

Zápis z členské schůze „Bytové družstvo U soutoku“

konané dne 13. května 2015 v době od 20:00 hod. v sušárně č. 1 v domě čp. 1542.

Členskou schůzi zahájil pan Parkan ve 20:10 hodin.

Byla provedena prezence a sečteny podpisy přítomných členů. Bylo předloženo pět plných mocí od nepřítomných členů. Přílohou tohoto zápisu jsou prezenční listiny účastníků členské schůze a plné moci.

Pan Parkan na základě provedené prezence konstatoval, že je přítomno nebo zastoupeno k hlasování na členské schůzi na základě plné moci 42 členů z celkového počtu 64 členů družstva, což je nadpoloviční většina a že tudíž tato členská schůze je dle stanov družstva usnášeníschopná.

Proti tomuto prohlášení nebyl vznesen žádný protest nebo námitka.

Panem Parkanem bylo na zahájení členské schůze navrženo, aby se schůze usnesla na způsobu hlasování.

Návrh usnesení: „Navrhuji hlasovat o jednotlivých návrzích veřejným hlasováním, a to zřetelným zvednutím ruky, v pořadí – kdo je pro, kdo je proti a kdo se zdržel hlasování“.

Výsledek hlasování: 42 hlasů pro, 0 hlasů proti a 0 hlasů zdržel se hlasování.

Návrh usnesení byl přijat.

Dalším bodem členské schůze byla volba předsedajícího. Jako předsedající byl navržen pan Parkan. Jiný návrh na předsedajícího schůze nebyl podán.

O zvolení pana Parkana předsedajícím členské schůze bylo hlasováno následovně:

Výsledek hlasování: 41 hlasů pro, 0 hlasů proti a 1 hlas zdržel se hlasování (hlasování se zdržel pan Parkan).

Návrh usnesení byl přijat.

Schválení programu členské schůze:

Předsedající uvedl důvody, které vedly ke svolání této členské schůze. Programem jsou body uvedené na pozvánce k této členské schůzi, a to:

1. Zpráva o hospodaření družstva a vyúčtování služeb za rok 2014
2. Schválení investic na rok 2015
3. Informace o indikátorech tepla
4. Povinnosti členů při pronajímání garáží
5. Povinnosti členů při rekonstrukcích a opravách bytů
6. Diskuse

Proti svolání členské schůze nebyly vzneseny žádné námitky.

O programu členské schůze uvedeném na pozvánce, a to o programu jako celku, bylo hlasováno následovně:

Výsledek hlasování: 42 hlasů pro, 0 hlasů proti a 0 hlasů zdržel se hlasování.

Program členské schůze byl přijat.

Dalším bodem byl volba zapisovatele zápisu ze schůze. Za zapisovatele byla navržena paní Macháčková. Jiné návrhy nebyly podány.

O zvolení paní Machákové zapisovatelem zápisu bylo hlasováno následovně:

Výsledek hlasování: 41 hlasů pro, 0 hlasů proti a 1 hlas zdržel se hlasování (hlasování se zdržela paní Macháčková).

Paní Macháčková byla zvolena zapisovatelem zápisu z členské schůze.

Dalším bodem byla volba dvou ověřovatelů zápisu ze schůze. Za ověřovatele byly navrženy paní Šírková a paní Suchá. Jiné návrhy nebyly podány.

O zvolení paní Šírkové a paní Suché za ověřovatele zápisu bylo hlasováno následovně:

Výsledek hlasování: 40 hlasů pro, 0 hlasů proti a 2 hlasy zdržel se hlasování (hlasování se zdržela paní Šírková a paní Suchá).

Paní Šírková a paní Suchá byly zvoleny za ověřovatele zápisu z členské schůze.

Následně bylo přistoupeno k projednávání jednotlivých bodů programu členské schůze.

1. Zpráva o hospodaření družstva a vyúčtování služeb za rok 2014

Zpráva o hospodaření družstva za rok 2014 byla členům družstva doručena před konáním schůze.

Paní Viktorová sdělila, že vzhledem k efektivnějšímu provozu zrekonstruované kotelny a k levnější ceně plynu klesly náklady na bydlení, což se projevilo ve vyúčtování služeb za minulý rok – ve většině případů vznikly přeplatky. Dále zodpověděla dotazy na některé náklady vynaložené v roce 2014 (oprava WC v suterénu, oprava společných antén, oprava klempířských prvků na střeše). K dotazu na vyčíslení nákladů na účetní a administrativní práce sdělila, že činí 180 Kč měsíčně na byt a garáž. Pan Filip namítl, že na výpočtovém listu úhrady za užívání družstevní garáže platném od 1. května 2015 chybí rozpis jednotlivých položek nájemného. Paní Viktorová přislíbila požádat účetní o podrobný rozpis. Proběhla diskuse o zvýšení nájemného pro 4 členy družstva, kteří užívají pouze garáž. Bylo konstatováno, že ke zvýšení došlo v důsledku nového způsobu rozúčtování nákladů platného od roku 2015 na základě Doplnujícího předpisu ke stanovám č. 1 přijatého členskou schůzí BDUS (např. nákladů na vedení účetnictví).

Paní Viktorová na dotaz potvrdila, že fond oprav je rozdělen na dům a garáže; do fondu oprav na garáže přispívají pouze uživatelé garáží, a to stejným dílem.

Po zodpovězení dotazů a námitek navrhl předsedající hlasovat o schválení zprávy o hospodaření družstva, a to v podobě, v jaké byla členům družstva doručena.

Návrh usnesení: „Souhlasím se zprávou o hospodaření BD za rok 2014 a s rozdělením zisku dle návrhu ve zprávě“.

Výsledek hlasování: 37 hlasů pro, 2 hlasy proti (proti hlasoval pan Kůna a pan Hensl) a 3 hlasy zdržel se hlasování (hlasování se zdržel pan Jan Besperát, pan Michal Besperát zmocněný k hlasování paní Pecharovou a pan Filip).

Návrh usnesení byl přijat.

2. Schválení investic na rok 2015

Předsedající informoval o plánovaných nákladech na opravy a údržbu a investicích v roce 2015 vyčíslených ve zprávě o hospodaření BD za rok 2014. Jde o pravidelné povinné revize dle ČSN – náklady činí ročně kolem 150 tis. Kč. K plánované opravě balkónů podal pouze informaci, zatím nebude zahrnuto do hlasování. Bude nutno řešit způsob opravy – použití plastů by bylo z hlediska bezpečnosti nevyhovující, nátěr stávajících plechů je rovněž problematický (nebezpečí poškození oken při plošném broušení plechů), nejlépe se jeví osazení novými plechy s protikorozi ochranou (hrubý odhad celkových nákladů i s nátěry do 100 tis. Kč). V následné diskusi bylo konstatováno, že oprava stávajících plechů by byla neúměrně drahá. Výsledkem diskuse je úkol pro představenstvo družstva zjistit cenové nabídky jak na opravu stávajících plechů, tak na výměnu plechů za nové. Záležitost bude řešena a hlasování o ní proběhne na některé příští členské schůzi.

Předsedající informoval o předpokládaných nákladech na údržbu zeleně ve výši kolem 60 tis. Kč. Jde především o pokácení dubu na parkovišti – to bude aktuální v době vegetačního klidu od 1. listopadu, hledá se nejlevnější řešení, o dřevo (nekvalitní palivové) není zájem, bude nutné vyfrezování pařezu a zajištění náhradní výsadby dané rozhodnutím ÚMČ Praha 12.

V souvislosti s kácením dubu se nátěr střechy garáží provede až v příštím roce, náklady budou hrazeny z fondu oprav na garáže. Představenstvo zjistí cenové nabídky a ke schválení nákladů dojde na některé příští členské schůzi.

Cenové nabídky na nátěry plotu a sušáků na prádlo činí kolem 20 tis. Kč.

Celkové nabídky na výměnu potrubí k hydrantům (plast musí být nahrazen kovem) spolu s výměnou potrubí hlavního přívodu vody činí kolem 50 tis. Kč. Výměna bude provedena na přelomu května a června, v každém vchodě bude na 1 celý den zavřena voda (o termínu bude informováno na vývěškách).

Z finančního limitu na drobné opravy bude financováno přidání čidel ke světlům v suterénu z důvodu zlepšení funkce. Cena okolo 13 tis. Kč.

Jelikož nebyly vzneseny žádné námítky, navrhl předsedající hlasovat o schválení investic a přednesl návrh usnesení:

„Souhlasím s plánovanými investicemi na rok 2015 ve výši 150 tis. Kč na povinné revize, 60 tis. Kč na údržbu zeleně, 20 tis. Kč na nátěr plotu a sušáků a 50 tis. Kč na výměnu potrubí k hydrantům“.

Výsledek hlasování: 40 hlasů pro, 0 hlasů proti, 2 hlasy zdržel se hlasování (hlasování se zdržel pan Hensl a pan Filip).

Návrh usnesení byl přijat.

3. Informace o indikátorech tepla

Předsedající informoval, že vzhledem k možné změně legislativy upravující povinnost instalace indikátorů představenstvo s jejich pořízením čeká, situaci sleduje a shromažďuje cenové nabídky. Provoz kotelny po rekonstrukci se zefektivnil, snížila se cena plynu. Instalace indikátorů v našich podmínkách by se nevyplatila.

4. Povinnosti členů při pronajímání garáží

Paní Viktorová znovu upozornila, že vzhledem k povinnosti představenstva vést evidenci uživatelů garáží je v případě pronájmu garáže nutné sepsání smlouvy o pronájmu s platností nejdéle na 1 rok. Zdůraznila, že jde již o poslední výzvu pro členy, kteří porušují stanovy, dát vše do pořádku. V opačném případě se záležitost bude řešit přes právníka.

Na dotaz pana Jana Besperáta, zda stanovy družstva zveřejněné na webových stránkách družstva jsou platné, potvrdil předsedající, že ano.

5. Povinnosti členů při rekonstrukcích a opravách bytů

Předsedající upozornil, že v případě rekonstrukce bytu nestačí ohlášení představenstvu družstva, ale je vyžadováno předložení technické dokumentace patřičného rozsahu, která musí zodpovídat standardu. Na dotaz pana Jana Besperáta, v jakých případech předkládat dokumentaci, sdělil, že například v případě výměny dveří nebo nášlapné vrstvy podlah stačí ohlášení, v případě rekonstrukce elektrického vedení v bytě stačí ohlášení a po ukončení revizní zpráva, v případě bourání a výstavby nenosných příček nebo zásahu do betonových podlah je již vyžadována technická dokumentace patřičného rozsahu.

Spojení WC a koupelny nelze dle současné legislativy zakázat.

Proběhla všeobecná diskuse týkající se rekonstrukcí podlah, pan Kůna připomněl nedostatečnou izolaci podlah v bytě ve zvýšeném přízemí a zároveň hluk z bytu nad ním z důvodu použití nášlapné vrstvy podlahy s nedostatečnou kročejovou neprůzvučností. Svoji námitku zašle písemně představenstvu družstva.

Během diskuse odešli před ukončením členské schůze ve 21:10 hod. paní Radová a pan Hensl, ve 21:20 hod. paní Suchá, Hájková, Popelářová a pan Kalina a ve 21:25 hod. pan Horák a pan Eichler.

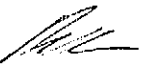
6. Diskuse

Po diskusi k bodu 5 programu schůze již o žádných dalších záležitostech nebylo diskutováno.

Po diskusi byla členská schůze ve 21:30 hodin ukončena.

Příloha: 3 prezenční listiny účastníků členské schůze
5 plných mocí k zastupování při hlasování na členské schůzi
pozvánka na členskou schůzi
zpráva o hospodaření družstva za rok 2014

Zapsala dne 26.05.2015: 

za svolavatele podpis předsedajícího: 

Podpis ověřovatelů: 

..... 