

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 23. listopadu 2017 v DpS Kobylisy

Členská schůze Bytového družstva Hovorčovická (dále jen BDH) byla právoplatně svolána dle pozvánky ze dne 7. listopadu 2017 na 18³⁰ hod.

Předsedajícím schůze byl Ing. Milan Maixner, místopředseda představenstva BDH.

1. Zahájení

Ing. Maixner přivítal všechny členy BDH.

Ing. Petříková pak oznámila, že je přítomno (buď osobně, nebo formou plné moci) 45 ze 78 členů BDH tj. 57,7%.

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

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

Navržené složení návrhové komise bylo schváleno (45 pro, 0 proti, 0 se zdrželo) z 45.

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

Navržené složení komise pro prezenci bylo schváleno (45 pro, 0 proti, 0 se zdrželo) z 45.

3. Projednání a schválení programu ČS

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

Žádné připomínky nebyly vzneseny.

Program byl poté schválen (45 pro, 0 proti, 0 se zdrželo) ze 45.

4. Informace o investiční akci „Nová vazníková střešní konstrukce, instalace solárního termického systému pro přípravu teplé vody, zateplení spodních bytů objektů Hovorčovická 1713 - 1715 a 1716- 1718“, dosažených úsporách, obdržených dotacích, splácení dluhu a projednání odměny DPÚ za práce nad rámec uzavřených smluv.

Informace byla součástí pozvánky.

Ing. Maixner zmínil značný rozsah prací na plnění požadavků, které vyplynuly z kontroly hotového díla pro přiznání dotace SFŽP.

Požadavky byly úspěšně splněny i díky pomoci Domu plných úspor (DPÚ REVIT s.r.o.) nad rámec s nimi uzavřených smluv.

Dotace pro BDH byla přiznána v celkové výši 1 745 000 Kč a v průběhu července a srpna 2017 byla připsána na účet BDH.

Část dotace ve výši 1 400 000 Kč byla použita na mimořádnou splátku úvěru.

Stav úvěru k 15. 11. 2017 byl 5 463 174 Kč s tím, že konec splácení byl o 1 rok přiblížen (do 1/2022).

Bylo zahájeno sledování rozdílů spotřeb tepla proti roku 2016. Za období 1 – 9 2017 byla úspora cca 115 000 Kč.

Členská schůze poté schválila:

Mimořádnou odměnu firmě DPÚ REVIT s.r.o. ve výši 5 000 Kč za pomoc při zpracování požadavků SFŽP (45 pro, 0 proti, 1 se zdržel) ze 46.

5. Plán oprav, údržby a investic na rok 2018

Ing. Mačí, správce BDH konstatoval, že se pro rok 2018 nepočítá s investicemi a rozsáhlými opravami.

Drobné opravy budou v celkovém rozsahu max. 200 000 Kč.

Bude se jednat zejména o zákonné revize a vymalování kočárkárny a sušárny.

Výčet akcí zařazených do plánu 2018:

Položka	Částka (Kč)	
Drobné opravy celkem	200 000	
<i>Z toho elektropráce</i>	50 000	
<i>topenářské opravy</i>	50 000	
<i>zednické práce</i>	50 000	
<i>rezerva</i>	50 000	

K předloženému výčtu nebyly žádné připomínky a tak byl **Plán oprav, údržby a investic na rok 2018 schválen (47 pro, 0 proti, 0 se zdrželo) ze 47.**

6. Zpráva o plnění plánu oprav a údržby a investic od ledna do října 2017 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. 2017.

Detailní rozdělení částky oprav a údržby za 1 – 9/2017 tj. 181,7 tis. Kč je uvedeno v komentáři k výkazu zisků a ztrát v příloze pozvánky na schůzi.

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.

Plnění úkolů:

- *Sledování restitucí pozemků*

Situace v pozemcích vzhledem k restitucím beze změn, duplicitní zápis vlastnictví restituovaného pozemku trvá.

Úkol pokračuje.

- *Zajištění investice do zateplení a solárních panelů vč. získání dotace a úvěru na její financování*
Splněno v plném rozsahu (viz bod 4 tohoto zápisu).

- *Projednání výpočtu navýšení členského vkladu spojeného s připojením chodeb a spíží k bytu č.16, Hovorčovická 1717/17 s manželi Střihavkovými .*

Splněno a předloženo k projednání členskou schůzí.

Členská schůze poté plnění úkolů představenstva schválila (48 pro, 0 proti, 0 se zdrželo) ze 48

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

Zprávu za období od června 2017 do listopadu 2017, která byla v příloze pozvánky, přednesla Ing. Petříková, místopředsedkyně kontrolní komise.

Ing. Petříková pochválila představenstvo za úspěšné zajištění investice do zateplení a solárních panelů vč. získání dotace a úvěru na její financování.

9. Plán činnosti kontrolní komise BDH na rok 2018

Plán kontrolní činnosti na r. 2018 zůstává standardní a byl uveden v příloze pozvánky.

Plán činnosti KK BDH na rok 2018 byl členskou schůzí schválen (48 pro, 0 proti, 0 se zdrželo) ze 48.

10. Informace o výsledcích hospodaření BDH od ledna do září 2017

Informaci přednesl p. Škrábek

Zpráva o výsledcích hospodaření byla v příloze pozvánky.

Hospodaření BDH je bez problémů, v rozvaze se začínají projevovat vlivy velké investice a úvěru.

K 15. 11. 2017 bylo na účtech BDH 5 105 000 Kč, stav úvěru byl 5 463 174 Kč.

11. Návrh rozpočtu BDH na rok 2018

Návrh rozpočtu bytového družstva na rok 2018 přednesl p. Škrábek

Rozpočet na rok 2018 počítá s příjmem 2 150 000 Kč z nájmu a úroků a s rozpuštěním dlouhodobých záloh na investice 125 380 Kč.

Celkové výdaje činí 2 275 380 Kč, z toho splátky úvěru činí 1 373 880 Kč, výdaje na správu 701 500 Kč a výdaje na opravy 200 000 Kč.

Rozpočet na rok 2018 je blíže specifikován v usnesení ze schůze.

Navržený rozpočet byl poté členskou schůzí schválen (48 pro, 0 proti, 0 se zdrželo) ze 48.

12. Projednání a schválení žádosti o připojení části společné chodby před bytem a navýšení členského vkladu (Střihavkovi, Kabíčková, Příbaň)

Vzhledem k tomu, že k případnému schválení je třeba souhlasu min. 52 členů BDH a účastno je pouze 49, byl tento bod přesunut na jednání příští členské schůze BDH.

13. Informace o dlužnících

Informaci přednesl p. Škrábek. Sdělil, že v BDH je k termínu dnešní schůze jen 0,82% dlužníků s více než 60 denním prodlením, což je v limitu požadavků bank (5%).

Velcí dlužníci nájemného a záloh na služby nejsou.

Diskuse:

Ing. Hlaváčková požádala členy, aby si zkontrolovali hodnoty trvalých příkazů k platbám nájmů a záloh na služby a dali je do souladu s předpisy v evidenčních listech. Omezí se tak tvorba drobných přeplatků a nedoplatků.

14. Projednání a schválení aktualizovaného Domovního řádu BDH

Návrh aktualizovaného Domovního řádu BDH byl uveden v příloze pozvánky.

Důvodem aktualizace je zejména nutnost jeho uvedení do souladu s nyní platnými obecně závaznými předpisy.

Diskuse:

Ing. Adamcová – proč byla vyřazena povinnost správce provádět úklid venkovních schodů a chodníků?

RNDr. Petr – protože tato povinnost je zahrnuta do smlouvy se správcem BDH

Ing. Hlaváčková – ve čl. 17-Klid v domě je třeba zpřesnit povolení hlučných prací na Po – So 08.00 – 18.00.

Ing. Maixner – souhlas, bude zapracováno

Navržený Domovní řád byl poté členskou schůzí schválen (49 pro, 0 proti, 0 se zdrželo) ze 49.

15. Projednání problematiky neohlášených uzamčení společných prostor a možnosti jejich připojení k bytu

Ing. Maixner informoval, že bylo zjištěno několik případů neoprávněného připojení společných nebytových prostor (zejména chodeb) k bytům.

Nebyl dodržen standardní postup:

- uvažovaný rozsah zabrání společného nebytového prostoru nahlásit představenstvu
- navýšení členského vkladu o oceněný ekvivalent plochy zabraného prostoru
- schválení členskou schůzí 2/3 všech členů BDH
- změna evidenčního listu (nové plochy bytu, zvýšení nájmu)

K nápravě zjištěného stavu se představenstvo rozhodlo vyzvat členy BHD, kteří mají ke svým bytům neoprávněně připojené společné nebytové prostory, aby do 31.3.2018 tyto případy nahlásili představenstvu s tím, že si zvolí formu legalizace:

buď

- pouhé navýšení nájmu bez navýšení členského vkladu (zabraná plocha bude nadále „společným vlastnictvím“, její užívání bude na základě separátní smlouvy o nájmu nebytového prostoru mimo evidenční list)

nebo

- standardní navýšení členského vkladu a nájmu (zabraná plocha se stane součástí bytu a bude součástí evidenčního listu)

Diskuse:

Ing. Malý – bude nájem v případě separátní smlouvy tržní, nebo ve stávající úrovni (25 Kč/m2/měsíc)?

Ing. Maixner – výše nájmu bude pro oba případy stejná tj. na stávající úrovni

Členská schůze poté výzvu představenstva k legalizaci zabraných společných ploch schválila (49 pro, 0 proti, 0 se zdrželo) ze 49

Dále členská schůze uložila představenstvu provést kontrolu oprávněnosti připojení částí společných prostor k jednotlivým bytům s termínem do příští členské schůze (49 pro, 0 proti, 0 se zdrželo) ze 49

16. Diskuse

RNDr. Petr – představenstvo se začalo více zajímat péčí o zeleň kolem domů BDH. O zeleň za dlouhým domem se bude starat pouze správce BDH. O zeleň v předzahrádkách před domem 1719 se vzorně starají p. Koblasa, Ing. Petříková, Ing. Novák a p. Příbaň.

Ing. Pojer – min. 2x týdně je v naší ulici nápor aut, které parkují i před garážemi a brání výjezdům z nich. Žádá proto představenstvo, aby zajistilo zákaz parkování před garážemi, např. žlutými pruhy podél chodníků.

RNDr. Petr – představenstvo prověří možnosti tohoto zákazu

Ing. Petříková – je třeba zabránit jízdám na kole po chodníku podél zahrádek

Ing. Mačí – je třeba dbát na průchodnost uzavřených prostor a společných chodeb. Je třeba ponechat volný přístup k elektrorozvodům.

Členská schůze poté uložila představenstvu prověřit možnosti zákazu parkování před garážemi objektů BDH s termínem do příští členské schůze (47 pro, 1 proti, 1 se zdržel) ze 49

17. Zpráva o účasti na ČS

Ing. Petříková informovala členskou schůzi, že v průběhu schůze bylo přítomno (bud' osobně, nebo formou plně moci) 45 - 49 členů BDH tj. 57,7 – 62,8% všech členů.

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

18. Návrh usnesení z členské schůze

Návrh souhrnného usnesení přednesl RNDr. Petr.

K návrhu nebyly vzneseny žádné další doplňky.

Návrh usnesení byl schválen (49 pro, 0 proti, 0 se zdržel) ze 49.

Usnesení je přílohou tohoto zápisu.

19. Závěr členské schůze

Předsedající poděkoval přítomným za účast a schůzi ve 20.10 hod. ukončil.

V Praze dne 23.11.2017

Zapsali:

Ing. Jaroslav Malý
v.r.

Ing. Helena Adamcová
v.r.