

**Bytové družstvo Mendelka**  
**Mendelova 2938/3, Hranice, 733 01 Karviná**  
**IC: 057 84 000**  
**KS Ostrava, oddíl Dr, vložka 5408**

---

**ZÁPIS Z ČLENSKÉ SCHŮZE KONANÉ DNE 25. 4. 2017**

Schůze byla zahájena v 17:00 hod. svolavatelem schůze panem Petrem Carbolem, předsedou představenstva družstva. Na základě výsledků prezence bylo konstatováno, že na členské schůzi je přítomno z celkového počtu **39** členů **37** členů družstva. Bylo konstatováno, že členská schůze je usnášeníschopná. Předsedající přivítal přítomného hosta Ing. Ivanu Ščigelovou. Listina přítomných tvoří přílohu č. 1 tohoto zápisu.

Svolavatel schůze navrhl, aby členská schůze nejprve provedla hlasování o orgánech schůze a to v navrhovaném složení:

předsedající:	Ing. Ivana Ščigelová
zapisovatel:	Ing. Ivana Ščigelová
ověřovatel a sčítatel:	Petr Carbol
	Ing. Ivana Lanzendörferová

**Hlasování: Pro: 37 Proti: 0 Zdrželo se: 0**

Dle výsledku hlasování bylo konstatováno, že schůze schválila usnesení č. 01/2504/17:

**Usnesení č. 01/2504/17:**

**Členská schůze schvaluje orgány členské schůze ve složení:**

<b>předsedající:</b>	<b>Ing. Ivana Ščigelová</b>
<b>zapisovatel:</b>	<b>Ing. Ivana Ščigelová</b>
<b>ověřovatel a sčítatel:</b>	<b>Petr Carbol</b>
	<b>Ing. Ivana Lanzendörferová</b>

Předsedající seznámil přítomné s programem členské schůze, který byl uveden na pozvánce zaslané členům a který je následující:

- 
- 1) Zahájení, kontrola usnášení schopnosti, volba orgánů členské schůze
  - 2) Schválení přijetí zájemců o členství v družstva
  - 3) Schválení přijetí úvěru na dofinancování kupní ceny nemovitostí
  - 4) Schválení konstrukce zálohy na nájemné (fond oprav plus) pro členy bytového družstva
  - 5) Schválení správce domu a podmínek příkazní smlouvy
  - 6) Schválení způsobu a výše odměny za práci pro družstvo
  - 7) Schválení pojištění domu
  - 8) Schválení výše nájmu místností ve společných částech domu mimo příslušenství bytu
  - 9) Diskuse a závěr

**K bodu 2) programu – Schválení přijetí zájemců o členství v družstvu, včetně schválení podmínek finanční účasti přistoupivších členů družstva**

Předsedající informovala členskou základnu, že ke dni konání členské schůze podali přihlášku a uhradili základní členský vklad tito žadatelé o členství:

Manželé Salamonovi Vanda a Romuald – byt č. 15 v č. p. 2937

Manželé Bulawovi Miroslav a Alexandra – byt č. 16 v č. p. 2937

Návrh usnesení č. 02/2504/17:

Členská schůze schvaluje přijetí žadatelů o členství a to:

Manželé Salamonovi Vanda a Romuald – byt č. 15 v č. p. 2937

Manželé Bulawovi Miroslav a Alexandra – byt č. 16 v č. p. 2937

**Hlasování: Pro: 37 Proti: 0 Zdrželo se: 0**

Dle výsledku hlasování bylo konstatováno, že schůze schválila usnesení č. 02/2504/17:

**Usnesení č. 02/2504/17:**

**Členská schůze schválila přijetí žadatelů o členství a to:**

**Manželé Salamovi Vanda a Romuald – byt č. 15 v č. p. 2937**

**Manželé Bulawovi Miroslav a Alexandra – byt č. 16 v č. p. 2937**

**Změna počtu přítomných členů na 39, celkový počet členů 41.**

**K bodu 3) programu – Schválení přijetí úvěru na dofinancování kupní ceny nemovitosti**

Předsedající informovala přítomné o výběrovém řízení na bankovní dům a přednesla přítomným návrh, který vzešel ze společného zasedání PP a KK.

Návrh usnesení 03/2504/17:

Členská schůze schvaluje přijetí úvěru ve výši max. 26.000.000 Kč od České spořitelny a.s. se splatností 15 let, fixací úrokové sazby na 15 let a výši úrokové sazby dle indikativní nabídky 1,22% p. a. Členská schůze schvaluje zajišťovací nástroje – zástava pohledávek z běžného účtu (blokace 2 splátek), blankosměnku družstva. Členská schůze pověřuje představenstvo družstva k podpisu veškeré úvěrové dokumentace.

**Hlasování: Pro: 39 Proti: 0 Zdrželo se: 0**

Dle výsledku hlasování bylo konstatováno, že schůze schválila usnesení č. 03/2504/17:

**Usnesení č. 03/2504/17:**

**Členská schůze schválila přijetí úvěru ve výši max. 26.000.000 Kč od České spořitelny a.s. se splatností 15 let, fixací úrokové sazby na 15 let a výši úrokové sazby dle indikativní nabídky 1,22% p. a. Členská schůze schválila zajišťovací nástroje – zástava pohledávek z běžného účtu (blokace 2 splátek), blankosměnku družstva. Členská schůze pověřila představenstvo družstva k podpisu veškeré úvěrové dokumentace.**

Srovnání nabídek – příloha č. 2 zápisu.

**K bodu 4) programu – Schválení konstrukce zálohy na nájemné (fond oprav plus) pro členy bytového družstva**

Návrh usnesení 04/2504/17:

Členská schůze schvaluje konstrukci zálohy na nájemné a to takto:

- Záloha na opravy, udržování a chod domu ve výši 12 Kč/m<sup>2</sup> nájemní plochy bytu/měsíc
- Záloha na správu domu ve výši 290 Kč/byt/měsíc (pokrývá výkon správy na základě příkazní smlouvy za cenu 140,- Kč vč. DPH a mzdové prostředky na základě dohod o provedení práce pro družstvo)

- Záloha na pojištění a daň z nemovitosti ve výši 1 Kč/m<sup>2</sup> nájemní plochy bytu/měsíc.

**Hlasování: Pro: 38 Proti: 0 Zdrželo se: 1**

Dle výsledku hlasování bylo konstatováno, že schůze schválila usnesení č. 04/2504/17:

**Usnesení č. 04/2504/17:**

**Členská schůze schválila konstrukci zálohy na nájemné a to takto:**

- Záloha na opravy, udržování a chod domu ve výši 12 Kč/m<sup>2</sup> nájemní plochy bytu/měsíc
- Záloha na správu domu ve výši 290 Kč/byt/měsíc (pokrývá výkon správy na základě příkazní smlouvy za cenu 140,- Kč vč. DPH a mzdové prostředky na základě dohod o provedení práce pro družstvo)
- Záloha na pojištění a daň z nemovitosti ve výši 1 Kč/m<sup>2</sup> nájemní plochy bytu/měsíc.

**K bodu 5) programu – Schválení správce domu a podmínek příkazní smlouvy**

Představenstvo informovalo přítomnou členskou základnu o skutečnostech, že se informovali na nabídky spolupráce s možnými jinými správci. Po dohodě se zástupci KK navrhují, aby se uzavřela příkazní smlouva se společností ISA CONSULT s.r.o., která je zastoupena jednatelkou společnosti Ing. Ivanou Ščigelovou, daňovou poradkyní za cenu 140 Kč/byt/měsíc vč. DPH.

Návrh usnesení 05/2504/17:

Členská schůze schvaluje uzavření příkazní smlouvy na správu domu se společností ISA CONSULT s.r.o., sídlem Staré Město, Jamnická 255, PSČ 739 01, IČ: 25815814, zastoupenou jednatelkou společnosti Ing. Ivanou Ščigelovou za cenu 140 Kč/jednotka/měsíc vč. DPH a zajištěnou cenou do roku 2020 včetně.

**Hlasování: Pro: 39 Proti: 0 Zdrželo se: 0**

Dle výsledku hlasování bylo konstatováno, že schůze schválila usnesení č. 05/2504/17:

**Usnesení č. 05/2504/17:**

**Členská schůze schválila uzavření příkazní smlouvy na správu domu se společností ISA CONSULT s.r.o., sídlem Staré Město, Jamnická 255, PSČ 739 01, IČ: 25815814, zastoupenou jednatelkou společnosti Ing. Ivanou Ščigelovou za cenu 140 Kč/jednotka/měsíc vč. DPH a zajištěnou cenou do roku 2020 včetně.**

**K bodu 6) programu – Schválení způsobu a výše odměny za práci pro družstvo**

Předsedající informovala přítomné o možnostech odměňování za práci pro družstvo. S ohledem na současnou legislativu bylo předloženo ke schválení níže uvedené usnesení:

Návrh usnesení č. 06/2504/17:

Členská schůze schvaluje fond mzdových prostředků ve výši 13.950 Kč/měsíc (tvořeno v rámci měsíční platby zálohy na nájem v případě členů a nájmu v případě nečlenů), jehož rozdělení za práci pro družstvo je plně v kompetenci představenstva družstva, stejně jako forma pracovně právního vztahu – dohoda o provedení práce, dohoda o pracovní činnosti příp. jiné. Členská schůze schvaluje, že odměna za výkon funkce představenstva a kontrolní komise je 0, tj. funkce jsou vykonávány bezplatně.

**Hlasování: Pro: 39 Proti: 0 Zdrželo se: 0**

Dle výsledku hlasování bylo konstatováno, že schůze schválila usnesení č. 06/2504/17:

**Usnesení č. 06/2504/17:**

**Členská schůze schválila fond mzdových prostředků ve výši 13.950 Kč/měsíc (tvořeno v rámci měsíční platby zálohy na nájem v případě členů a nájmu v případě nečlenů), jehož rozdělení za práci pro družstvo je plně v kompetenci představenstva družstva, stejně jako forma pracovně právního vztahu – dohoda o provedení práce, dohoda o pracovní činnosti příp. jiné. Členská schůze schválila, že odměna za výkon funkce představenstva a kontrolní komise je 0, tj. funkce jsou vykonávány bezplatně.**

**K bodu 7) programu – Schválení pojištění domu**

Předsedající informovala o výběrovém řízení na pojištění domu. Dle výsledku výběrového řízení doporučuje využít nabídku ČSOB pojišťovny za cenu 19.299 Kč – roční poplatek a pojistnou hodnotou 137 mil. Kč.

Návrh usnesení č. 07/2504/17:

Členská schůze schvaluje uzavření pojistné smlouvy se společností ČSOB pojišťovna a.s. v rozsahu dle nabídky – příloha č. 3 zápisu.

**Hlasování: Pro: 39 Proti: 0 Zdrželo se: 0**

Dle výsledku hlasování bylo konstatováno, že schůze schválila usnesení č. 07/2504/17:

**Usnesení č. 07/2504/17:**

**Členská schůze schválila uzavření pojistné smlouvy se společností ČSOB pojišťovna a.s. v rozsahu dle nabídky – příloha č. 3 zápisu.**

**K bodu 8) programu – Schválení výše nájmu místností ve společných částech domu mimo příslušenství k bytu**

Návrh usnesení č. 08/2504/17:

Členská schůze schvaluje výši nájmu 50 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc u pronájmu místností ve společných částech domu mimo příslušenství k bytu.

**Hlasování: Pro: 39 Proti: 0 Zdrželo se: 0**

Dle výsledku hlasování bylo konstatováno, že schůze schválila usnesení č. 08/2504/17:

**Usnesení č. 08/2504/17:**

**Členská schůze schválila výši nájmu 50 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc u pronájmu místností ve společných částech domu mimo příslušenství k bytu.**

Současně bylo upozorněno na nutnost řešení odběru elektřiny ze společných částí domu – řešeno podružným elektroměrem nebo paušální náhradou uvedenou ve smlouvě.

**K bodu 9) programu – Diskuse a závěr**

V rámci diskuse bylo představenstvem požádáno o odsouhlasení osoby, která bude pro dům zajišťovat drobnou údržbu s cílem optimalizovat výdaje BD (bude řešeno přes dohodu o provedení práce s odměnou ve výši 2000 Kč měsíčně - hrazeno z nájemného mimo zdroje uvedené v bodu 6). Zájemci o tuto pozici – p. Raus (2937) a p. Fiala (2939). Oba kandidáti se krátce představili, požadavek na vyhlášku 50 však splnil pouze pan Fiala, proto byl přednesen návrh usnesení:

Návrh usnesení č. 09/2504/17:

Členská schůze schvaluje pro výkon drobné údržby v domě p. Fialu – představenstvo je pověřeno uzavřením dohody o provedení práce.

**Hlasování: Pro: 39 Proti: 0 Zdrželo se: 0**

Dle výsledku hlasování bylo konstatováno, že schůze schválila usnesení č. 09/2504/17:

**Usnesení č. 09/2504/17:**

**Členská schůze schválila pro výkon drobné údržby v domě p. Fialu – představenstvo je pověřeno uzavřením dohody o provedení práce.**

Dále v rámci diskuse byl projednáván postup vůči nečlenům družstva:

- Nájemci nečlenové, kteří mají nájemní smlouvu na dobu neurčitou – zvyšování nájemného v souladu s NOZ; výchozí nájem 50,02 Kč/m<sup>2</sup>.
- Nájemci nečlenové, kteří mají nájemní smlouvu na dobu určitou – nájem 75 Kč/m<sup>2</sup> – podle jednání a chování nájemce má představenstvo právo vyhodnotit pokračování nájemní smlouvy; pokud vše OK, smlouva se bude prodlužovat vždy o rok; pokud PP rozhodne, že nájemní vztah nebude obnoven, bude uvolněný byt nabídnut k prodeji přes uvolněný družstevní podíl nebo k dispozici pro nájem s nájmem ve výši min. 75 Kč/m<sup>2</sup>.

S ohledem na provoz v domě a vyúčtování služeb bylo předneseno usnesení č. 10/2504/17:

Členská schůze schvaluje s účinností od 1. 6. 2017 způsob rozúčtování úklidu v domě – rozúčtování na byty.

**Hlasování: Pro: 38 Proti: 0 Zdrželo se: 1**

Dle výsledku hlasování bylo konstatováno, že schůze schválila usnesení č. 10/2504/17:

**Usnesení č. 10/2504/17:**

**Členská schůze schválila s účinností od 1. 6. 2017 způsob rozúčtování úklidu v domě – rozúčtování na byty.**

Přítomni byli rovněž informováni o dalším postupu do změny vlastníka budovy, a to včetně. Byly rozdány podklady pro nahlášení SIPO s termínem odevzdání do 10. 5. 2017 do schránky družstva.

Dále byli členové družstva vyzváni k hlídání psů – snaha o zajištění neexistence psích exkrementů ve společných částech domu (upozornění na NOZ – odstranění na náklady majitele psa).

S ohledem na bezpečnost domu představenstvo informovalo členskou základnu o plánu zajištění zabezpečení vstupů do domu s realizací na podzim 2017.

Předsedající poděkoval přítomným za účast a ukončil schůzi v 18,00 hod.

Zapsala: Ing. Ivana Ščigelová

Předsedající: Ing. Ivana Ščigelová

Schválil a potvrdil průběh schůze: Petr Carbol

Ing. Ivana Lanzendörferová