

Zápis z členské schůze BYTOVÉHO DRUŽSTVA STARÝ HARCOV

IČO: 25023438, sídlem: Masarykova 522/12, 460 01 Liberec 1

konané dne: 18. 06. 2014 v prostorách garážových stání, Sluneční Stráň, Liberec

přítomno: 21 členů osobně + 14x plné moci ... tedy **35** hlasů z celkového počtu **66**, což je **53 %**, schůze je usnášeníschopná

hosté: p. Moravec, Ing. Ježková, (p. Kafka se omluvil)

1. Předseda představenstva p. Ženatý přítomné uvítal a zahájil schůzi.
2. P. Ženatý informoval o programu schůze. Program schůze byl schválen 100%.
3. P. Ženatý přednesl zprávu o činnosti představenstva v uplynulém období.
 - instalace **závory** – zamezení volného vjezdu mezi budovy z důvodů bezpečnosti
 - v nejbližší době budou instalované nové **bezpečnostní zámky** vchodových dveří a dveří do garáže včetně zábran proti páčení
 - proběhla výměna **zářivek**, díky instalaci LED zářivek jen za uplynulý rok byla úspora cca 40.000.- Kč.
 - nutnost ošetření **fasády**, z důvodů vysokých nákladů byla tato investice zatím odložena
 - dlouhodobá reklamační **zatékání** u domu 861 bude nyní konečně vyřešeno. Po jednání s pí. Večerníkovou a projektanty představenstvo vybralo z návrhů určité kroky, na jejich realizaci se začne již od příštího týdne. Tuto opravu hradí v celé výši Interma v rámci platné reklamační.
 - Nejvíce času nyní představenstvo tráví při přípravě nových **Stanov**, které jsou díky novým zákonům nutné připravit a Družstvem ještě tento rok schválit.
 - Představenstvo i nadále řeší **schvalování pronájmů, přidělování bytů, dlužníky a další administrativní záležitosti.**

Zpráva byla schválena 100%.

4. Ing. Kotašková přednesla **zprávu o hospodaření a zprávu kontrolní komise**, která je přílohou tohoto zápisu. Zpráva byla schválena 100%.
5. Ing. Kotašková dala schválit **výsledek hospodaření za rok 2013**. Schváleno 100%
6. Pan Ženatý informoval o nutnosti dát do souladu s novými zákony počty statutárních orgánů (min 3 osoby v představenstvu a min. 3 osoby v kontrolní komisi).
 - Mgr. Stupčuk rezignoval na funkci člena kontrolní komise. Členská schůze bere na vědomí.
 - Pan Ženatý navrhl Mgr. Stupčuka za **člena představenstva**, Mgr. Stupčuk souhlasil. P. Ženatý dal hlasovat: kdo je pro, aby se Mgr. Stupčuk stal členem představenstva. 34 PRO, 1 se zdržel, schváleno 97%
7. P. Ženatý vyzval přítomné, aby přednesli své návrhy na **člena kontrolní komise**. Nikdo z přítomných členů ani po opakované žádosti nikoho dalšího nenavrhl. Kontrolní komise tedy zůstane dvoučlenná s tím, že na podzimní schůzi bude třetí člen zvolen. **Členové byli vyzváni k přípravě návrhů na tuto funkci.**

8. Pan Ženatý požádal přítomné o **schválení vyplacení odměn statutárním orgánům** (představenstvo, kontrolní komise). Každý ve své platbě odvádí 30,- Kč měsíčně na tuto odměnu, kterou si členové dělí rovnoměrně - celkem 23.760,- Kč.
34 PRO, 1 se zdržel, schváleno 97%
9. Mgr. Stupčuk informoval o **nových Stanovách**.
- od 1.1.14 v souvislosti s novými zákony (Zákon o obchodních korporacích a nový Občanský zákoník) je povinností Družstva dát do souladu s těmito zákony své Stanovy a ostatní dokumenty. Družstvu hrozí sankce až ve výši 100.000,- Kč při nedodržení této povinnosti, případně může být Družstvo soudem zrušeno.
 - v květnu 2014 jsme od Intermy obdrželi návrh nových Stanov (17 stránek). Vzhledem k obsahujícím nejasnostem, nepřesnostem a zjištěným nedostatkům se předsednictvo rozhodlo zadat vypracování profesionálních Stanov advokátní kanceláři v Praze, která se problematikou bytových družstev zabývá. Na základě našich připomínek a zadání jsme obdrželi nové obsáhlejší Stanovy (34 stran), které jsme na Intermě projednali a po pečlivém pročetí a projednání zaslali advokátní kanceláři připomínky k zapracování. V současné době pracujeme na závěrečné verzi.
 - upozorňujeme na povinnost schválení stanov 100%, což znamená nutnost plné účasti všech členů na příští schůzi, kde se budou Stanovy schvalovat. Schůze proběhne koncem září nebo v říjnu, s pozvánkou všichni obdrží i konečné znění Stanov.
 - Pro **zabezpečení 100% účasti** budou všichni vyzváni k doručení plné moci k zastupování na této schůzi pro případ, že by se nemohli schůze účastnit. V případě účasti se samozřejmě tato plná moc nepoužije.
10. Mgr. Stupčuk informoval o **změnách v nájemní smlouvě** (nové znění předsednictvo taktéž zadalo u pražské advokátní kanceláře a na jejím konečném znění stále pracuje)
- nutnost podepsat nové nájemní smlouvy
 - není možné oddělit nájem a členství
 - nyní na rok, nově budou na dobu neurčitou
 - výpověď dle OZ se nepoužije
 - právo člena účastnit se schůzí se stane povinností
 - povinná písemná výstraha před vyloučením (která nyní nebyla)
 - hlasování per rollam (možnost využití písemného oslovení členů s možností vyjádření názoru či rozhodnutí, pokud se člen nevyjádří, bere se to jako nesouhlas)
11. Nově je třeba uzavřít **smlouvy o výkonu funkce** s orgány družstva (se členy představenstva i členy kontrolní komise), která řeší především povinnosti a odměny za výkon funkce. (znění předsednictvo taktéž zadalo u pražské advokátní kanceláře a na jejím konečném znění stále pracuje)

12. Diskuze:

- **parkování nečlenů v garáži** – návrh nechání za stěračem lísteček s číslem kvůli případnému uvolnění zablokování místa. Předsednictvo ZAKAZUJE parkovat v garáži nečlenům a těm, kteří nemají v garáži vyhrazené parkovací místo, a to pod pokutou 1000,- Kč. Pokud někdo tuto skutečnost zjistí, nahlásí ji panu Moravcovi, který sjedná nápravu. P. Moravec umístí ceduli o zákazu na viditelné místo.
- **závora** – existují 4 klíče k závoře: p. Ženatý, p. Moravec, p. Šinder (zástupce p. Moravce) a 4. klíč je na tajném místě (bude použit, pokud bude třeba a nikdo ze tří předchozích nebude moci závoru otevřít, umístění sdělí p. Moravec). Telefon na p. Moravce najdete na nástěnce každého domu.
- sedátko ve výtahu v domě 861 je zablokováno. P. Moravec opraví.
- kolárna v domě 861 je přeplněna. Žádáme členy z domu 861, aby tuto místnost vyklidili od všech ostatních věcí, než jsou kola a kočárky. P. Behr umístí na dveře kolárny výzvu k vyklizení této místnosti.
- v domě 861 vchodové dveře u bytu č. 22 nejsou v pořádku. Musí si vyřešit člen družstva s Intermou.
- v domě 861 není uklizeno po malování, p. Koza žádá nápravu
- p. Valentová upozorňuje na poházené vařené kosti na pozemku u domů. P. Moravec zkontroluje kamery, zda nezjistí, jak se tyto kosti na pozemek dostávají.
- v domě 861 je třeba vyčistit vstupní koberec

13. Znovu upozorňujeme na nové internetové stránky www.interma-byty.cz, kde najdete potřebné informace, kontakty, pozvánky na schůze, zápisy z těchto schůzí atd., stránky se budou dále rozšiřovat.

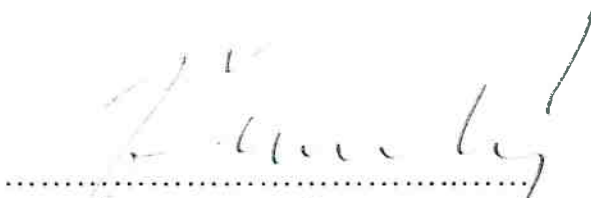
14. **Mgr. Stupčuk znovu upozornil na nutnost 100% účasti na podzimní schůzi a v souvislosti s tím na obcházení členů z důvodů vystavení plné moci na zatupování na této schůzi (která se v případě účasti nepoužije).**

15. Žádné další dotazy ani připomínky.

16. P. Ženatý poděkoval přítomným za účast.

zapsala: Ing. Ivana Kotašková


.....
p. Ivana Kotašková


.....
p. Bohumil Ženatý

**Zpráva kontrolní komise a zpráva o hospodaření
za rok 2013
BD Starý Harcov
18. 6. 2014**

Členové kontrolní komise:

Ing. Ivana Kotašková – předseda KK
Mgr. Stupčuk
Petr Hanuš

- Kontrolní komise se několikrát ročně schází společně s představenstvem či spolupracuje pomocí e-mailů či telefonů
- Řeší se provozní problémy a ve všem spolupracuje s představenstvem, letos řeší především nové Stanovy, děkujeme za velkou pomoc Mgr. Stupčukovi
- Byla provedena kontrola vedení účetnictví a zprávy o hospodaření družstva za rok 2013 – neshledány žádné problémy
- Byla provedena kontrola dlužníků (správcovská firma průběžně kontroluje a v případě potřeby upomíná)

Zpráva o hospodaření družstva:

- **Výsledek hospodaření k 31. 12. 2013**
zisk: **12 675,87 Kč**
(zisk celkem s předchozími roky: 86 747,00 Kč)

výnosy:

- nájemné od Cerberosu
- nájemné (39 tis)
- poplatky za převod (3x 1.000,- Kč)
- vybraná penále a poplatky

náklady:

- poplatky za správu (39 tis)
- bankovní poplatky (13 tis)

Stav ve fondu oprav a v rizikovém fondu:

- stav fondu oprav BD Starý Harcov činil k 31.12.2013: **987 703,19 Kč**
- stav rizikového fondu BDSH je **917 616,-** (od minulého roku nezměněn) - mění se v závislosti na splácení hypotéky jednotlivými členy – rizikový fond je tvořen pouze prostředky členů, kteří splácejí hypotéku, výše částky záleží na výši splácených částek.

Úvěry:

- 1) z 7/2006: 19 milionů, zbývá 12,5 milionu
- 2) z 12/2006: 29 milionů, zbývá 19 milionů

Hlavní knihu, účty třídy 5 (náklady) a 6 (výnosy) po položkách a přehled salda k 12.2013 mám k dispozici k nahlédnutí.

zapsala: Ing. Ivana Kotašková



Bytové družstvo STARÝ HARCOV

Zpráva o hospodaření družstva k 31.12.2013

| | | |
|--|-------------|---------------------|
| Hospodářský výsledek k 31.12.2013 | zisk | 12 675,87 Kč |
| Z minulých let | zisk | 74 071,13 Kč |
| Celkem | | 86 747,00 Kč |

- 1) **Majetek družstva** – družstvo vlastnilo k 31.12.2013:
- Bytové domy E,F,H,I,J,K **102 793 446,00 Kč**
- 2) **Členské podíly** - k datu 31.12.2013 :
- Fond členských podílů - maj. účast členů **102 793 446,00 Kč**
splacená část **70 962 410,00 Kč**
- Rizikový fond **917 616,00 Kč**
- 3) **Finance, závazky a pohledávky**
- a) finanční prostředky
- hotovost v pokladně **343,00 Kč**
 - běžný účet **1 467 895,33 Kč**
 - spořicí účet **982 600,96 Kč**
 - běžný hypoteční účet I.etapa **9 029,79 Kč**
 - běžný hypoteční účet II.etapa **17 119,47 Kč**
- b) pohledávky
- 323 740,80 Kč - přeplatek nájemného (předpisu služeb)
 - 1 031 808,13 Kč - pohledávky z titulu poskytnutých záloh za služby týkající se provozu družstva
 - 137 880,00 Kč - poskytnuté zálohy na el.energii, plyn a vodu
 - 442,00 Kč - pohledávky za odběratelem splatné v 2014
- c) závazky
- 114 455,95 Kč – závazky k dodavatelům služeb za provoz družstva splatné v 2014
 - 932 886,96 Kč - závazky k družstevníkům z titulu přijatých záloh na služby
 - 2 251,00 Kč –přeplatek z vybraných popl. za poskyt.úvěru
 - 987 703,19 Kč – zůstatek fondu oprav**
- d) úvěry
- 12 764 581,60 Kč - úvěr I.(celkem 18,9 mil. Kč)
začátek splácení 7/2006 , splaceno 6 135 419 Kč
 - 19 169 984,30 Kč - úvěr II.(celkem 29 mil. Kč)
začátek splácení 12/2006, splaceno 9 830 016 Kč

4) **Vlastní běžný provoz družstva** : správcovská firma Interma BYTY, a.s. zajišťuje dle potřeb družstva všechny služby a jeho zákonné činnosti tak, aby byly uspokojeny potřeby členů družstva : s potřebnou péčí spravován jeho majetek, a aby dále byly plněny všechny smluvní a zákonné závazky a povinnosti družstva. Se všemi provozními dotazy se můžete obracet na naše středisko správy bytů : tel. **482737977** se sídlem U Sila 1201, Liberec 30.

Datum 17.4.2014

Předkládá:Monika Kocková v.r.
ekonom SBF Interma BYTY,a.s.