BD (usnesením)
  9. Informace nájemníkům ohledně povinnosti hlášení změn v počtu osob v družstevním bytě
10. Diskuse
  11. Závěr

Výše uvedený program schůze BD byl zveřejněn na pozvánce, která byla v souladu se Stanovami družstva vyvěšena 15 dnů před dnem konání schůze na vývěsce v domě a dále doručena členům družstva do poštovních schránek a na emailové adresy.

## HLASOVÁNÍ Č. 2

### NÁVRH USNESENÍ Č.2

ČLENSKÁ SCHŮZE BD BERE NA VĚDOMÍ PROGRAM SCHŮZE PODLE POZVÁNKY.

Před hlasováním přítomno 21 členů družstva.

Pro přijetí navrženého usnesení je v souladu s platným zněním Stanov družstva potřeba nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů družstva.

Členská schůze družstva je usnášeníschopná

Přijetí usnesení:

Pro přijetí: 19 přítomných členů družstva

Proti přijetí usnesení: 2 přítomní členové družstva

Hlasování o přijetí usnesení se zdržel: 0 přítomných členů družstva

**Usnesení bylo přijato potřebným počtem členů Družstva.**

## 3. ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA BD

Předsedající schůze informoval členy o činnosti představenstva od poslední členské schůze dne 8.12.2019. Vzhledem k dosavadním zkušenostem s firmou FINN Domy Praha, s.r.o. – nekomunikativnost, vzdálenost od Neratovic např. kvůli pohotovostní službě, byla na základě výběrového řízení a doporučení jiných bytových družstev vybrána nová správcovská firma Koncept FAST s.r.o. Pomohla nám vytvořit nové nájemní smlouvy a evidenční listy. Sjednotila se tak výměra bytů a vyřešila se otázka sklepů. Komunikace s novou správcovskou firmou je mnohem operativnější, rady po telefonu, osobní schůzky. Cena za měsíční správu domu činí 5033,- Kč. Dosavadní pojistná smlouva, sjednaná firmou FINN Domy Praha s.r.o. byla pro BD značně nevýhodná. Byli jsme pojištěni i na události, které v našem domě nemohly nikdy nastat, např. zkrat fotovoltaické elektrárny. Uzavřeli jsme novou smlouvu vytvořenou jen pro náš dům. Je o 4000,- Kč levnější a v rámci pojištění máme nově pohotovostní službu zdarma a výraznou slevu na pojištění domácnosti. V rámci pojištění teď řešíme havárii stoupaček ve vchodě 828 a zaplavení sklepů z důvodu přivalových dešťů. Obnovili jsme činnost kanceláře BD a zavedli pravidelné úřední hodiny. Vytvořili jsme přehledné webové stránky BD a vzorové formuláře pro členy BD (žádost o podnájem, o stavební úpravy a jiné). Zajistili jsme pravidelný a kvalitní úklid domu za stejnou cenu. Požádali jsme Městský úřad Neratovice o výpis z evidence obyvatel v našem domě a zjistili nesrovnalosti ohledně nahlášených a nenahlášených osob. Po nečinnosti bývalého představenstva BD bylo prvotní vyřešení pojistné události ohledně vytopeného bytu pí Mengrové a řešení následné renovace družstevního bytu. Výše škody byla téměř 100 000 Kč. Nechali jsme vyčistit a opravit okapy a žlaby, jejich údržba se neřešila 10 let. Vyklidili jsme nepotřebné odložené věci a odpadky ze společných bytových prostor, nechali jsme opravit vstupní dveře a namontovat nové vnitřní zařízení BRANO a byla provedena montáž poštovních schránek do vchodových dveří. Zajistili jsme i další opravy na domě – zakrytí komínů, kterými zatékalo do bytu několika nájemníků a vyřízení pojistných událostí s tím spojených. Domluvili jsme s městem renovaci prostor pro komunální odpad. Komunikujeme se Středočeskými vodárnami a kanalizacemi o



objednání tlakového vozu na vyčištění kanalizace v domě. Zajistili jsme potřebné revize v domě, především elektřiny a plynu. Rekonstrukce vstupních podest měla několik fází. První fází byla výměna vstupního zábradlí, které ve vchodě 830 ještě někdo úmyslně poškodil. Oslovili jsme 12 firem a z toho 4 zaslali svoji nabídku. Rozhodovali jsme podle kvality materiálu, podle ceny a rychlosti montáže. Z tohoto důvodu byla vybrána firma SUNAP. Ve druhé fázi došlo na venkovní podesty, protože dlaždice nebyly izolované, zatékalo pod ně a některé byly zcela uvolněné. Oslovili jsme 9 firem, z toho 3 poslaly nabídku a 6 zakázku odmítlo. Vybrali jsme firmu STAVBY-REKONSTRUKCE STAVBY pana Ladislava Majera a jako pokrývací materiál jsme zvolili kamenný koberec. Je pevnější a odolnější vůči povětrnostním podmínkám. Cena za kompletní rekonstrukci jednoho vchodu byla 40 tisíc korun, přičemž 18000,- Kč stál jen materiál. V rámci dané zakázky nám byl poskytnut zdarma kontejner na odvoz odpadu a kamenné dlaždice byly využity pro výstavbu dvou stání na kola. Poslední fází rekonstrukce vstupu do domu byla montáž poštovních schránek do vchodových dveří. Oslovili jsme 14 firem, z toho 6 poslalo svoji nabídku a 4 zakázku odmítly. Na základě prohlídky jiných bytových domů a podle ceny jsme vybrali firmu Telin&Allebacker, s.r.o. Cena za kompletní montáž pro jeden vchod činila 12500,- Kč.

**V 18,30 hodin odešel ze schůze pan Daniš a paní Danišová, která na plnou moc zastupovala paní Machovou. Počet oprávněných členů se snížil na 19.**

#### **4. ZPRÁVA KONTROLNÍ KOMISE O HOSPODAŘENÍ BD**

Předseda kontrolní komise zhodnotil činnost kontrolní komise za období od poslední členské schůze dosud. Připomněl, jaké má kontrolní komise jako nezávislý orgán úkoly. Po ukončení činnosti správcovské firmy FINN Domy Praha s.r.o. se kontrolní komise zabývala kontrolou předaných písemností z oblasti účetnictví nové správcovské firmě a kontrolou účetní závěrky za rok 2019. Kontrolní komise neshledala žádné nesrovnalosti v účetní závěrce, a proto ji doporučuje členské schůzi ke schválení.

#### **5. PROJEDNÁNÍ A SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK 2019 – USNESENÍM**

Paní Szilagyiová ze správcovské firmy seznámila členskou schůzi s roční finanční zprávou za kalendářní rok 2019, hlavně s náklady, výnosy a ziskem po zdanění. Bytové družstvo hospodařilo se ziskem 69 688,- Kč. Předsedající provedl hlasování o účetní závěrce.

#### **HLASOVÁNÍ Č.3**

##### **ČLENSKÁ SCHŮZE BD SCHVALUJE ÚČETNÍ ZÁVĚRKU ZA ROK 2019**

Před hlasováním přítomno 19 členů družstva.

Pro přijetí navrženého usnesení je v souladu s platným zněním Stanov družstva potřeba nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů družstva.

Členská schůze družstva je usnášeníschopná.

Přijetí usnesení:

Pro přijetí: 19 přítomných členů družstva

Proti přijetí usnesení: 0 přítomných členů družstva

Hlasování o přijetí usnesení se zdržel: 0 přítomných členů družstva

**Usnesení bylo přijato potřebným počtem členů Družstva.**

#### **6. ÚPRAVA NÁJEMNÉHO PRO NEČLENY DRUŽSTVA**

Na začátku srpna 2020 oslovilo představenstvo BD dvě podnájemnice a připravilo pro ně Dohodu o zvýšení nájemného o 1500,- Kč. Do konání členské schůze neobdrželo představenstvo žádné vyjádření. V případě, že na zvýšení nájemného nepřistoupí, bude jim nájemné zvyšováno o 20 procent na základě zákona. Vzhledem k výše uvedenému, se částka, o kterou se zvýší nájemné schválí per rollam.



# Bytové družstvo Bří Čapků



## 7. PROJEDNÁNÍ A SCHVÁLENÍ SEZNAMU PRIORITYCHNÍCH INVESTIC – USNESENÍM

Dům čekají v blízké budoucnosti dvě zásadní rekonstrukce: Kompletní rekonstrukce stoupaček a páteřní elektřiny, rekonstrukce vnitřních prostor, především sklepů. Je potřeba, aby se členská schůze usnesla, kterou z těchto rekonstrukcí má představenstvo začít připravovat přednostně. Podle usnesení členské schůze bude představenstvo připravovat výběrové řízení. Představenstvo navrhuje začít s rekonstrukcí stoupaček, které jsou v nejhorším stavu. K tomuto bodu se vyjádřil i pan Liebezeit, jeho firma zjistila závažné závady v kanalizaci domu.

### HLASOVÁNÍ Č.4

#### ČLENSKÁ SCHŮZE SCHVALUJE JAKO PRIORITYCHNÍ REKONSTRUKCI STOUPAČEK

Před hlasováním přítomno 19 členů družstva.

Pro přijetí navrženého usnesení je v souladu s platným zněním Stanov družstva potřeba nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů družstva.

Členská schůze družstva je usnášeníschopná.

Přijetí usnesení:

Pro přijetí: 19 přítomných členů družstva

Proti přijetí usnesení: 0 přítomných členů družstva

Hlasování o přijetí usnesení se zdržel: 0 přítomných členů družstva

**Usnesení bylo přijato potřebným počtem členů Družstva.**

## 8. NÁVRH NA ZMĚNY V PLATEBNÍM ŘÁDU BYTOVÉHO DRUŽSTVA – USNESENÍM

Předsedající schůze seznámil členskou schůzi se změnami Platebního řádu BD, respektive přílohy v části "variabilní symbol" ze současného pro potřeby identifikace platby (banka/ pokladna) vždy uvádět variabilní symbol ve formátu číslo bytu + položka ceníku. Například byt č. 21 platí položku 07 Poplatek za vydání potvrzení o podnájmu variabilní symbol je 2107. Změna identifikace platby je variabilní symbol ve formátu číslo vchodu + číslo bytu + položka Ceníku, např. 829801.

Předsedající schůze seznámil členskou schůzi s návrhem změny rozúčtování jednotlivých služeb z dosavadního rozúčtování po bytových jednotkách na rozúčtování po jednotlivých osobách žijících ve společné domácnosti.

### HLASOVÁNÍ Č.5

#### ČLENSKÁ SCHŮZE SCHVALUJE ZMĚNU PLATEBNÍHO ŘÁDU BD, RESPEKTIVE PŘÍLOHY, VARIABILNÍ SYMBOU, NA FORMÁT ČÍSLO VCHODU + ČÍSLO BYTU + POLOŽKA CENÍKU

Před hlasováním přítomno 19 členů družstva.

Pro přijetí navrženého usnesení je v souladu s platným zněním Stanov družstva potřeba nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů družstva.

Členská schůze družstva je usnášeníschopná.

Přijetí usnesení:

Pro přijetí: 19 přítomných členů družstva

Proti přijetí usnesení: 0 přítomných členů družstva

Hlasování o přijetí usnesení se zdržel: 0 přítomných členů družstva

**Usnesení bylo přijato potřebným počtem členů Družstva.**

### HLASOVÁNÍ Č.6



# Bytové družstvo Bří Čapků



## ČLENSKÁ SCHŮZE SCHVALUJE ZMĚNU ROZÚČTOVÁNÍ JEDNOTLIVÝCH SLUŽEB Z DOSAVADNÍHO ROZÚČTOVÁNÍ PO BYTOVÝCH JEDNOTKÁCH NA ROZÚČTOVÁNÍ PO JEDNOTLIVÝCH OSOBÁCH ŽIJÍCÍCH VE SPOLEČNÉ DOMÁCNOSTI

Před hlasováním přítomno 19 členů družstva.

Pro přijetí navrženého usnesení je v souladu s platným zněním Stanov družstva potřeba nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů družstva.

Členská schůze družstva je usnášeníschopná.

Přijetí usnesení:

Pro přijetí: 19 přítomných členů družstva

Proti přijetí usnesení: 0 přítomných členů družstva

Hlasování o přijetí usnesení se zdržel: 0 přítomných členů družstva

**Usnesení bylo přijato potřebným počtem členů Družstva.**

## 9. INFORMACE NÁJEMNÍKUM OHLEDNĚ POVINNOSTI HLÁŠENÍ ZMĚN V POČTU OSOB V DRUŽSTEVNÍM BYTĚ

Představenstvo BD Bří Čapků by tímto chtělo nájemníkům jen připomenout, že:

**Podle ZOK** (zákona o obchodních korporacích) a platných Stanov BD Bří Čapků, části třetí o členství v Družstvu (3.3.) **Družstvo vede seznam všech svých členů.**

Proto podle bodu: **3.3.3. Stanov:**

„Je člen je povinen písemně oznámit a podle povahy údaje případně doložit Družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala“.

A dále podle platných Stanov BD Bří Čapků – bodu 9.7.1.g) - **základních práv a povinností člena Družstva jako nájemce družstevního bytu:**

Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu Družstvu, spolu se jménem, příjmením a datem narození a s údajem o dosavadním bydlišti. **Pokud to neučiní ani do dvou měsíců, jde o hrubé porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu a vystavuje se nebezpečí ukončení nájmu bytu výpovědí pronajímatelem.**

Přítom přijetí další osoby do nájemcovy domácnosti nesmí být v rozporu s požadavkem Družstva uvedeném v nájemní smlouvě nebo v usnesení členské schůze, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.“

K tomuto účelu lze použít formulář:

„**OZNÁMENÍ ZMĚNY POČTU OSOB V BYTĚ – Žádost o provedení změn v Evidenčním listu nájemce**“, který je ke stažení na web. stránkách BD.

## 10. DISKUSE

V diskusi vystoupila paní Sabatová s námitkou proti formulacím na formuláři, kterým se oznamují výměny sanitárního zařízení – WC v bytě. Dále se zajímala o rekonstrukci bytu paní Mengrové, kterou hradila pojišťovna Kooperativa z pojistky domu. Předseda představenstva vysvětlil, že převzal tuto kauzu po bývalé předsedkyni nevyřešenou, přestože byt byl neobyvatelný, bez elektrického proudu. Žádné další příspěvky do diskuse nebyly.

## 11. PŘIJATÁ USNESENÍ SCHŮZE

Členská schůze Bytového družstva Bří Čapků dne 27. 8. 2020 přijala usnesení, kterými:

- 1) SCHVALUJE ÚČETNÍ ZÁVĚRKU ZA ROK 2019
- 2) SCHVALUJE JAKO PRIORITY REKONSTRUKCI STOUPAČEK
- 3) SCHVALUJE ZMĚNU PLATEBNÍHO ŘÁDU BD, RESPEKTIVE PŘÍLOHY "VARIABILNÍ SYMBOL", NA FORMÁT ČÍSLO VCHODU + ČÍSLO BYTU + POLOŽKA CENÍKU



# Bytové družstvo Brí Čapků



- 4) SCHVALUJE ZMĚNU ROZÚČTOVÁNÍ JEDNOTLIVÝCH SLUŽEB Z DOSAVADNÍHO ROZÚČTOVÁNÍ PO BYTOVÝCH JEDNOTKÁCH NA ROZÚČTOVÁNÍ PO JEDNOTLIVÝCH OSOBÁCH ŽIJÍCÍCH VE SPOLEČNÉ DOMÁCNOSTI
- 5) SCHŮZE NEHLASOVALA O ZVÝŠENÍ NÁJEMNÉHO PRO NEČLENY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

## 12. ZÁVĚR

Předsedající seznámil přítomné členy s přijatými usneseními a schůze BD byla ukončena ve 20:20 hodin.

Přílohy k zápisu:

1. Pozvánka
2. Prezenční listina včetně plných mocí
3. Zpráva o činnosti představenstva
4. Zpráva o činnosti kontrolní komise

Ivana Hötzlová  
ověřovatel zápisu

PhDr. Drahoslava Dajčová  
zapisovatel zápisu