

Bytové družstvo Hovorčovická

Hovorčovická 1718/19, 182 00 Praha 8, IČO 25070631

Družstvo je zapsáno v Obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr, vložka 2823.

Zápis z řádné členské schůze Bytového družstva Hovorčovická, konané dne 29. listopadu 2016 v KD DPP vozovna Kobylisy

Členská schůze Bytového družstva Hovorčovická (dále jen BDH) byla právoplatně svolána dle pozvánky ze dne 11. listopadu 2016 na 18³⁰ hod.

Předsedajícím schůze byl Ing. Jiří Doležel, člen představenstva BDH.

1. Zahájení

Ing. Doležel přivítal všechny členy BDH a představil nové členy BDH manžele Stupkovy.

Ing. Petříková pak oznámila, že je přítomno (buď osobně, nebo formou plné moci) 39 ze 78 členů BDH tj. 50,0%.

Schůze je tak schopna usnášení.

2. Volba zapisovatelů, návrhové komise a komise pro prezenci a hlasování

Předsedající navrhl obsadit orgány členské schůze BDH takto:

Zapisovatelé: Ing. Jaroslav Malý, Ing. Helena Adamcová

Navržené složení zapisovatelů bylo schváleno (39 pro, 0 proti, 0 se zdrželo) z 39.

Návrhová komise: RNDr. Václav Petr, Ing. Jaroslav Mačí

Navržené složení návrhové komise bylo schváleno (39 pro, 0 proti, 0 se zdrželo) z 39.

Komise pro prezenci a hlasování: Mgr. Anna Kubaščíková, Ing. Hana Petříková, Vladislava Sládková

Navržené složení komise pro prezenci bylo schváleno (39 pro, 0 proti, 0 se zdrželo) z 39.

3. Projednání a schválení programu ČS

Po přivítání účastníků členské schůze se předsedající zeptal, zda má někdo doplňení či připomínky k programu, který byl uveden v pozvánce.

MUDr. Stříhanková se dotázala, zda bylo minulou členskou schůzí schváleno navýšení členského vkladu spojené s rozšířením jejich bytu.

RNDr. Petr odpověděl, že ano a potvrzení o tom jí bude předáno v nejbližších dnech.

Program byl poté schválen (41 pro, 0 proti, 0 se zdrželo) ze 41.

4. Informace o průběhu investiční akce „Nová vazníková střešní konstrukce, instalace solárního termického systému pro přípravu teplé vody, zateplení spodních bytů objektů Hovorčovická 1713 - 1715 a 1716 - 1718“

Informace byla součástí pozvánky.

Ing. Maixner poděkoval členům BDH za vstřícnost, trpělivost a ochotu pomáhat řešit komplikace vzniklé při realizaci akce.

Především ocenil pomoc Ing. Pacáka při přípravě a projednávání smluv s dodavatelem prací a navrhl mu dát odměnu ve výši 3 000 Kč.

Dále poděkoval p. Janštové, p. Venclové a manželům Vítkovým za poskytnutí prostor pro skladování materiálu.

Ocenil rovněž časově náročnou činnost Ing. Mačího při komunikaci jak s dodavatelem, tak s obyvateli domů BDH.

Sdělil, že solární ohřev již je ve zkušebním provozu, zateplení stropů je dokončeno (kromě elektrikářských a úklidových prací) a střechy by měly být dokončeny do konce roku 2016.

V průběhu realizace byly schváleny jednak vícepráce (zateplení stropů vchodů H15 a H17 a stříšky nad lodžii ve vchodech H22, H24 a H26), jednak snížení nákladů z titulu již dříve provedeného vyhovujícího zateplení stropů v garážích č. 31 a 32. Vše bude zohledněno v dodatcích ke smlouvám.

K financování akce byl získán úvěr u Raiffeisen bank ve výši 8 000 000 Kč s úrokem 0,99% p.a. a splatností 6 let.

V programu NZÚ byly pro BDH rezervovány do března 2018 dotační prostředky ve výši max. 1 762 tis. Kč.

Členská schůze poté schválila:

Činnost představenstva BDH při přípravě a realizaci akce, při získávání úvěru a při získávání dotace na financování akce (43 pro, 0 proti, 0 se zdrželo) ze 43 a

Mimořádnou odměnu Ing. Pacákovi ve výši 3 000 Kč za pomoc při přípravě smluv na realizaci akce (43 pro, 0 proti, 0 se zdrželo) ze 43.

5. Plán oprav, údržby a investic na rok 2017

Ing. Maixner konstatoval, že je nutné vyměnit potrubí k vodoměrům tak, aby splňovalo hygienické normy EU (požadavek PVK) a že započne splácení úvěru na realizaci investiční akce „Střechy, garáže, soláry“.

Drobné opravy budou v běžném rozsahu.

Výčet akcí zařazených do plánu 2017:

Položka	Částka (Kč)	
Výměna přívodního potrubí k vodoměrům na patě domů	120 000	Požadavek PVK
Splátky úvěru vč. úroků (Raiffeisen)	1 373 880	
Drobné opravy celkem	125 000	
<i>Z toho elektropráce</i>	<i>20 000</i>	
<i>topenářské opravy</i>	<i>30 000</i>	
<i>zednické práce</i>	<i>25 000</i>	
<i>rezerva</i>	<i>50 000</i>	

K předloženému výčtu nebyly žádné připomínky a tak byl ***Plán oprav, údržby a investic na rok 2017 schválen (43 pro, 0 proti, 0 se zdrželo) ze 43.***

6. Zpráva o plnění plánu oprav a údržby a investic od ledna do října 2016 vč. výhledu do konce roku

Ing. Mačí přednesl výčet všech velkých i malých akcí včetně nákladů na ně, které byly v daném období realizovány a doplnil výhled do konce r. 2016.

Detailní rozdělení částky oprav a údržby za 1 – 9/2016 tj. 208,6 tis. Kč je uvedeno v komentáři k výkazu zisků a ztrát v příloze pozvánky na schůzi.

Diskuze k tomuto bodu:

V diskusi odpovídal na otázky členů BDH p. Vůjtech, stavební dozor investiční akce „Střechy, garáže, soláry“.

Ing. Malý – proč jsou solární panely na střeších 2 domů a ne na 1, jak bylo plánováno?

p. Vůjtech – po přepočtu výkonnosti panelů byla potřeba větší plocha než se předpokládalo

Ing. Novotná – při pracích na střeše nám přestal jít elektrický proud v bytě

p. Vůjtech – oprava bude provedena do konce tohoto týdne

Ing. Paulovičová – jak je řešeno větrání bytů?

p. Vůjtech – „Lomanka“ budou vytažena nad úroveň střechy, zároveň budou přidána další k odvětrávání „půdy“

Ing. Pojer – jak je hodnocena spolupráce s firmami a kvalita jejich práce?

p. Vůjtech – kontakty nadprůměrné, kvalita výborná

Ing. Mrázková – ve sklípku ve vchodě 15 odpadla omítka

p. Vůjtech – bude případně doopraveno po zjištění příčiny (možná i vnější vlhkost)

p.Šťastná – ve sklepech je neuklizeno a nesvítilo světlo

p. Vůjtech – v nejbližší době bude odstraněno

p.Šťastná – proč máme koordinátora BOZP?

p. Vůjtech – vyžaduje to zákon při 2 a více dodavatelích

p.Šťastná – kdo zodpovídá za bezpečnost dělníků?

p. Vůjtech – za případná zranění je zodpovědný zhotovitel, nikoli BDH

p. Modzga – jaká je životnost solárního systému ohřevu vody?

p. Vůjtech – asi 20 let

7. Zpráva o činnosti představenstva za období od minulé řádné členské schůze, včetně informace o plnění usnesení minulých členských schůzí

Zprávu a informaci o plnění usnesení z minulé členské schůze přednesl RNDr. Václav Petr, předseda představenstva BDH. Přednesený materiál byl součástí pozvánky a je součástí tohoto zápisu.

Hlavní body:

- kooptace Ing. Doležela do představenstva BDH (28.7.2016)
- situace v pozemcích vzhledem k restitucím beze změn
- příprava a kontrola průběhu realizace akce „Střechy, garáže, soláry“ včetně získání úvěru a příslibu dotace na financování této akce
- vyúčtování spotřeby tepla bude podle nové vyhlášky (nové koeficienty, nové hranice „bezsankční“ spotřeby)

Úkoly představenstva se týkaly přípravy, realizace a financování akce „Střechy, garáže, soláry“, byly hodnoceny a jejich plnění bylo schváleno v bodě č. 4. Informace o průběhu investiční akce.

8. Zpráva o činnosti kontrolní komise BDH od minulé členské schůze

Zprávu za období od června 2015, která byla v příloze pozvánky, přednesla Ing. Petříková, místopředsedkyně kontrolní komise.

Diskuze k tomuto bodu nebyla.

9. Plán činnosti kontrolní komise BDH na rok 2017

Plán kontrolní činnosti na r. 2017 zůstává standardní a byl uveden v příloze pozvánky.

Plán činnosti KK BDH na rok 2017 byl členskou schůzí schválen (45 pro, 0 proti, 0 se zdrželo) ze 45.

10. Informace o výsledcích hospodaření BDH od ledna do září 2016

Informaci přednesl p. Kurilla.

Zpráva o výsledcích hospodaření byla v příloze pozvánky.

Mimořádně vyšší náklady na správu BDH jsou způsobeny hlavně změnami v účetnictví BDH (nový software, nová účetní) a přípravou investiční akce.

Vliv realizace nové investice se projeví (zejména v cash flow) až ke konci roku 2016.

11. Návrh rozpočtu BDH na rok 2017

Návrh rozpočtu bytového družstva na rok 2017 přednesl p. Kurilla.

Rozpočet na rok 2017 počítá s příjmem 2 150 000 Kč z nájmu a úroků a s rozpuštěním dlouhodobých záloh na investice 163 800 Kč.

Celkové výdaje činí 2 313 800 Kč, z toho investice, opravy a splátky úvěru činí 1 493 880 Kč, výdaje na správu 694 500 Kč a výdaje na opravy 125 000 Kč.

Do rozpočtu není zahrnuto případné čerpání dotace na investiční akci.

Rozpočet na rok 2017 je blíže specifikován v usnesení ze schůze.

Navržený rozpočet byl poté členskou schůzí schválen (45 pro, 0 proti, 0 se zdrželo) ze 45.

12. Projednání a schválení žádosti o připojení části společné chodby před bytem a navýšení členského vkladu (Šulcovi, Maixnerovi)

Vzhledem k tomu, že k případnému schválení je třeba souhlasu min. 52 členů BDH a účastno je pouze 45, byl tento bod přesunut na jednání příští členské schůze BDH.

13. Informace o dlužnících

Informaci přednesl p. Kurilla. Sdělil, že v BDH je k termínu dnešní schůze jen 0,50% dlužníků s více než 60 denním prodlením, což je v limitu požadavků bank (5%).

Velcí dlužníci nájemného a záloh na služby nejsou, pouze sl. Soudská dluží 18 000 Kč za penalizaci z neplnění splátkových povinností za období ca 2 let.

14. Informace o neplnění splátkového kalendáře sl. Soudské a návrh dalšího postupu

Informaci přednesl p. Kurilla.

Sdělil, že sl. Soudská dlužila v období od r. 2014 až 29 000 Kč.

Byl s ní uzavřen splátkový kalendář, který však plnila jen částečně, takže dluh činil v říjnu 2016 ještě 21 000Kč.

Tuto částku v průběhu listopadu 2016 splatila ve 3 splátkách.

V souladu se smlouvou o užívání bytu jí byl vyměřen poplatek z prodlení ve výši 0,25pc / dlužné částky denně.

Celkem tato pokuta činí 18 000 Kč.

Oběma stranami byl podepsán splátkový kalendář na úhradu této pokuty.

Sl. Soudská požádala neoficiálně představenstvo BDH o prominutí uvedené částky s ohledem na její tíživou finanční situaci.

P. Kurilla požádal členskou schůzi o rozhodnutí, zda

- pokutu 18 000 Kč vyžadovat nebo

- pokutu odpustit nebo

- pokutu snížit (např. na úroveň legislativních poplatků z prodlení tj. 1 600 Kč ((8% + REPO)/rok).

Diskuze:

Malý – doporučil

= prověřit, zda ustanovení článku o poplatku z prodlení ve smlouvách o užívání bytu (0,25% dlužné částky denně) není v rozporu se současnou legislativou a stanovami BDH,

= v případě, že to legislativa umožňuje, upravit smlouvy o užívání bytu tj. zmírnit výši poplatku z prodlení na úroveň legislativních úroků z prodlení ((8pc + REPO)/rok),

= vyměřit sl. Soudské pokutu ve výši 1 600 Kč.

Lukavský – navrhl vymáhání pokuty poplatku pozastavit do příští členské schůze, kde by se rozhodlo podle nové platební morálky sl. Soudské. Doporučil též změnit smlouvy o užívání bytu.

Doležel – nevíme, zda je možná retroaktivita změny výše poplatku z prodlení

Hlaváčková – navrhla vyčkat, zda sl. Soudská bude řádně platit nájmy, zálohy a vyúčtování služeb a v případě řádné platební morálky pokutu snížit

Šťastná – pokuta je vysoká, měla by se snížit, ale ne moc

Pojer – při nezaplacení více než 3 měsíčních nájmu lze člena vyloučit z BDH

Fáček – účinná metoda pro vymáhání dluhu je hrozba exekucí

Petříková – je třeba zjistit, zda legislativa umožňuje retroaktivitu případné změny smlouvy o užívání bytu

Fáček – Stanovy BDH čl. 43 odst. 5 určují při prodlení v placení bez vážných důvodů účtovat pro nájmy zákonný úrok z prodlení a pro platby za služby poplatek z prodlení

Následně členská schůze rozhodla

- odložit do příští ČS splátky poplatků z prodlení, které má dle platné Dohody o splácení dluhu dle splátkového kalendáře od 15. 12. 2016 platit S. Soudská,

- na příští ČS vyhodnotit platební morálku splácení standardního nájmu S. Soudské a rozhodnout o prominutí nebo částečném prominutí poplatku z prodlení

a uložila představenstvu analyzovat do termínu konání příští ČS právní stav možností ukládat sankce z prodlení úhrad nájmu a záloh na služby a připravit tomu odpovídající návrh změny nájemních smluv,

Rozhodnutí a úkol pro představenstvo byly schváleny (43 pro, 1 proti, 1 se zdržel) ze 45.

15. Informace o zavedení nového variabilního symbolu pro úhradu záloh a souvisejících náležitostech

Informaci podal p. Kurilla. Vysvětlil, že nový variabilní symbol bude sloužit k automatickému převodu dat z banky do účetního systému BDH. Je třeba, aby členové BDH provedli změnu do konce roku 2016, aby platby v lednu 2017 již mohly být automaticky zpracovány. Dřívější provedení změny (např. v listopadu) nevádí.

Ing. Hlaváčková objasnila význam jednotlivých skupin čísel v 10 ciferném variabilním symbolu (označení BDH, číslo domu, číslo bytu, pořadí nájemce v bytě).

16. Doplnovací volba do představenstva BDH

Ing. Doležel oznámil, že byl kooptován do představenstva do této schůze a dneškem své členství v představenstvu ukončuje.

Vyzval přítomné členy k zapojení se do práce představenstva a konstatoval, že individuální snahy členů představenstva o nábor členů BDH do práce v představenstvu nebyly úspěšné.

J. Kurilla upozornil, že banky a obchodní rejstřík požadují kompletní obsazení představenstva dle stanov, tj. 5 členů.

Nikdo se nepřihlásil a tak bude představenstvo pracovat ve 4 a pokusí se v souladu se stanovami někoho

kooptovat.

Ing. Hanyš, předseda kontrolní komise, oznámil svoji abdikaci z funkce předsedy i člena Kontrolní komise BDH.

Za novou členku kontrolní komise navrhl Janu Duškovou, která kandidaturu přijala.

Jana Dušková byla poté členskou schůzí zvolena za členku kontrolní komise BDH do konce stávajícího funkčního období orgánů BDH.

(45 pro, 0 proti, 0 se zdrželo) ze 45.

17. Diskuze

p. Kurilla upozornil, že v současnosti vybíraná částka nájmů pokryje v příštích ca 6 letech pouze splátky úvěru vč. úroků a náklady na správu BDH vč. běžných oprav. Mimořádné opravy většího charakteru budou muset být hrazeny z rezerv.

Proto požádal členskou schůzi o pověření představenstva k vypracování variant postupu, kterým by se na jedné straně zvýšila částka nájmů a na druhé straně snížila částka záloh na služby tak, aby součet obou částek zůstal stejný, jako je v současné době.

Členská schůze toto pověření schválila (45 pro, 0 proti, 0 se zdrželo) ze 45.

Šťastná – po skončení investice do zateplení je třeba upravit koeficienty pro rozpočítávání tepla podle měřičů tepla

Malý – souhlasil s p. Šťastnou

Maixner – úpravu koeficientů přislíbil s tím, že se bude týkat až vyúčtování za rok 2017

Šulcová – pro stavební povolení v námi obývaném bytě nám chybí bezpečnostní listy

Mačí – pokusím se je dohledat

RNDr. Petr poděkoval Ing. Hanyšovi jak za práci v kontrolní komisi, tak za pomoc představenstvu při analyzování a rozúčtování nákladů na energie a navrhl vyplatit mu odměnu ve výši 3 000 Kč.

Členská schůze odměnu schválila (41 pro, 0 proti, 4 se zdrželi) ze 45.

18. Zpráva o účasti na členské schůzi.

Ing. Petříková informovala členskou schůzi, že v průběhu schůze bylo přítomno (buď osobně, nebo formou plné moci) 39 - 45 členů BDH tj. 50,0 – 57,7% všech členů.

Schůze tak byla schopna usnášení ve věcech běžné agendy po celou dobu jejího konání.

19. Návrh usnesení z členské schůze

Návrh souhrnného usnesení přednesl RNDr. Petr.

K návrhu nebyly vzneseny žádné další doplňky.

Návrh usnesení byl schválen (44 pro, 0 proti, 1 se zdržel) ze 45.

Usnesení je přílohou tohoto zápisu.

20. Závěr členské schůze

Předsedající poděkoval přítomným za účast a schůzi ve 21.05 hod. ukončil.

V Praze dne 29. 11. 2016

Zapsali:

.....
Ing. Jaroslav Malý

v. r.

.....
Ing. Helena Adamcová

v. r.