Zápis

z členské schůze Bytového družstva U Krbu, IČ: 25734474, konané **dne 25. 5. 2017 od 18,30 hod** v jídelně Středního odborného učiliště gastronomie v ulici U Krbu 45/521 v Praze 10 - Malešicích.

Program schůze:

1/ Účetní závěrka 2016

2/ Zpráva o činnosti 2016 a 2017

3/ Opravy suterénu domu a střechy domu

4/ Různé

Schůze se konala za účasti 38 členů družstva (67,85%) z celkového počtu 56 členů družstva.

Schůzi zahájil předseda představenstva bytového družstva pan Lubomír Chytka.

Poté navrhl, aby předsedajícím schůze byl on. O návrhu se hlasovalo.
Návrh byl přijat 100% hlasů.

Pan předseda navrhl jako zapisovatele paní Andreu Kotkovou. O návrhu se hlasovalo.
Návrh byl přijat 100% hlasů.

Pan předseda navrhl jako ověřovatele zápisu pana Michaela Soukupa. O návrhu se hlasovalo.
Návrh byl přijat 100% hlasů.

Pan předseda navrhl jako skrutátora paní Marii Hrubou. O návrhu se hlasovalo.
Návrh byl přijat 100% hlasů.

Bod 1

Předseda představenstva bytového družstva pan Lubomír Chytka předal slovo paní Andree Kotkové, aby seznámila přítomné s hospodařením a účetní závěrkou roku 2016 (viz příloha, která je nedílnou součástí tohoto zápisu).

Všechny doklady jsou k nahlédnutí u správcovské společnosti KOREKTA s.r.o. a po skončení účetního období v archivu Bytového družstva U Krbu.

Dále paní Andrea Kotková seznámila přítomné se stavem bankovního účtu bytového družstva u ČS – stav na účtu ke dni 30. 4. 2016 je 1.908.791,27 Kč.
Poté dal pan předseda Chytka hlasovat o schválení účetní závěrky za rok 2016 a převedení částky 711.395,98 Kč do dlouhodobých rezerv.
Návrh byl schválen 100% přítomných členů.

Bod 2

Zpráva o činnosti v roce 2016 a 2017

Během června roku 2016 byly vyměněny hlavice vyústění odvětrání domu. Na všechny vyústění z bytů byly umístěny nové hlavice (stříšky) z titan zinku. Na všechny vyústění odvětrání střechy domu byly umístěny nové pozinkované hlavice. Jedná se o 26 ks různých vyústění, v podstatě je každý kus originál. Celková cena za odstranění stávajících rozbitých hlavic včetně jejich likvidace, za výrobu nových hlavic na míru a jejich montáže byla 22.253,- Kč včetně DPH. Fotografie střechy domu před výměnou a po výměně hlavic jsou nah webových stránkách družstva.

Na začátku června roku 2016 byly při několika pokusech o vloupání poškozeny jak vstupní dveře do vchodů, tak i ještě původní dveře do sklepů. Všechny tyto záležitosti byly řešeny s Policií ČR a s naší pojišťovnou KOOPERATIVA. Zároveň byly vždy opraveny všechny dveře.

Na základě rozhodnutí členské schůze a těchto stále se opakujících událostí bylo na konci června roku 2016 namontováno šest bezpečnostních a zároveň protipožárních dveří od firmy KAREŠ na všechny vstupy do sklepů. Cena těchto dveří včetně montáže i DPH byla 113.700,- Kč. Po namontování těchto dveří již při dalším pokusu o vloupání nedošlo k vniknutí do sklepních prostor.

Na základě rozhodnutí členské schůze bylo v září 2016 vypsáno výběrové řízení na instalaci kamerového systému v našem domě. Vítězem se stala firma SET-MONT z Prahy 8. BD U Krbu provedlo nahlášení na ÚOOÚ a ten instalaci systému povolil. Firma SET-MONT během února 2017 nainstalovala do všech

vchodů našeho domu osm kamer, které snímají prostor pod schody v suterénu našeho domu. Zároveň nainstalovala záznamové zařízení. Cena kamerového systému včetně DPH byla 64.458,- Kč.

V listopadu roku 2016 byl firmou STOPTERM vypracován Průkaz energetické náročnosti budovy. V tomto měsíci předchozímu průkazu končila platnost /10let/. Nový průkaz je platný do roku 2026. Podle současných platných kritérií je dům zařazen do skupiny D – méně úsporný. Průkaz stál včetně DPH 14.520,- Kč. Průkaz je umístěn webových stránkách.

V únoru 2017 byly odstraněny závady z preventivní požární prohlídky. Byly vyznačeny únikové cesty, jsou označena místa hlavních uzávěrů vody a zákaz používání otevřeného ohně v prostorách domu.

Pan předseda požádal přítomné o udržování volných únikových cest na schodištích a ve všech dalších společných prostorách domu. Není možné odkládat osobní věci na schodiště a do společných prostor. Je nutné zajistit bezpečný průchod pro všechny, zvláště pro osoby se sníženou mobilitou a případně i pro lékaře nebo složky záchranného systému.

Bod 3

<u>Úpravy suterénu domu a střechy domu</u>

V červnu 2017 budou firmou INMES vyměněny všechny hlavní uzávěry vody na stoupačkách v suterénu domu. Stávajících 36 ks uzávěrů je plastových a dochází k jejich zadírání. Všechny budou nahrazeny kovovými uzávěry. Výměna je nutná z hlediska plné funkčnosti uzávěrů. S touto výměnou proběhnou i další úpravy rozvodu vody v prostoru výměníku a regulační stanice. Cena za tuto výměnu uzávěrů a dalších úprav bude přibližně včetně daně 37.000,- Kč.

Poslední úpravou suterénu, kterou představenstvo navrhuje je rekonstrukce sklepních kójí ve všech vchodech. Stávající sklepní kóje jsou ještě původní dřevěné. Navrhuje kóje demontovat a nahradit je sklepními boxy s drátěnou nebo plechovou výplní. Další možností je sklepní kóje vyzdít. Vše bude záležet na rozhodnutí členské schůze. Představenstvo družstva navrhlo vypsat

výběrové řízení na rekonstrukci sklepních kójí. Na příští členské schůzi se rozhodne o dalším postupu. Zároveň by bylo možné během této rekonstrukce opravit i všechny stropy ve sklepích. Jedná se hlavně o průchody všech rozvodů a odpadů ve stropních panelech.

Pan předseda dal o návrhu hlasovat.

Návrh byl schválen 97,37 % přítomných členů. Jeden člen se zdržel hlasování.

Na střeše již zbývá opravit nebo vyměnit 12 hlavních vyústění z prostorů stoupaček. Zároveň je třeba odstranit zbytečné konstrukce umístěné na střeše. Tyto práce budou postupně prováděny.

Bod 4
Různé

1/Změna mandátní smlouvy se správcovskou společností

Pan předseda předal slovo paní Kotkové, aby přítomné seznámila s návrhem představenstva týkající se úpravy mandátní smlouvy se správcovskou firmou KOREKTA.

Na počátku vzniku bytového družstva bylo stanoveno, že veškeré platby nájemníků vybírané přes SIPO, příp. trvalým příkazem budou hrazeny na bankovní účet správcovské firmy Korekta, která z těchto prostředků bude pak hradit zálohy na služby a vždy jednou ročně vyúčtuje příjmy a výdaje.

V současné době to představenstvo cítí jako přežitek a navrhuje, aby veškeré platby, které hradí nájemníci, byly připisovány rovnou na účet našeho bytového družstva.

Jednak kvůli lepší průhlednosti a administraci, jednak z bezpečnostního hlediska.

Proto představenstvo navrhuje, aby se změnila mandátní smlouva se správcovskou společností Korekta v tom smyslu, že nájemné se bude hradit přímo na účet družstva a správcovská společnost bude pouze připravovat

příkazy k úhradě, které schválí a dá pak proplatit představenstvo z družstevního bankovního účtu.

Pro nájemníky, kteří platí nájemné přes SIPO, to nebude mít žádný dopad. Pouze ti, co platí trvalým příkazem, budou si muset nastavit jiné číslo účtu. Představenstvo uzavře dodatek ke smlouvě SIPO s Českou poštou, kde nahlásí jiné bankovní spojení.

Proces změny je otázka zhruba 2 měsíců. Jednak se musí podepsat dodatek s Korektou, jednak se musí podepsat dodatek s Českou poštou a ta to musí nastavit v systému, takže fungovat by to mohlo přibližně od září.

Zároveň chce představenstvo požádat o souhlas s tím, aby mohlo upravit podmínky, které má družstvo na bankovním účtu.

Představenstvo navrhuje založit jeden bankovní účet, kam půjdou běžné platby a jeden, kde bude pouze spoření a zároveň změnit „balíček vedení účtu" za výhodnější včetně vedení internetového bankovnictví.

Pan předseda dal o návrhu hlasovat.

Návrh byl schválen 100 % přítomných členů.

2/Výměna uzávěrů teplé a studené vody v bytech

S výměnou hlavních uzávěrů vody z plastových za kovové, družstvo realizuje i výměnu uzávěrů teplé a studené vody v bytech.

Na podzim proběhne výběrové řízení a realizuje se ještě v roce 2017.

3/Revize

Pan Soukup seznámil přítomné o revizích v roce 2016 a 2017.

Termíny hlídá správcovská společnost.

4/Noví členové družstva

V březnu letošního roku převedla členská práva a povinnosti paní Ivana Kučerová ze vchodu 2022/24 byt č. 14 na slečnu Vendulu Augustovou.

V březnu letošního roku převedli členská práva a povinnosti manželé Feřtovi ze vchodu 2024/20 byt č. 8 na slečnu Annu Feřtovou.

5/Odkoupení pozemku

Během roku 2016 a do této doby se MČ Prahy 10 neozvala. Odkup pozemku se tedy v roce 2017 realizovat nejspíše opět nebude.

(Nájem do poloviny roku 2007 – 5,- Kč/m²/rok, nájem od poloviny roku 2007 – 85,- Kč/m²/rok, v roce 2009 podepsána smlouva o koupi pozemku pod domem a smlouva o smlouvě budoucí na 20 let – 8 let už máme za sebou).

6/Dluhy na nájemném

Platební morálka je stále velmi dobrá.

Pouze jeden nájemník je několik měsíců v prodlení. Již se bude řešit soudní cestou.

7/Vyúčtování služeb

Letošní odečty tepla již proběhly podle vyhlášky č. 269/2015 sb., která změnila rozúčtování tepla podle nových pravidel. Bylo avizováno již na minulé členské schůzi. Za teplo platí více i ten, kdo vůbec netopí. Představenstvo požádalo, ať si každý člen individuálně upraví předpis nájemného, aby nevznikaly velké přeplatky a nedoplatky.

8/Zeleň před domem

Předsednictvo navrhlo přítomným, aby vznesli návrhy na úpravu předzahrádek.

9/Problematický podnájem

Na konci června 2016 požádal pan Košťál o prodloužení podnájmu ve svém bytě č. 6 ve vchodu 2021/26. Povolení od představenstva družstva dostal a vše bylo v pořádku až do výměny podnájemníků na konci prosince 2016. Od této doby začaly problémy. Po mnoha stížnostech ukončilo představenstvo družstva podnájem těmto podnájemníkům k 30. 6. 2017.

10/ Funkční období představenstva družstva

Za jeden a půl roku končí další funkční období současného představenstva. Někteří z představenstva budou končit. Představenstvo požádalo přítomné, aby uvažovali o svém angažování se ve vedení bytového družstva.

Další body k projednání již nebyly. Pan předseda přítomným poděkoval a za účast a rozloučil se.

Schůze byla zahájena v 18:35 hodin.
Schůze byla ukončena v 19:25 hodin.

Zapsáno: 26. 5. 2017

Za správnost zápisu odpovídá: Andrea Kotková Andrea Kotková

Schválil: Michael Soukup Soukup Michael

Příloha
Výsledek hospodaření Bytového družstva U Krbu za rok 2016

Bytové družstvo U Krbu
U krbu 2024/20
100 00 Praha 10
IČ: 25734474