

Zápis z výroční členské schůze BD Horní Proseč ze dne 22.11.2011

Přítomni: Dle přiložených prezentačních listin

Program: dle pozvánky

1. Zahájení: přítomné přivítal a poděkoval za účast všem přítomným předseda družstva ing. Vyhnánek. Schůzi vedl ing. Dušek. Po sečtení přítomných družstevníků a plných mocí mandátní komisí ve složení pí Kmetyová, pí Stloukalová, p. Lachman bylo konstatováno, že počet hlasů je 206 ze 281 družstevníků. Schůze byla usnášení schopná.
2. Zprávu o činnosti představenstva přečetl ing. Vyhnánek
3. Zprávu o činnosti kontrolní komise její předseda pan Chalupecký
4. Schválení roční uzávěrky: všemi hlasy
5. Schválení vyplacení náhrady domovním důvěrníkům a statutárním orgánům družstva: všemi hlasy
6. Schválení dodatku vnitřní směrnice pro nakládání s fondem oprav: všemi hlasy
7. Schválení dodatku, kterým se mění platby pro odměny statutárních orgánů družstva a domovních důvěrníků : schváleno 203 hlasy
2 hlasy proti
1 se zdržel hlasování

V diskusi ing Vyhnánek odpovídal na dotazy týkající se oddělení služeb na sekání trávy a zimního úklidu chodníků, k nutnosti schvalovat zasklení balkonů a umístění satelitů na domech a k ukládání finančních prostředků fond oprav do bank. O vytypovaných ústavech budou včas informováni domovní důvěrníci.

Zapsala: Stloukalová

Přílohy:

1. Pozvánka na schůzi s programem schůze
2. Zpráva o činnosti představenstva
3. Zpráva o hospodaření družstva
4. Dodatek vnitřní směrnice ke směrnici Pro vedení a zajišťování fondu oprav
5. Dodatek vnitřní směrnice o odměňování statutárních orgánů družstva (1/2009)
6. Prezentační listiny a plné moci družstevníků domů Široká 8,10,12,14,16,18,20,22,24,21, domu U tenisu č.17 a domu 4675 A/B/C

Zapsala: Stloukalová

Výroční zpráva pro výroční členskou schůzi Bytového družstva Horní Proseč

Složení kontrolní komise:

Daniel Chalupecký

Pavla Čechová

Pavla Kmetyová

Kontrolní komise pracovala v plném počtu členů. V rámci své činnosti se věnovala zejména

- 1) Kontrole správnosti vyúčtování
- 2) Kontrole vymáhání pohledávek
- 3) Ve spolupráci s představenstvem prací a hodnocení domovních důvěrníků
- 4) Vypracování aktualizací vnitřních směrnic

Stav pohledávek a závazků družstva po lhůtě splatnosti byl kontrolní komisí a představenstvem průběžně kontrolován. Stav pohledávek za družstevníky je ověřován každý měsíc, stav závazků je kontrolován v rámci kontroly účetní závěrky.

Kontrolní komise konstatuje, že v tomto roce kontrolou účetních postupů a namátkovou kontrolou vybraných účetních dokladů nebylo zjištěno nedostatků v účetní závěrce.

Z běžné činnosti družstva v průběhu roku nevyplynuly problémy, zvláště ne stížnosti, kterým by se musela kontrolní komise věnovat nad rámec svých běžných povinností.

Kontrolní komise hodnotí kladně změnu v poskytování služby sekání trávy. V případě zimního úklidu bude provedeno hodnocení po skončení zimního období.

Kontrolní komise ve spolupráci s domovními důvěrníky připravuje prověření legálnosti instalace satelitů a zasklení balkónů. Jde o to, že instalace satelitu nebo zasklení balkónu musí být schválena družstvem. Bude provedena kontrola, zda všechny tyto instalace byly schváleny a v případě zjištění instalace bez povolení bude postupováno v souladu s předpisy družstva.

Závěrem kontrolní komise doporučuje, aby výroční členská schůze odsouhlasila následující body:

- a) výroční zprávu kontrolní komise
- b) výroční zprávu představenstva družstva
- c) výsledky hospodaření BD za rok 2010
- d) výplatu náhrad domovním důvěrníkům a členům představenstva a kontrolní komise družstva dle směrnice o náhradách
- e) změnu směrnice o tvorbě a nakládání s fondem oprav
- f) změnu směrnice o náhradách funkcionářům družstva

Zpráva o činnosti představenstva BD Horní Proseč ke dni 22.11.2011

Předsednictvo družstva v roce 2011 pokračovalo v práci, kterou si předsevzalo při svém zvolení v roce 2010. Celkem osmkrát se při své činnosti jednotlivě sešlo s předsedy samospráv, kontrolní komisí nebo jednalo se všemi osobami společně. Spolupráce předsednictva, kontrolní komise a předsedů domovních samospráv (domovních důvěrníků) se oproti roku 2010 zlepšila přesto, že někteří domovní důvěrníci pracují jak říkají „jen proto, že to nikdo jiný nechce dělat“. Bylo by proto dobré, aby si v následujícím roce družstevníci v jednotlivých domech uvědomili, že práce domovního důvěrníka je práce odpovědná a volili si takové lidi, kteří tuto práci budou dělat dobře. Náhrada paušálních nákladů pro domovní důvěrníky může dosáhnout podle schválené směrnice až 6 000,-Kč ročně. Jeho dnešní práce pomáhá udržovat dobrý stav domu, jeho okolí a v budoucnosti tak ušetřit peníze za opravy domu. Dodnes ne všichni družstevníci (ale i nájemníci) znají jméno svého domovního důvěrníka, aby se s ním mohli spojit při případných problémech a ne všichni domovní důvěrníci se včas spojují s firmou „domovník“ (tj. fi p. Moravce pro řešení problémů domů). Představenstvo pak tuto činnost zastřešuje a pomáhá v problémech týkajících se většího množství domů (viz digitalizace televize).

Už ke konci roku 2010 byla zahájena jednání s firmou „domovník“ na zprůhlednění její činnosti a především paušálních plateb za její činnost. Jednání byla dokončena až na jaře s výsledkem oddělení činností obsažených v původní smlouvě s firmou „domovníků a 1) to na sekání trávy a zimní údržbu chodníků a na 2) opravu domů včetně servisu kotelen. Částka ve výši 128,-Kč měsíčně placená paušálem (tj. cca 400 000,-Kč ročně) firmě „domovník“ tak byla snížena na polovinu. Druhá polovina (tj. 200 000,-Kč) bude podle smlouvy (smlouva je postavena na m2 posekané plochy nebo uklizených v zimě chodníků) a množství vykonané práce poskytnuta na základě faktur firmě Kopřiva – Vrabec. Máme tedy možnost ovlivňovat podle počasí a množství trávy četnost těchto činností a tím i jejich celkovou cenu. V roce 2011 jsme sekali 3x, stálo nás to 60 000,-Kč a z původně předpokládaných 100 000,-Kč jsme si udělali jistou rezervu (ve výši 40 000,-Kč) na zimu. Určitě bude na začátku zimy s údržbou chodníků nějaký problém s tím co ještě a kde se má udržovat, ale v průběhu zimy se to vyřeší. Důležité je, že víme za co a kolik platíme. Zprůhlednit platby za opravu domů a servis kotelen se nám nepodařilo vyřešit. Po dohodě s domovními důvěrníky a souhlasu p. Moravce byl pro každý dům zatím zaveden sešit domovního důvěrníka kam se měly psát opravy, které se objeví v ročním vyúčtování nákladů domu. Podle mých informací toto už ve většině domů nefunguje. Představenstvu se nejvíce nelíbí paušální platby za práci, neboť náhradní díly a materiál na opravu se platí zvlášť a jsou obsaženy v ročním vyúčtování nákladů domu.

Dalším problémem kterým se zabývalo představenstvo v tomto roce bylo narůstání finančních prostředků ve fondu oprav jednotlivých domů. Vědomi si toho, že tyto prostředky prakticky nejsou na běžném účtu zhodnocovány a budou používány až v budoucnosti na závažné opravy jednotlivých domů, představenstvo navrhlo na společné schůzi domovních důvěrníků, kontrolní komise a představenstva uložit tyto prostředky tak, aby se výhodněji úročily. Za pomoci finanční poradkyně byl vybrán způsob jejich uložení a tím jejich zhodnocování a také banka kam měly být uloženy. Protože představenstvo s fondem oprav zachází jakoby byl ve „vlastnictví“ jednotlivých domů, požádalo domovní důvěrníky aby tuto záležitost projednali s družstevníky svého domu. Při souhlasu nadpoloviční většiny družstevníků byly tyto prostředky uloženy na termínované vklady a spořicí účet tak, aby v součtu jejich výše nepřesáhla 100 000,- EU u jedné banky tj. výše kterou jistí stát. Možnosti uložit „své“ prostředky fondu oprav využilo 9 domů. Pokud bude schválená novela vnitřní směrnice o Fondu oprav bude dále pokračováno tak jak je v této směrnici napsáno.

Posledním problémem kterým se zabývalo představenstvo v tomto roce byly pohledávky. Spolu s kontrolní komisí aktivně působí na správu nemovitostí aby včasným posláním upomínek nechala pohledávky jednotlivých dlužníků maximálně dosáhnout výše 3 nespacených plateb za služby spojené s užíváním bytu. Znatelného pokroku se dosáhlo u vymáhání pohledávek spojených s nájemníky, kterým byt pronajímá družstevník a které umožnila změna legislativy. Souhlas s pronájmem získá družstevník od předsedy představenstva pouze tehdy, pokud podepíše dodatek nájemní smlouvy s obsahem, že případné neshody spojené s nájemní smlouvou (např. neplacení nájmu) se budou řešit před smírčím soudcem. Tato jednání probíhají podstatně kratší dobu než soudní žaloba. U družstevníků pak představenstvo odsouhlasilo ve 4 případech pozastavení členství v družstvu do zaplacení dluhu družstevníka. Ve dvou případech pak byla podána žaloba, zbývající své dluhy zaplatili.

Dovolte mi abych poděkoval jménem představenstva všem členům družstva a nájemníkům kteří se starají o pozemek kolem domu ve kterém bydlí, ať je to udržováním zahrádek u svých dveří, pod okny či pod balkonem.

Závěrem této zprávy představenstvo navrhuje aby členská schůze schválila následující body:

- a) Schválila výroční zprávu představenstva bytového družstva Horní Proseč
- b) Schválila zprávu kontrolní komise
- c) Výsledky hospodaření BD za rok 2010
- d) Výplatu náhrad nákladů domovním důvěrníkům, kontrolní komise a představenstvu družstva podle směrnice o náhradách nákladů
- e) Změnu směrnice o tvorbě a nakládání s fondem oprav
- f) Změnu směrnice o náhradách nákladů funkcionářům družstva

V Jablonci nad Nisou dne 5.11.2011