

Zápis z členské schůze Bytového družstva Listopad, konané dne 3. 5. 2022 v restauraci „U Stejskalů“, Neratovice

Přítomni: členové představenstva a kontrolní komise – viz. prezenční listiny
členové Bytového družstva Listopad – viz. prezenční listiny (Př. č.7)

Program (uveden na pozvánkách):

1. Zahájení
2. Volba členů komise mandátové a návrhové, zapisovatele a ověřovatelů zápisu
3. Zpráva představenstva o činnosti a hospodaření družstva za rok 2021
4. Účetní závěrka za rok 2021 a návrh na vypořádání výsledku hospodaření
5. Zpráva kontrolní komise za rok 2021
6. Diskuse
7. Usnesení
8. Závěr schůze

Na schůzi bylo od 18:05 hodin přítomno 97 členů, což činí 68,8 % z celkového počtu 141 členů.

Členská schůze byla zahájena v 18:06 hodin a byla usnášení schopná. Do konce členské schůze bylo stále přítomno 97 členů družstva.

Všichni členové bytového družstva byli prostřednictvím nástěnek seznámeni s konáním a programem členské schůze měsíc předem. Pozvánka s programem (Př. č.1) a příslušné dokumenty (Př. č.2) byly zaslány členům družstva elektronickou poštou nebo doručeny do poštovní schránky 14 dní před konáním členské schůze.

1. Zahájení

Místopředsedkyně představenstva družstva paní Veronika Kefurtová, která členskou schůzi řídila, přivítala všechny přítomné členy družstva a předala slovo předsedkyni návrhové komise paní Libuši Benešové, která vyzvala k hlasování o návrhu Usnesení č.1.

2. Volba komise mandátové a návrhové, zapisovatele a ověřovatelů zápisu

USNESENÍ č. 1

Členská schůze schvaluje:

1. komisi mandátovou ve složení: Michaela Hložková, Milan Pešek, Robert Dobrovolný
2. komisi návrhovou ve složení: Libuše Benešová, Karel Boháček, Stanislav Žumár
3. zapisovatele zápisu: Helena Haklová
4. ověřovatele zápisu: Zdeňka Černá, Veronika Kefurtová

Nebyly vzneseny žádné připomínky a návrhy na změnu.

Výsledek hlasování: pro 96, proti 0, zdržel se 1, schváleno 98,97 %.

3. Zpráva představenstva o činnosti a hospodaření družstva za rok 2021

Zprávu o činnosti představenstva za rok 2021 přednesla předsedkyně představenstva Zdeňka Černá. Podrobná zpráva viz Př. č.3.

Hlavní body:

- Členské záležitosti
- Přehled technické činnosti, opravy a údržba – střešní plášť (servis); panty u vchodových dveří; úklid v suterénech; kamery; domo telefony; výtahy
- Hospodaření družstva – porovnání hospodaření za roky 2021, 2020 a 2019; stav finančních prostředků a zhodnocování volných prostředků na termínovaném vkladu; snížení poplatku do Fondu oprav
- Plán oprav na další období

4. Účetní závěrka za rok 2021 a návrh na vypořádání výsledku hospodaření

Výsledek hospodaření družstva za rok 2021 byla **ztráta ve výši 94 724,43 Kč**, daň z příjmu právnických osob činila 72.010,00 Kč. Výkazy - viz. Př. č.4.

5. Zpráva kontrolní komise za rok 2021

Zprávu o činnosti kontrolní komise za rok 2021 přednesla předsedkyně kontrolní komise Helena Haklová (Př. č.5).

6. Diskuze

Po všech přednesených zprávách byla otevřena diskuse.

6.1. Byl vznesen dotaz k jednorázové revizi střechy – upřesnění, o co se jedná a dotaz, zda-li případné poškození střechy je kryto z pojištění.

Předsedkyně představenstva paní Černá vysvětlila znovu, že se jedná o placenou službu, z důvodu významných povětrnostních podmínek počátkem roku; doporučeno dodavatelskou firmou HIPOS s.r.o.. Pokud by byla zjištěna závada, posuzovalo by se, zda to spadá do reklamace nebo ne (pak by případnou opravu platilo družstvo). Pro tuto kontrolu hovoří prevence, tj. nižší náklady na opravu při případném zjištění poničení střešního pláště než zjištění po 5 letech záruky, a to pro obě strany.

Pojištění domu družstvo má, představenstvo zjistí, zda by případně bylo možné uplatnit.

6.2. Pan Boháček vyzval členy bydlící ve 4.-6.patrech a mající zájem o instalaci odvězdušňovacích ventilů na radiátory, aby se přihlásili. Ventily hradí družstvo. Je lepší mít odvězdušňovací ventily i v jiných patrech, než jen v 7., usnadní to odvězdušňování soustavy.

6.3. Na výzvu pana Boháčka reagoval člen družstva, že navzdory opakovanému odvězdušnění je v 7. patře radiátor horký, ale v 5. patře studený. Doporučeno otevřít na studený radiátor okno a pokud nezačne topit, nahlásit závadu panu Boháčkovi, který zajistí vyřešení.

6.4. Paní Kefurtová upozornila na častý nešvar – ponechané otevřené vchodové dveře, nebo pouštění cizích lidí do domu. Nedávno byl řešen případ, kdy v našich sklepech přespával bezdomovec. Hrozí riziko poškození majetku, požáru, krádeží apod. Apel, vždy si ověřte, že jsou vchodové dveře zavřené, nepouštět cizí lidi do domu !!

Členka družstva upozornila i na to, že se stává, že např. děti zazvoní na její zvonek a domáhají se vstupu s tím, že jdou za kamarádem. Je třeba takovéto žádosti odmítat, ať zvoní na toho, ke komu jdou.

Takto došlo ve vchodě 1065 k tomu, že děti pustily vodu v hydrantu a způsobily družstvu zbytečné náklady (vysušení prostoru, vysušení hadic).

6.5. Dotaz k těsnění oken v 7. patře, i když se větrá a topí, tak okna se někdy rosí tak, že po nich stéká voda.

Paní Černá sdělila, že termovizním měřením ve dvou bytech (bylo nahlášeno) byla v jednom bytě závada v seřízení či utěsnění oken potvrzena a provedena oprava (bydlí 1 osoba) a v druhém

bytě byla okna bez závad, byla v pořádku a v daný den bez orosení (bydlí 5 osob). V tomto bytě byla naměřena vyšší relativní vlhkost, nad 55%, což způsobuje srážení vlhkosti nejprve na oknech a zrcadlech. Je potřeba **větrat průvanem**, zejména po sprchování, vaření, žehlení apod.

Bylo doporučeno zakoupit indikátor vlhkosti (cena do 100 Kč), který se umístí na horní část skla okna a dle zabarvení se zjistí aktuální hodnota relativní vlhkosti.

6.6. Byl vznesen dotaz k pravidelné údržbě střechy.

Odpověděla paní Černá – ano, úklid střechy je nutný (zejména odstranění „náletů“) a zajišťuje jej družstvo. Podmínky přístupu na střechu jsou přísné, tj. na střechu smí jen pověření a proškolení pracovníci.

Za družstvo je to pan Boháček, který zodpovídá rovněž za pracovníky provádějící úklid; musí tam být s nimi.

6.7. Nájezd u vchodu 1066 – při dešti kluzký, při námraze i přes postřik také.

Tato připomínka je ojedinělá. Představenstvo tento problém konzultovalo s dodavatelem nájezdů, který sdělil, že ji slyší poprvé, jiná družstva problém nehlásila a nájezd má zábradlí.

Technicky je potřebné, aby brzdící element byl bezpečný a nevytvářel riziko zakopnutí.

Paní Kefurtová vyzvala členy družstva o součinnost. Kdyby je napadlo nebo někde viděli vhodné řešení, aby pořídili fotografii a informovali představenstvo.

6.8. Stížnost na množství potravinových molů v bytě a dotaz na deratizaci.

Zákonná pravidelná deratizace proti potkanům, myším probíhá. Proti jinému hmyzu, např. švábům nebo rusům domácím pouze při výskytu. Proti potravinovým molům se neprovádí, musíte zlikvidovat zdroj výskytu ve vašem bytě.

V 18:58 nebyly již žádné další dotazy a bylo přistoupeno k hlasování usnesení.

7. USNESENÍ

USNESENÍ č.2

Hlasování o přijetí Usnesení č.2 provedla paní Libuše Benešová.

Nejdříve se hlasovalo, že se o Usnesení č.2 bude hlasovat jako o celku.

Výsledek hlasování: pro 97, proti 0, zdržel se 0, schváleno 100 %.

USNESENÍ č.2

Členská schůze schvaluje:

1. Zprávu představenstva o činnosti a hospodaření družstva za rok 2021
2. Roční účetní závěrku za rok 2021
3. Zprávu kontrolní komise za rok 2021
4. Návrh představenstva a kontrolní komise uhradit ztrátu hospodaření za rok 2021 ve výši 94 724,43 Kč z Fondu oprav
5. Snížení poplatku do Fondu oprav z 23,00 Kč na 20,00 Kč od 1.10.2022.

Výsledek hlasování: pro 97, proti 0, zdržel se 0, schváleno 100 %.

USNESENÍ č.3

Hlasování o přijetí Usnesení č.3 provedla paní Libuše Benešová. Bylo hlasováno o každém bodu samostatně.

USNESENÍ č.3

Členská schůze schvaluje plán obnovy a investic pro rok 2022 :

1. Zajistit termovizní měření celého domu a některých bytů, v kterých bylo nahlášeno výrazné rosení oken v zimě. Na základě výsledku měření budou přijata odpovídající opatření. Měření proběhlo 14.2.2022, cena 4.694,80 Kč.

V technické zprávě bylo konstatováno, že obálka domu je dobře provedena, žádné anomálie nezjištěny; okna jsou dobře osazena, nedochází k prostupu chladu mezi rámem a zdí

2. Objednat v r.2022 u dodavatele firmy HIPOS s. r. o. Most, kontrolu střešního pláště z důvodu velmi větrných dní v únoru a březnu 2022. Nabídková cena ca 20 tis. Kč včetně DPH z ledna 2021.
3. Běžná údržba.

Výsledek hlasování k bodu 1: pro 93, proti 4, zdržel se 0, schváleno 95,88 %.

U tohoto bodu hlasování byla námitka, že je bod chybně formulován, neboť měření již proběhlo, nemůže být tedy o něm tedy hlasováno. Paní Černá uznala chybnou formulaci, vysvětlila přítomným význam usnesení, a také to, že se týká roku 2022, ne 2021 a představenstvo se této záležitosti hodlá dále věnovat.

Z auditora zazněla poznámka, že tato námitka měla zaznít v diskuzi a ne při hlasování.

Výsledek hlasování k bodu 2: pro 96, proti 0, zdržel se 1, schváleno 98,97 %.

Výsledek hlasování k bodu 3: pro 97, proti 0, zdržel se 0, schváleno 100 %.

9. Závěr schůze

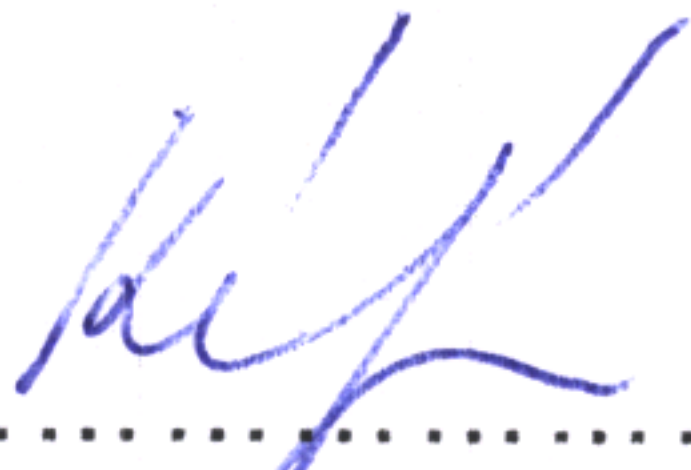
V 19:20 hodin paní Veronika Kefurtová poděkovala všem za aktivní účast, a ukončila schůzi.

Přílohy k zápisu:

- Příloha č.1 Pozvánka na ČS
- Příloha č.2 Návrh usnesení č.1 až č.3
- Příloha č.3 Zpráva představenstva o činnosti a hospodaření družstva za rok 2021
- Příloha č.4 Výkaz zisku a ztráty, Rozvaha ve zkráceném rozsahu
- Příloha č.5 Zpráva o činnosti kontrolní komise za rok 2021
- Příloha č.6 Usnesení schválené členskou schůzí dne 3.5.2022
- Příloha č.7 Protokol mandátové komise
- Příloha č.8 Prezenční listiny vchodů 1065-1070

Zapsala dne: 3.5.2022 Ing. Helena Haklová

Ověřovatelé zápisu:


Bc. Veronika Kefurtová, DiS.


Ing. Zdeňka Černá