

Zápis

z členské schůze Bytového družstva U Krbu, IČ: 25734474, konané **dne 16. 5. 2018 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 2017

2/ Zpráva o činnosti 2017 a 2018

3/ Plánované opravy domu - rekonstrukce sklepních kójí (podklady vyvěšeny dne 4. 5. 2018 v jednotlivých vchodech na nástěnkách a umístěny na webových stránkách družstva).

4/ Volební komise pro volby představenstva v 10/2018

5/ Různé

Schůze se konala za účasti 41 členů družstva (73,21 %) 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.

Předseda představenstva bytového družstva pan Lubomír Chytka předal slovo paní Andree Kotkové, aby seznámila přítomné s hospodařením a účetní závěrkou roku 2017 (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. 2018 je 2.863.897,85 Kč.**

Poté dal pan předseda Chytka hlasovat o schválení účetní závěrky za rok 2017 a převedení částky 801.283,85 Kč do dlouhodobých rezerv.

Návrh byl schválen 100% přítomných členů.

Bod 2

Zpráva o činnosti v roce 2017 a 2018

Během června roku 2017 proběhla výměna hlavních uzávěrů vody na stoupačkách v suterénu domu. Bylo vyměněno všech 36 plastových uzávěrů za uzávěry kovové. Zároveň byly provedeny nutné úpravy a výměny uzávěrů ve výměníkové stanici. Výměnu a úpravy prováděla firma INMES a celková cena byla 43.741,50 Kč. V červenci byla provedena oprava uchycení teploměru v regulační stanici a to opět firmou INMES. Cena této opravy byla 2.741,- Kč. V říjnu ještě proběhla výměna uzávěrů v prádelně ve vchodu 20121/26. Opět firma INMES a celková cena 1.590,- Kč. Všechny uzávěry v domě ve společných prostorách jsou nyní plně funkční.

V říjnu minulého roku byla provedena rekonstrukce regulační stanice. Byly zednický opraveny stěny, stěny vymalovány a natřena podlaha. Celková cena za rekonstrukci byla 8.445- Kč.

Na základě rozhodnutí členské schůze byl změněn způsob úhrady nájemného. Během léta loňského roku jsme v České spořitelně provedli změny účtu. V současné době má družstvo účty dva. Jeden spořicí, na kterém ukládá peníze pro větší akce a druhý běžný (operační), z kterého platí všechny menší akce a zároveň i všechny zálohy na služby. Na tento účet také přicházejí peníze z nájmu všech nájemců. Zároveň byl se správcovskou firmou KOREKTA

podepsán dodatek mandátní smlouvy, která toto řeší. Představenstvo projednalo změnu s Českou poštou a Českou spořitelnou. Správcovská firma již nemá aktivní přístup na účty, pouze připravuje hromadné příkazy k platbě na zálohy za služby od našich dodavatelů. Vlastní schválení plateb probíhá několikanásobnou autorizací. Nájemníci tuto změnu v podstatě nezaznamenali. Pouze několik nájemníků, kteří platí nájemné přímo ze svého bankovního účtu, muselo zadat nový příkaz s jiným číslem účtu. S touto změnou placení nájmu je vedení družstva velice spokojeno. Má okamžitý přehled o všech platbách, které proběhly.

V lednu letošního roku Pražské vodovody a kanalizace vyměnily zbývajících dva hlavní vodoměry na vstupech do domu ve vchodech 2024/20 a 2023/22. Ve zbývajících vchodech byla výměna provedena v loňském roce.

V dubnu letošního roku proběhla výměna uzávěrů teplé a studené vody v jednotlivých bytech. Výměna původních plastových uzávěrů za nové kovové uzávěry proběhla ke spokojenosti. Pouze u tří nájemníků tato výměna nemohla být provedena z důvodu špatného přístupu k uzávěrům po provedených rekonstrukcích prostoru kolem stoupaček. Výměnu uzávěrů provedla firma INMES. Nabídková cena byla přibližně 1.000,- Kč za byt. Faktura zatím ještě nepřišla, ale odhad je tedy kolem 55.000,- Kč celkem.

V dubnu letošního roku byla doplněna společná anténa novým modulem pro příjem změněných programů. Bližší podrobnosti jsou vyvěšeny na nástěnkách v jednotlivých vchodech. Práce provedl pan Víntr a cena byla celkem 5.500,- Kč.

Zároveň ještě podle potřeby probíhaly drobné opravy (elektrika, pročištění stoupačky a odpadů, opravy dveří).

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. To je ještě práce na střeše domu do budoucna.

Bod 3

Plánované opravy domu

Na základě rozhodnutí členské schůze z minulého roku byly připraveny informace o sklepních kójích. Tyto informace byly vyvěšeny v jednotlivých vchodech a byly také umístěny na našich webových stránkách. Předběžně byly kontaktovány dvě firmy, které se touto problematikou zabývají. Nájemci měli možnost seznámit se s konstrukcí i možnostmi kovových sklepních kójí. Cena uvedená v informacích je v tuto chvíli pouze orientační.

Pokud bude záměr schválen, bude vypsáno standardní výběrové řízení a bude vybráno 6 až 8 firem ke zpracování cenové nabídky. Teprve na základě těchto nabídek bude případně vybrána firma, která výměnu sklepních kójí uskuteční. Zároveň s tím by proběhla oprava stropů v suterénu a vymalování zdí nových kójí.

V současné době sklepní kóje již nesplňují požární předpisy a ani žádné bezpečnostní předpisy. Některé konstrukce jsou již částečně rozbité nebo různě opravované po dřívějších útocích zlodějů. Nové kovové sklepní kóje by splňovali nejen požadavky hasičů ale i pojišťoven.

Pan předseda dal hlasovat o tom, zda nájemníci chtějí rekonstrukci sklepních kójí.

Návrh byl schválen 100 % přítomných členů.

Další návrh byl, aby byla plná mezistěna mezi jednotlivými kójemi. Pan předseda dal hlasovat.

Pro bylo 21 přítomných členů. Návrh byl tedy přijat.

Další návrh byl, aby bylo společně řešeno také osvětlení sklepních kójí.

O návrhu se nehlasovalo. Pan předseda přislíbil, že toto zahrne k výběrovému řízení o sklepních kójích.

Bod 4

Volební komise pro volby 10/2018

V říjnu uběhnou další tři roky a tím pádem skončí volební období současného představenstva. V říjnu 2018 bude další členská schůze. Termín bude včas oznámen. Nyní je nutné zvolit volební komisi. Úkolem volební komise bude to, připravit pro další volební období seznam 6-ti lidí, kteří budou mít zájem pracovat v představenstvu a kontrolní komisi našeho družstva. V každém případě nebude v představenstvu družstva moci pokračovat pan Soukup, který bude svůj členský podíl převádět.

Za vchod 2021/26 – byl navržen pan Dlouhý

Za vchod 2022/24 – byla navržena paní Hlostová

Za vchod 2023/22 - byla navržena paní Žežulková

Za vchod 2024/20 – byla navržena paní Kempfová

V září tohoto roku, výše uvedení na schůzi představenstva družstva společně s představenstvem připraví kandidátku na členskou schůzi s volbou nového představenstva družstva a kontrolní komise.

Návrh byl schválen 100 % přítomných členů.

Bod 5

Různé

Revize

V listopadu minulého roku proběhla každoroční revize hasicích přístrojů a hydrantů v domě. Zároveň proběhla i preventivní požární prohlídka. Vše je v pořádku. Od minulého roku jsou na schodištích vyznačeny únikové cesty, označeny hlavní uzávěry vody a vylepeny bezpečnostní tabulky v suterénu na dveřích. Revizi provedla firma Chládek. Nutné udržovat volné únikové cesty 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.

V únoru letošního roku proběhla po třech letech revize plynových rozvodů a plynových spotřebičů. V předané zprávě o revizi se v některých případech objevují závady, které se u některých objevují opakovaně. Během května a června 2018 dostanou ti, u kterých revizoři našli závadu, od družstva dopis s žádostí o okamžité odstranění závady. Revizi plynu provedla firma JIKOTERM a celková cena byla 21.107,- Kč

Noví členové družstva

V červnu loňského roku převedla členská práva a povinnosti paní Helena Chromá ze vchodu 2022/24 byt č. 7 na svojí dceru, paní Helenu Dvořákovou. V srpnu loňského roku převedla členská práva a povinnosti paní Kateřina Zikmundová ze vchodu 2023/22 byt č. 14 na paní Mgr. Miloslavu Lansdorfovou. V dubnu letošního roku převedla členská práva a povinnosti paní Miluše Frintová ze vchodu 2023/22 byt č. 13 na pana Jana Drdoše.

Odkoupení pozemku

Během roku 2017 a do této doby se MČ Prahy 10 neozvala, odkup tedy zatím 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 – 9 let už máme za sebou).

Dluhy na nájemném

Platební morálka je stále velmi dobrá. Dochází sice občas k jednotlivým výpadkům platby, ale zatím je vždy vše uhrazeno.

Vyúčtování služeb

Letošní odečty tepla proběhly opět již podle vyhlášky č. 269/2015 sb., která změnila rozúčtování tepla podle nových pravidel. Představenstvo žádá všechny nájemníky, aby si upravili své osobní předpisy, aby nebyly tak velké nedoplatky a přeplatky.

Zeleň před domem

V dubnu letošního roku byl změněn vzhled předzahrádek před domem. Zahradnická firma odstranila všechny šeríky a černé bezy. Dále upravila nerovnosti dovezenou hlínou a prázdné plochy osela travou. Pokud budou šeríky nebo černé bezy znovu vyrůstat, budou průběžně likvidovány. Takto to zatím zůstane do podzimu letošního roku. Na podzim budou osazeny předzahrádky nějakými okrasnými keři. Představenstvo žádá nájemníky o návrhy na úpravy. Tyto současné práce stály přibližně 14.000,- Kč.

Počet osob v bytě

Podle stanov bytového družstva jsou povinni všichni včas nahlásit případné nové spolubydlící u správcovské firmy KOREKTA pro rozpočítání služeb za rok. To samé platí i při narození dětí. Pokud představenstvo o změnách ví, opraví u KOREKTY při ročním vyúčtování služeb.

Samozamykací zámky

Představenstvo se rozhodlo nechat osadit vchodové dveře samozamykacím systémem. Výměna proběhne během měsíce červen 2018. Tyto práce provede firma MC Systems a celková cena včetně DPH bude přibližně 20.000,- Kč.

Jak již z názvu vyplývá, nebude již potřeba zamykat dveře. Při odchodu z budovy se vstupní dveře automaticky zamknou po dobouchnutí. Při vstupu do budovy bude potřeba odemknout klíčem, po dobouchnutí se opět automaticky zamknou.

GDPR – ochrana osobních údajů

Od 25.5.2018 vstoupí v platnost nová evropská směrnice o ochraně osobních údajů. Tato směrnice nahradí český zákon č. 101/2000 Sb. Jelikož je tato nová směrnice velmi obsáhlá stále se řeší výkladové pojetí některých pojmů. Je to opět velká administrativní záležitost, která postihne všechny občany EU. Je to zaměřeno na společnosti, které osobní údaje využívají ke komerčním nabídkám zboží a služeb.

Představenstvo absolvovalo několik jednotlivých školení. Pro družstvo to znamenalo upravit mandátní smlouvu s KOREKTOU, kde jí byl udělen souhlas se

zpracováním zákonem povinných údajů nutných pro vedení evidence členů družstva a vedení účetnictví a řádné vyúčtování služeb souvisejících s nájem. Jiné údaje, než zákonem požadované naše družstvo neshromažďuje. Údaje využíváme pouze pro řádné fungování našeho družstva. Žádná další opatření tedy nebudou potřeba.

Schůze byla zahájena v 18:35 hodin.

Schůze byla ukončena v 19:45 hodin.

Zapsáno: 16. 5. 2018

Za správnost zápisu odpovídá: Andrea Kotková

Schválil: Michael Soukup

Příloha

Výsledek hospodaření Bytového družstva U Krbu za rok 2017