

Zápis z členské schůze Bytového družstva Listopad, konané dne 26. 3. 2019 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 předsedy a členů komise mandátové a návrhové, zapisovatele a ověřovatelů zápisu
3. Zpráva představenstva o činnosti a hospodaření družstva za rok 2018
4. Účetní závěrka za rok 2018 a návrh na vypořádání výsledku hospodaření
5. Zpráva kontrolní komise za rok 2018
6. Diskuse
7. Usnesení
8. Závěr schůze

Na schůzi bylo od 18,07 hodin přítomno 97 členů, což činí 68,3 % z celkového počtu 142 členů.

Členská schůze byla zahájena v 18,05 hodin (v tuto dobu bylo přítomno 95 členů, 66,9 %) 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 Veronika Vránková, která členskou schůzi vedla, přivítala všechny přítomné členy družstva a předala slovo předsedkyni návrhové komise Libuši Benešové, která vyzvala k hlasování o návrhu Usnesení č.1.

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

USNESENÍ č.1

Členská schůze schvaluje:

1. komisi mandátovou ve složení: Petra Rulfová, 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 Vránková

Nebyly vzneseny žádné připomínky a návrhy na změnu.

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

3. Zpráva představenstva o činnosti a hospodaření družstva za rok 2018

Zprávu o činnosti představenstva za rok 2018 přednesla předsedkyně představenstva Zdeňka Černá. Podrobná zpráva viz Př. č. 3.

Hlavní body:

- Členské záležitosti
- Přehled technické činnosti, opravy a údržba – bezbariérová úprava venkovních schodů; střecha; uzavírací ventily na vodu, nové vodoměry, radiátorové odvětrávací ventily; elektro – osvětlení, zámky a čipy; úklid a odpady; aktualizovaný Domovní řád
- Hospodaření družstva; stav finančních prostředků; valorizace odměn členům statutárních orgánů
- Plán oprav na další období

4. Účetní závěrka za rok 2018 a návrh na vypořádání výsledku hospodaření

Výsledek hospodaření družstva za rok 2018 byla ztráta ve výši **ztráta 210.143,64 Kč**, daň z příjmu právnických osob činila 53 960,- Kč.

5. Zpráva kontrolní komise za rok 2018

Zprávu o činnosti kontrolní komise za rok 2018 přednesla předsedkyně kontrolní komise Helena Haklová (Př. č. 4).

6. Diskuze

Po všech přednesených zprávách byla otevřena diskuze nejprve k **USNESENÍ č. 2.**

Byla vznesena žádost o vysvětlení formulace Usnesení č.2, bod 5 – paní Černá objasnila, dotazující vysvětlení přijal.

Hlasování o Usnesení č. 2 provedla Libuše Benešová. O Usnesení se hlasovalo jako o celku.

USNESENÍ č. 2

Členská schůze schvaluje:

1. Zprávu představenstva o činnosti a hospodaření družstva za rok 2018
2. Roční účetní závěrku za rok 2018
3. Zprávu kontrolní komise za rok 2018
4. Návrh představenstva a kontrolní komise uhradit ztrátu 210.143,64 Kč z Fondu oprav (= z dlouhodobé zálohy na opravy a investice).
5. Valorizaci roční celkové odměny pro členy představenstva a kontrolní komise o míru inflace 6 % za roky 2014 až 2018, tj. o 13.375,- Kč na 236.287,- Kč. Tato valorizace platí za rok 2019 a následující roky, nebude-li schválena změna.

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

Dále pokračovala diskuze k ostatním záležitostem.

Na většinu příspěvků bylo ihned odpovězeno (do zápisu byly zapsány odpovědi, viz dále).

6.1. p. Boháček vysvětlil ještě k údržbě:

- Postup při hlášení závad apod. v bytech – členové (i nájemníci v pronajatých jednotkách) ho mají kontaktovat vždy, pokud se jedná o opravu majetku družstva nebo pokud si nejsou jisti. Pan Boháček posoudí, zda opravu bude hradit družstvo nebo člen družstva, a poskytne konzultaci ohledně možnosti opravy, předá kontakty na opraváře. V případě oprav na účet družstva poskytne technikovi firmy Klokoč telefonní spojení na nájemníka, aby si domluvili termín opravy bez prostředníka. Naše družstvo má s firmou Klokoč podepsanou smlouvu o ochraně osobních údajů.

- Nenechávat věci na společných chodbách, hlavně ne drahé věci (kočárky atd.), družstvo za případné zcizení nebo poničení neručí. Viz bod IV. Domovního řádu.
 - Úklid – docházelo ke stížnostem, že není dobře uklizeno. Představenstvo ukončilo smlouvu se současnou firmou na úklid a vybralo ve výběrovém řízení novou firmu, která začne uklízet od 1.5.2019 včetně mytí oken.
 - Suterén, sklepy – neustále dochází k porušování zákazu odkládat zde nepotřebné věci, proto představenstvo navrhuje v Usnesení č.4 bod 4.
 - V bytech je nutné si čas od času zkontrolovat, jestli jsou v pořádku sifony, vany, sprchové kouty apod., aby nedocházelo k únikům vody a k vytopení souseda.
- 6.2. p.Vránková – připomněla, že podnájemníci musí řešit své problémy s nájemcem (pronajímatelem)
- 6.3. Zápach v přízemním bytu vchod 1068 – bude prověřeno, zda fungují všechny ventilační turbíny Lomanco, nebo zápach může pocházet z kanalizace. Zápach z kanalizace na chodbách je občas cítit ve všech vchodech, obvykle to bývá při nízkém tlaku vzduchu – mohlo by to být z hlavního kanalizačního potrubí. Čištění kanalizačních přípojek tj. z domu do ulice bylo provedeno v r.2016 u všech vchodů domu.
- Je nezbytné nevylévat a neházet do odpadu to, co tam nepatří, zejména hadry a oleje, které často bývají příčinou zápachu a problémů.
- Představenstvo zajistí kontrolu průchodnosti kanalizačních přípojek.
- Kontejnery na použité jedlé oleje - bude vznesen dotaz na MěÚ Neratovice.
- 6.4. Klimatizace na východní stranu domu – je to v kompetenci členů družstva posoudit a rozhodnout, viz Usnesení č.3.
- 6.5. Předokenní žaluzie, snižují teplotu v místnosti v letních měsících – diskutovalo se, zda je zajistit pro všechny byty na náklady družstva případně s finančním příspěvkem členů družstva. Některé panelové domy je již mají.
- K problematice se vyjádřilo několik členů představenstva a kontrolní komise. Tyto žaluzie si v současné době mohou zajistit členové na své vlastní náklady (mechanické či elektrické ovládání), byla schválena jednotná bílá barva. Zatím se neuvažuje o plošné realizaci (finance – byty bez lodžie a také s lodžii), představenstvo se k tomuto bodu vrátí po Rozvaze tepelné stability.

7. USNESENÍ č.3

Hlasování o Usnesení č.3 provedla Libuše Benešová.

USNESENÍ č. 3

Členská schůze schvaluje umístění klimatizačních jednotek přednostně na západní stranu domu, v závažných případech i na východní stranu domu do ulice 17.listopadu.

Výsledek hlasování: pro 87, proti 0, zdržel se 10, schváleno 89,7%.

8. USNESENÍ č.4

V průběhu diskuze byl akceptován návrh doplnit Usnesení č.4 bod 4. o větu „Zjištěný nájemník odložené věci neprodleně odstraní nebo uhradí náklady za odstranění.“

Hlasování o Usnesení č. 4 provedla Libuše Benešová. O Usnesení se hlasovalo jako o celku.

USNESENÍ č. 4

Členská schůze schvaluje pro rok 2019 následující plán oprav:

1. Střecha – objednání Rozvahy tepelné stability domu z pohledu zahřívání střechy a horních pater domu v letních měsících u firmy A.W.A.L. s.r.o., Praha 6. Cena dle nabídky ze 6. 12. 2018 do ca 30 tis.Kč.
2. Rekonstrukce zastřešení vchodů – posouzení změny konstrukce, výběr dodavatele, realizace. Náklady odhadem 150-200 tis.Kč.
3. Servis lodžii (instalace před 17 lety) – zajistit nabídku u dodavatele firmy OPTIMI Praha. Pořídít soupis závad u jednotlivých členů.
4. Instalace 1 kamery do suterénu každého vchodu se záběrem na výtah. Realizovat v případě narůstajícího nedodržování Domovního řádu v části nedovoleného ukládání nepotřebného vybavení bytu a odpadů v suterénu. Zjištěný nájemník odložené věci neprodleně odstraní nebo uhradí náklady za odstranění.

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

9. Závěr schůze

V 19,25 hodin Veronika Vránková poděkovala všem za aktivní účast, a ukončila schůzi.

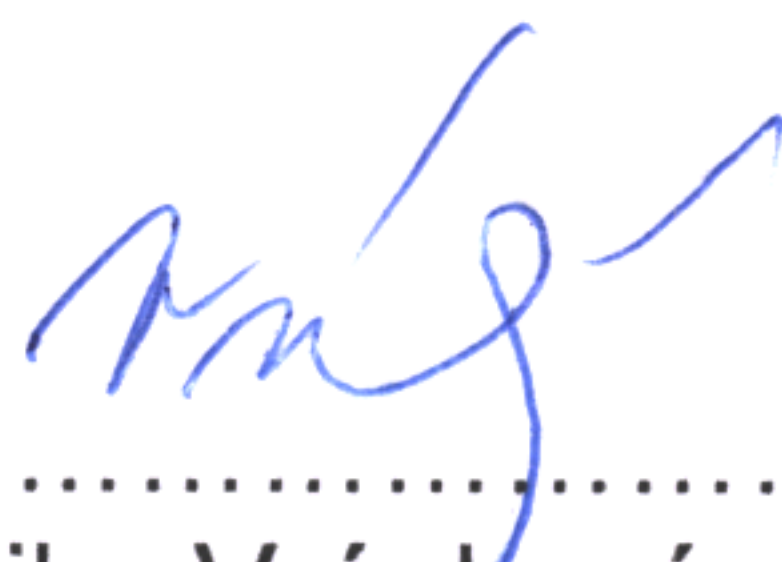
Přílohy k zápisu:

- Příloha č.1 Pozvánka na ČS
- Příloha č.2 Návrh usnesení č. 1 až č. 4
- Příloha č.3 Zpráva představenstva o činnosti a hospodaření družstva za rok 2018
- Příloha č.4 Zpráva o činnosti kontrolní komise za rok 2018
- Příloha č.5 Usnesení schválené členskou schůzí dne 26. 3. 2019
- Příloha č.6 Protokol mandátové komise
- Příloha č.7 Prezenční listiny vchodů 1065-1070

Zapsala dne: 26. 3. 2019 Ing. Helena Haklová



Ověřovatelé zápisu:



Veronika Vránková



Ing. Zdeňka Černá



Bytové družstvo Listopad
ul. 17. listopadu 1070
277 11 Neratovice
IČ: 256 63992

1.