

**Zápis z řádné členské schůze Bytového družstva Hovorčovická,
konané dne 4. prosince 2018 v DpS Kobylisy**

Členská schůze Bytového družstva Hovorčovická (dále jen BDH) byla právoplatně svolána dle pozvánky ze dne 18. listopadu 2018 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 (bud' osobně, nebo formou plné moci) 50 ze 78 členů BDH tj. 64,1%.

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 (50 pro, 0 proti, 0 se zdrželo) z 50.

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

Navržené složení návrhové komise bylo schváleno (50 pro, 0 proti, 0 se zdrželo) z 50.

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

Navržené složení komise pro prezenci bylo schváleno (50 pro, 0 proti, 0 se zdrželo) z 50.

3. Projednání a schválení programu ČS

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

Žádné připomínky nebyly vzneseny.

4. 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.

Plnění úkolů:

- *Sledování restitucí pozemků.*

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

Úkol pokračuje.

- *Prověření souladu využívání společných prostor jednotlivými členy se skutečností.*

Plněno, úkol pokračuje.

- *Aktualizace a uvedení do souladu nájemních smluv a evidenčních listů se skutečností.*

Plněno, úkol pokračuje.

- *Kontrola pokrytí připojených společných prostor k bytům členským vkladem.*

Plněno, úkol pokračuje.

Plnění úkolů bylo členskou schůzí schváleno (52 pro, 0 proti, 0 se zdrželo) z 52.

12. Projednání a schválení žádosti o připojení části společné chodby před bytem a navýšení členského vkladu

Vzhledem k tomu, že k případnému schválení je třeba souhlasu min. 52 členů BDH a účast právě dosáhla počtu 52, byl tento bod přesunut na jednání před zbývajícím body členské schůze BDH.

Členská schůze poté schválila připojení částí společných prostor k jednotlivým bytům a navýšení členských vkladů s tím spojené.

Transakce byly jednotlivě schváleny pro následující členy BDH:

manželé Střihavkovi
p. Kabíčková
p. Příbaň
manželé Schierovi
p. Šulc
manželé Stupkovi
manželé Hebnarovi

Ve všech případech bylo hlasování (52 pro, 0 proti, 0 se zdrželo) z 52 přítomných resp. 78 všech členů BDH.

Detaily transakcí (adresy, dotčené plochy a hodnoty navýšení členských vkladů) jsou uvedeny v Usnesení členské schůze.

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

Zprávu za období od června 2018 do listopadu 2018, která byla v příloze pozvánky, přednesla Ing. Petříková, místopředsedkyně kontrolní komise.

6. Informace o dosažených úsporách, splacení dluhu a reklamaci související s investiční akcí „Nová střecha, solární ohřev vody a zateplení stropů garáží“

Informaci přednesl Ing. Maixner.

Měsíční přehled spotřeb tepla a plateb za něj za roky 2016 – 1 až 10 2018 byl součástí pozvánky.

Plyne z něj, že po realizaci akce dochází k úsporám ve výši 160 – 200 tis.Kč/r.

Jak zateplení, tak solární ohřev tedy fungují.

Diskuse:

p. Štefan – jaká je návratnost akce?

Ing. Maixner – přibližně 10 let

7. Informace o plnění plánu oprav a údržby a investic od ledna do listopadu 2018 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. 2018.

Plnění plánu oprav a údržby a investic od ledna do května 2018 bylo předmětem zprávy za uvedené období na minulé ČS konané dne 7. 6. 2018. Detailní rozdělení částky oprav a údržby za 1 – 11/2018:

Objednané služby:	Kč
firma MR revize- elektro revize a základní údržba spol. prostor - povinné ze zákona	12 947
firma Prosun-servis - prohlídka a údržba solárního systému	8 077
firma Pyroservis - revize PO (vč. tlakových zkoušek hadic) - povinné ze zákona	39 464
firma Termonta - oprava garážových vrat 2x	14 527
firma INMES - výměna vodoměru	1567
firma Aquaservis - výměna a oprava ventilů UT (havarijní situace)	2 290
firma Kříž - malířské práce	8 682
firma Vašátko - výměna nefunkčních schodišťových automatů	8 131
Celkem služby 01 - 11/2018	95 685

Drobné opravy ve vlastní režii:	Kč
spotřeb. materiál (barvy, lazura, ředidlo, lepidla, špachtle, štětce, vrtáky, pojistky do schod. automatů, žárovky)	2 722
drobný materiál (dřevěné lišty, schod. vypínače, cylindr. vložky a klíče, zámkové vložky, doprav. znač. na garáže, aretační ramínka GEZE, šrouby, vruty, vázací drát, objímky a plomby k vodoměrům)	11 433
náhradní díly k úklid. technice (paliv. filtr, benzín. ventil, redukce, stahovací objímky, struny do sekačky)	1 434
úklidové prostředky a pomůcky	231

benzín 20,67 l (32,90,- Kč/l) - technika letní provoz	680
Celkem na drobnou údržbu 06 - 11/2018	16 500

Drobný hmotný majetek - el. stolní bruska	699
---	-----

Služby, drobné opravy a materiál, drobný majetek za období 01 až 11/2018 celkem:	112 884
--	---------

Ve výhledu do konce r. 2018 je očekávána platba za opravu 1 ks a zakoupení 1 ks zámkových vložek k hlavním vchodům a jejich sjednocení na klíče od hlavních vchodů v celkové výši do cca 1 500 Kč.

Diskuse:

Ing. Pojer - kdy se na chodbách přejde na úsporné žárovky?

Ing. Mačí - prasklé žárovky se postupně nahrazují LED žárovkami.

8. Informace o výsledcích hospodaření BDH od ledna do září 2018

Informaci přednesl p. Kurilla

Zpráva o výsledcích hospodaření byla v příloze pozvánky.

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

Kvůli splátkám jsou omezovány náklady na běžnou agendu.

K 13. 11. 2018 bylo na účtech BDH 4 312 410 Kč, stav úvěru byl 3 081 537 Kč.

K rychlejšímu splácení úvěru (a tím snížení úroků) se využívá i mimořádných splátek povolených úvěrovou smlouvou.

Pro rok 2019 se uvažuje s mimořádnou splátkou ve výši 600 000 Kč.

Ing. Doležel navrhl, aby uvedenou mimořádnou splátku schválila členská schůze.

Mimořádnou splátku úvěru ve výši 600 000 Kč členská schůze schválila (53 pro, 0 proti, 0 se zdrželo) z 53.

Pan Kurilla uvedl, že aktuální hodnota dlužného nájemného činí 0,67% (banka požaduje max. 5%).

Přesto jsou jednotlivé případy, že platby přijdou na účet BDH po 15. dnu v měsíci.

Za 1. pol. 2018 bylo 29 případů zpoždění plateb v oblasti 1 – 10 dní.

Platební systém automaticky generuje úroky z prodlení. Jejich celková výše činí 172 Kč.

Představenstvo navrhlo tyto úroky prominout.

Členská schůze prominutí úroků z prodlení ve výši 172 Kč schválila (53 pro, 0 proti, 0 se zdrželo) z 53.

9. Projednání návrhu představenstva provádět úklid ve všech vchodech jednou úklidovou firmou.

RNDr. Petr vysvětlil, že v domě č. 19 se opakují stížnosti na nepořádek, čímž se musí představenstvo stále zabývat.

Zajištění úklidu v BDH je nekoordinované, ve 4 vchodech provádí úklid firma vybraná jednotlivými vchody, ve 2 vchodech si členové uklízejí sami (v souladu s platným domovním řádem, článek 9.).

Představenstvo zajišťuje vchodům s externím úklidem účetní i platební servis.

Ke sjednocení úklidu navrhuje představenstvo zavedení povinného úklidu externí firmou ve všech vchodech.

Externí firma bude vybrána představenstvem na základě výběrového řízení.

Finanční toky spojené s úklidem budou vedeny v účetnictví BDH jako zúčtovatelná externí služba.

Předpokládané náklady budou činit pro vchody 15, 17 a 19 více než 85 Kč/byt/měsíc a pro vchody 22, 24 a 26 více než 110 Kč/byt/měsíc.

Diskuse:

Ing. Doležel – schválení povinného centrálního úklidu je podmíněno současnou změnou Domovního řádu, článku 9. Zajištění pořádku a čistoty v domě.

Ing. Maixner – víme o tom, Domovní řád bude změněn

p. Mašek – obyvatelé vchodů si mají uklízet sami

Členská schůze zavedení povinného úklidu externí firmou ve všech vchodech schválila (34 pro, 11 proti, 9 se zdrželo) z 54.

Členská schůze uložila představenstvu zajistit úklidovou firmu na základě výběrového řízení (43 pro, 4

proti, 7 se zdrželo) z 54.

Ing. Malý zpochybnil různou cenu úklidu pro různé vchody a doporučil cenu jednotnou (pro všechny byty stejnou).

Ing. Maixner s tím souhlasil.

Členská schůze jednotnou cenu úklidu společných prostor v domech BDH schválila (48 pro, 1 proti, 5 se zdrželo) z 54.

10. Plán činnosti kontrolní komise BDH na rok 2019

Plán kontrolní činnosti na r. 2019 zůstává standardní a byl uveden v příloze pozvánky.

Plán činnosti KK BDH na rok 2019 byl členskou schůzí schválen (54 pro, 0 proti, 0 se zdrželo) z 54.

11. Rozpočet BDH včetně plánu oprav, údržby a investic na rok 2019

Návrh rozpočtu bytového družstva na rok 2019 přednesl p. Kurilla.

Rozpočet na rok 2019 počítá s příjmem 2 150 000 Kč z nájmu a úroků a s rozpuštěním dlouhodobých záloh na investice 834 380 Kč (zahrnutý i zdroj na mimořádnou splátku úvěru 600 000 Kč).

Celkové výdaje činí 2 984 380 Kč, z toho splátky úvěru a investice činí 2 052 880 Kč (vč. mimořádné splátky úvěru 600 000 Kč), výdaje na správu 711 500 Kč a výdaje na opravy 220 000 Kč.

Rozpočet na rok 2019 je blíže specifikován v usnesení ze schůze.

Navržený rozpočet byl poté členskou schůzí schválen (54 pro, 0 proti, 0 se zdrželo) z 54.

13. Informace o prodlení v platbách nájmu a záloh na služby a opatření ke zlepšení platební morálky a projednání a schválení návrhu na prominutí úroků z prodlení

Problematika byla pojednána a schválení prominutí úroků z prodlení provedeno v rámci bodu 8. Výsledky hospodaření BDH za 1 – 9/2018.

14. Žádost části členů BDH o změnu poměru základní a spotřební složky při rozúčtování tepla z 50:50 na 30:70

Žádost 18 členů BDH byla přílohou pozvánky na členskou schůzi.

Ing. Maixner požádal zástupce petentů o vysvětlení žádosti.

Ing. Sobotka zopakoval důvody, které vedly k žádosti (snaha zvýšit zodpovědnost členů k vytápění bytů v rámci platných vyhlášek a metodických pokynů k nim při zohlednění dokončení zateplování domů BDH).

Navíc požádal Kontrolní komisi, aby prověřila počty žeber a typy topných těles v jednotlivých bytech a překontrolovala správnost koeficientů používaných pro přepočty indikátorových dílků.

Ing. Maixner uvedl, že představenstvo jednalo s firmami, které se rozúčtováním tepla zabývají (Dům plný úspor, ISTA). Firmy přechod na poměr 30:70 nedoporučují, z důvodu velkých ztrát tepla ve vodorovných rozvodech. Ty mají být pokrývány základní složkou (dle vytápěné plochy).

Dle energetické studie BDH je třeba nejdříve dokončit zateplení vodorovných rozvodů tepla a teplé vody.

RNDr. Petr sdělil, že počty žeber, typy radiátorů a hodnoty koeficientů byly překontrolovány a stanoveny při zavedení měřičů tepla.

Ing. Petříková sdělila, že na základě zkoumání KK bylo zjištěno, že v bytech pod střechou došlo ke znatelnému snížení spotřeby tepla, zatímco v bytech nad garážemi bylo snížení spotřeby nižší.

p. Kabičková – jaký je vliv podlahové plochy na výši plateb za teplo?

Ing. Maixner – v letech 2016 a 2017 platili obyvatelé vchodů 22, 24 a 26 (KD, MD) 191 – 207 Kč/m², zatímco obyvatelé vchodů 15, 17 a 19 (DD, VD) 211 – 227 Kč/m²

Členská schůze změnu pravidla rozúčtování nákladů na teplo neschválila (19 pro, 33 proti, 2 se zdrželi) z 54.

15. Informace o zavedení zón placeného stání v Praze 8. Možnosti využívání parkoviště pronajatého od Unipetrol RPA pro členy BDH

RNDr. Petr informoval členskou schůzi o korespondenci s odpovědnými orgány (MHMP, MěÚP8 a

TSK) o důvodech a právní problematice zavedení zón placeného stání do ulice mezi domy BDH. Došlo tím ke ztrátě ca 14 parkovacích míst.

K uspokojivému vysvětlení ze strany úřadů dosud nedošlo.

Představenstvo rozhodlo, že se pro zlepšení parkovací situace pokusí realizovat zábrany na parkovacím pozemku „u cukrárny“. Pozemek je dnes v pronájmu BDH od Unipetrol RPA a vznikla by tak parkovací místa pouze pro členy BDH.

Diskuse:

p. Štefan – doporučil zjistit, kdo má větší právo k manipulaci s vozovkou – majitel pozemku či majitel (správce) vozovky

Ing. Maixner požádal členy BDH o pomoc při řešení právních i technických problémů s realizací závory, příp. odstranění placených zón stání)

p. Stehno – je třeba se odvolat a do doby rozhodnutí neplatit pokuty

JUDr. Moc – je čas zahájit jednání o odkupu pozemku

Ing. Malý – před jednáním o odkupu je třeba zjistit kupní cenu jednotlivých pozemků na které má dnes BDH předkupní právo

p. Turnerová – jak je to s plochou hřiště pro parkování?

RNDr. Petr – tato plocha není určena pro parkování

p. Kurfürstová – na ploše u cukrárny již začala policie vybírat pokuty za nedovolené parkování

Členská schůze vybudování zábran na parkovacím pozemku „u cukrárny“ schválila (51 pro, 0 proti, 3 se zdrželi) z 54.

16. Diskuse

Nebyla žádná.

17. Zpráva o účasti na ČS

Ing. Petříková informovala členskou schůzi, že v průběhu schůze bylo přítomno (bud' osobně, nebo formou plné moci) 50 - 54 členů BDH tj. 64,1 – 69,2% 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 (50 pro, 0 proti, 4 se zdrželi) z 54.

Usnesení je přílohou tohoto zápisu.

19. Závěr členské schůze

Předsedající poděkoval přítomným za účast a schůzi ve 21.20 hod. ukončil.

V Praze dne 4. 12. 2018

Zapsali:

.....
Ing. Jaroslav Malý
v.r.

.....
Ing. Helena Adamcová
v.r.