

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 členské schůze Bytového družstva Hovorčovická, konané dne 12. června 2013 v jídelně ZŠ Hovorčovická

Členská schůze Bytového družstva Hovorčovická (dále jen BDH) byla právoplatně svolána dle pozvánky ze dne 2. června 2013 na 18³⁰ hod.

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

1. Zahájení

Po přivítání účastníků členské schůze předsedající navrhl, aby se schůze řídila programem, který byl uveden v pozvánce.

K navrženému programu nebyly žádné připomínky a přítomnými členy **byl schválen**

2. Volba zapisovatelů, návrhové komise a komise pro prezenci

Předsedající navrhl obsadit orgány členské schůze BDH takto:

Zapisovatelé: Ing. Marie Hlaváčková, Ing. Luděk Dušek a Ing. Jaroslav Malý

Návrhová komise: Ing. Milan Maixner, Ing. Petr Pojer

Komise pro prezenci a hlasování: Ing. Karel Valtr, Ing. Jaroslav Mačí

Navržené složení všech těchto orgánů bylo schváleno (51 pro, 0 proti, 0 se zdrželo).

3. Zpráva představenstva o činnosti za období od minulé členské schůze, kontrola plnění usnesení z minulé členské schůze

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

K plnění úkolů z minulé členské schůze („Připravit informaci o možnostech přechodu družstva na společenství vlastníků“ a „Dopracovat předložený návrh pravidel diskuse na členské schůzi podle připomínek členů“) byly vypracovány materiály, které byly součástí pozvánky a jsou součástí tohoto zápisu.

Poté Ing. Doležel sdělil, že **stav členské základny se snížil z 80 na 78 členů**. To bylo způsobeno tím, že 2 byty byly získány od bývalých členů BDH manželkami (spolu-členkami) stávajících členů BDH. Zároveň upozornil na možnost, že členové, kteří odejdou před koncem členské schůze mohou předat plnou moc některému z členů, kteří zůstanou.

Diskuse k bodu 3.:

Ing. Langer navrhl 3 věci:

- BDH by mělo požádat Pozemkový úřad o zařazení mezi účastníky správního řízení o restitucích pozemků získaných ve dražbě
- BDH by mělo získat od Benzina s.p. písemné potvrzení o vyplacení škody v případě, že majetek BDH bude předán restituentovi
- BDH by mělo najmout právníka k dozorování řízení o restitucích pozemků získaných ve dražbě

Ing. Dušek odpověděl, že BDH požádalo Pozemkový úřad (PÚ) o zařazení mezi účastníky, a ten odmítl, protože PÚ neuznává prodej majetku určeného k restituci jako právní akt a proto musí komunikovat s původním majitelem, Benzinou s.p. v likvidaci.

Dále sdělil, že BDH má s likvidátorem Benziny s.p. uzavřenou písemnou dohodu, která řeší různé způsoby ukončení restitučního sporu.

K promlčení zatím nemůže dojít, protože jsme v Katastru nemovitostí stále zapsáni jako vlastníci dotčeného pozemku.

K vyjasnění sporu o majetek je v současné době veden soudní spor ze strany Benzina s.p.
Ing. Langer navrhl právně posoudit dohodu s likvidátorem Benziny s.p.

Ing. Dušek odpověděl, že nic nebrání poskytnout dohodu JUDr. Mocovi.
Dále informoval o 2 protichůdných soudních rozhodnutích ve sporech dražba vs. restituce.

Ing. Petříková sdělila, že kontrolní komise se dohodou zabývala a nic závadného neshledala.

4. Zpráva o výsledcích hospodaření BDH za rok 2012 vč. řádné roční uzávěrky a návrhu na rozdělení zisku

Zprávu přednesla Ing. Marie Hlaváčková, členka představenstva BDH.
Přednesený materiál byl součástí pozvánky a je součástí tohoto zápisu.

Informovala rovněž o aktuálním stavu výše členských vkladů atěž sdělila stav finančních prostředků k 30.4.2013. Obeznámila členskou schůzi s návrhem na pokrytí ztráty ve výši 7 057,50 Kč z prostředků na investice budoucích let (resp. snížením statutárního fondu bytového hospodářství).

Diskuse k bodu 4.:

p. Modzgová upozornila, že nesouhlasí údaje o opravách z výsledovky s údaji z informace o plnění plánu oprav a investic.

Ing. Hlaváčková vysvětlila, že v informaci o opravách a investicích jsou zahrnuty i „ostatní služby“ (např. termovizní měření tepelných ztrát domů).

Ing. Langer se dotázal, kolik peněz ušetřilo BDH v r. 2012.

Ing. Hlaváčková odpověděla, že ca 1 100 tis. Kč.

5. Zpráva o činnosti kontrolní komise BDH

Zprávu přednesla Ing. Hana Petříková, předsdkyně kontrolní komise.

V rámci svého vystoupení oznámila, že kontrolní komise BDH při kontrole účetnictví nezjistila závažné nedostatky. Informovala přítomné rovněž o výsledku společné kontroly objektů BDH a o návrzích na zlepšení pořádku v okolí objektů BDH a na drobné opravy. Přednesený materiál byl součástí pozvánky a je součástí tohoto zápisu.

Dále upozornila, že od 1.1.2014 vstoupí v platnost nový zákon o korporacích a požádala představenstvo o zpracování informace o vlivu tohoto zákona na BDH.

Diskuse k bodu 5.:

Ing. Doležel se dotázal, zda při kontrolách nebyly zjištěny nějaké majetkové delikty.

Ing. Petříková odpověděla, že ne.

Ing. Laloučková se dotázala, proč nebyla zodpovězena její žádost na prověření využívání kočárkárén.

Ing. Petříková odpověděla, že žádnou takovou žádost nedostala.

Ing. Valtr sdělil, že ji předal představenstvu.

Ing. Doležel informoval, že představenstvo Ing. Laloučkové odpovědělo.

p. Modzgová se zeptala, proč se má rušit další lavička.

Ing. Petříková odpověděla, že kvůli zabránění shromažďování cizích lidí

6. Informace o dlužnících

Informaci přednesla Ing. Marie Hlaváčková, členka představenstva BDH.

Konstatovala, že platební morálka členů BDH je dobrá a že v současné době jsou v BDH dva velcí dlužníci (p. Kovárník – cca 15 tis. Kč a p. Pipek – cca 15 tis. Kč) a p. Dostálková, s níž je sjednán splátkový kalendář.

7. Zpráva o plnění plánu oprav a údržby a investic za rok 2012 a za období 1-4/2013

Zprávu přednesl Ing. Valtr, správce BDH. Přednesený materiál byl součástí pozvánky a je součástí tohoto zápisu.

Diskuse k bodu 7.:

Ing. Valtr sdělil, že sekání trávy se letos nezdařilo zejména díky neobvyklým klimatickým podmínkám (mokro). Upozornil, že je třeba buď obnovit techniku, nebo zajistit sekání externí firmou.

Ing. Paulovičová si stěžovala na ponechání posečené trávy na trávníku.

Ing. Doležel informoval, že Ing. Valtr si vede pracovní deník, do kterého může každý nahlédnout.

Ing. Paulovičová si dále stěžovala na nedostatečnou kvalitu přejímky nového lina.

Ing. Valtr jí sdělil, že přejímky byly prováděny i za účasti obyvatel jednotlivých vchodů

p.Kabíčková si stěžovala na vysokou travu u laviček.

p.Modzgová upozornila na nevhodnost sekání trávy před garážemi traktorem.

p.Kabíčková doporučila porovnat nákup traktoru s nákupem služby sekání trávy.

p.Šťastná upozornila na vysoké náklady na opravy traktoru a na nevhodnou barvu a kvalitu nového lina zejména z důvodu jeho mytí pouze speciálními přípravky.

Ing. Hlaváčková informovala, že lino bylo vybráno pro těžké podmínky a speciální přípravky jsou nutné pro jeho dlouhou životnost. Dále sdělila, že v případě nedostatečné péče o lino ze strany obyvatel bude nasmlouván úklid externí firmou.

Ing. Peňázová vyzvala k opakování ankety o externím úklidu, protože kvalita úklidu obyvateli domu č.17 se stále zhoršuje.

p.Kabíčková se dotázala na výsledky ankety o barvě lina.

Ing.Maixner jí odpověděl, že o 2 hlasy zvítězila hnědošedá barva před zelenou. Hnědošedá se přestala vyrábět, proto z důvodu nákupu lina ještě v r.2012 (nižší DPH) byla objednána barva zelená.

Dále poděkoval vybraným nájemníkům za aktivní přístup k přejímce lina.

Upozornil rovněž na nadstandardní záruku (5 let), která by mohla být ohrožena nedostatečnou a nevhodnou údržbou (např. použití Jaru či Sava).

Kritizoval též špatnou kvalitu úklidu v domě č.19.

Ing. Langer rovněž kritizoval barvu lina, na kterém je vidět každá špína.

Ing. Hlaváčková poznamenala, že dlouhé diskuse o linu jsou již zbytečné, neboť se již nedá nic dělat.

Ing. Cigánek zdůraznil, že celá diskuse o linu je důsledkem nekvalifikovaného rozhodování kdy byla dána přednost linu před keramickou dlažbou tvrdosti 4.

8. Informace o programu „Nová zelená úsporám“

Ing. Doležel uvedl, že bylo prověřeno několik možností, jak získat dotaci na zateplení. Nejprůhodnější se jevil program „Nová zelená úsporám“, který pro snížení spotřeby tepla na vytápění alespoň o 40 – 50% slibuje podporu ve výši 25% z ustatných nákladů.

Ing.Kudelka poté sdělil, že na základě orientačních výpočtů dle metodiky „Programu“ lze u domů BDH zateplením obvodových stěn, střeby a suterénů a instalací plastových oken dosáhnout úspory 44,8% proti výchozímu stavu.

Dokončení zateplení střeby a suterénů by stálo ca 10 mil.Kč.

Diskuse k bodu 8.:

Ing. Langer zkritizoval zmatečnou informaci, která byla přiložena k pozvánce na schůzi jako podklad k projednávanému bodu.

Ing. Doležel se za ni omluvil.

Ing. Cigánek připomněl, že jsme již investovali do zateplení 12 mil.Kč, což vedlo k úspoře až 36% (dle počasí).

Ing. Langer nesouhlasil s vynaložením dalších 10 mil.Kč pouze za účelem snížení spotřeby tepla.

Ing. Hanyš doporučil vypracovat detailnější informaci, zejména o investičních nákladech.

Ing. Malý vyzval představenstvo k vyjádření, jak se BDH k „Programu“ postaví.

Ing. Dušek sdělil, že za současných podmínek není aktuální se dotacemi na zateplení zabývat.

9. Informace o plánu investic na rok 2013

Ing.Maixner informoval o průběhu přípravy opravy venkovních schodišť ve 3– 4 variantách.

Zmínil další náměty, které budou postupně rozpracovány ke schválení členskou schůzí (odvětrávání vlhkosti z bytů pomocí lokálních větráků, instalace individuálních měřičů tepla, nové poštovní schránky).

Diskuse k bodu 9.:

Ing. Langer doporučil zjistit reference na opravy schodů umělým kamenem. S instalací lokálních větráků vehementně nesouhlasil.

p.Šťastná doporučila dodělat okapy na stříškách nad schody.

Ing. Lebeda se zeptal, proč se budou instalovat měřiče tepla.

Ing. Dušek mu odpověděl, že to požaduje zákon.

10. Zpráva o účasti na členské schůzi

Zprávu přednesl Ing. Karel Valtr, předseda komise pro prezenci.

Konstatoval, že je přítomno 51 členů BDH ze 78, tj. 65,4%.

Schůze je tak způsobilá k usnášení.

11. Návrh odměn členům představenstva a kontrolní komise za období 06/2012 – 05/2013

Návrh odměn předložil Ing. Luděk Dušek

Odměny orgánům družstva za období od 06/2012 do 05/2013 byly navrženy ve výši 120,- tis. Kč, z toho 93,- tis. Kč pro představenstvo a 27,- tis. Kč pro kontrolní komisi. Celková částka je stejná, jako byla odměna, vyplacená za předchozí období let 2011/2012.

Odměny statutárním orgánům družstva byly schváleny (47 pro, 0 proti, 4 se zdrželo).

12. Návrh pravidel diskuse na členské schůzi

Návrh uvedl Ing. Doležel. Materiál byl součástí pozvánky a je součástí tohoto zápisu.

Diskuse k bodu 12.:

Ing. Hanyš doporučil návrh neschválit.

Ing. Langer se k němu připojil.

Ing. Laloučková se zeptala jakým způsobem se bude přihlašovat do diskuse.

Ing. Doležel odpověděl, že ústně.

Ing. Laloučková doporučila návrh neschválit, protože brání sousedské diskusi.

Ing Dušek sdělil, že pokud by diskuze na schůzích probíhaly pouze ve věcném duchu, jako v dnešním případě, pak by pravidla nebyla nutná, ale zkušenosti jsou jiné, proto se k vypracování návrhu pravidel přikročilo.

Návrh pravidel diskuse na členské schůzi nebyl schválen (21 pro, 28 proti, 2 se zdrželi).

13. Volba členů představenstva BDH

Volbu řídil Ing. Doležel.

Oznámil, že členka představenstva Ing. Hlaváčková ukončila 3 leté funkční období a je ochotna vykonávat funkci i v dalším období.

Poté vyzval členskou schůzi k předložení návrhů na obsazení 1 volného místa v představenstvu.

Postupně byly navrženy p.Šťastná (odmítla), Ing. Adamcová (odmítla) a Mgr. Kubaščíková (prijala).

Výsledky hlasování o kandidátech představenstva BDH na 3 leté funkční období:

Ing. Hlaváčková Marie - zvolena (51 pro, 0 proti, 0 se zdrželo).

Mgr. Kubaščíková Anna – zvolena (44 pro, 0 proti, 7 se zdrželo).

14. Diskuse

V diskusi na obecná témata vystoupili:

Ing. Dušek nabídl zájemcům z „velkého domu“ spoluúčast při zadání dokumentace na vnější zateplení bytů. Rovněž tlumočil poděkování p. Ottové správci Ing. Valtrovi za včasné odstranění noční havárie vody v jejím bytu.

p. Kabíčková upozornila na chybějící plombu na elektroměru a doporučila jejich celkovou kontrolu.

Ing. Doležel sdělil, že kontrola již je objednána.

p. Kabíčková požadovala, aby správce BDH nevstupoval do garáží za účelem montážních prací bez vědomí jejich nájemců.

Ing. Valtr to přislíbil.

Ing. Valtr avizoval vyvěšení přihlášek k seřizování kování plastových oken. Dále upozornil na potřebu důsledného zavírání sklepních okének a potřebu jejich výměny za plastové.

Ing. Pojer požadoval 2 rohožky do vchodu č.17.

p. Šťastná se dotázala na možnosti umístění květináčů na nová lina.

Ing. Maixner odpověděl, že to lze za předpokladu použití izolační podložky.

p. Šťastná se dotázala na krmení holubů.

Ing. Doležel ji sdělil, že krmení holubů z balkónů není zakázáno.

Ing. Laloučková se dotázala, kdy budou instalovány nové schránky.

Ing. Doležel odpověděl, že co nejdříve.

Ing. Cigánek připomněl, že informovanost členské základny ze strany představenstva o dražbě pozemků byla dostatečná, nikdy se nemluvilo o dražbě pouze 1 pozemku. Rovněž připomenul, že pozemky byly vydraženy za cenu 551 Kč/m², zatímco cena zcenových map je 3 000 Kč/m².

p. Kabíčková se dotázala, proč došlo k výraznému zvýšení ceny vyúčtované vody (ca 30 %).

Ing. Dušek odpověděl, že kromě vlastního navýšení ceny nakupované vody došlo kvelkému rozdílu mezi fakturovaným a naměřeným množstvím spotřebované vody v důsledku kratšího období mezi odečty vodoměrů.

p. Sládková požadovala instalaci stojanů na letáky do jednotlivých vchodů.

Ing. Langer požadoval zkrácení termínu vypracování zápisů ze schůzí a jejich rozesílání elektronickou formou. K problematice sklepních oken doporučil raději instalovat mříže než vyměňovat okna.

Ing. Dušek přislíbil vytvoření systému elektronické distribuce zápisů.

ing. Petříková upozornila na problémy s elektroměry (plomby, izolace) a na potřebu elektro-revize rozvodů ve společných prostorách.

15. Návrh usnesení a jeho schválení

Návrh souhrnného usnesení přednesl Ing. Maixner, předseda návrhové komise.

K návrhu nebyly vzneseny žádné další doplňky.

Návrh byl schválen (51 pro, 0 proti, 0 se zdrželo).

16. Závěr členské schůze

Předsedající poděkoval přítomným za účast a schůzi ve 22.10 hod. ukončil.

V Praze dne 10.7.2013

Zapsali: Ing. Marie Hlaváčková

Ing. Luděk Dušek

Ing. Jaroslav Malý

Přílohy

Pozvánka

Zpráva představenstva o činnosti za období od 19.11.2012 do 29.5.2013

Zpráva o výsledcích hospodaření BDH za období od ledna do prosince 2012

Informace o kontrole účetnictví a činnosti Kontrolní komise BDH od 12/2012

Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a investic za období leden – prosinec 2012 a 1-4/2013

Pravidla diskuse na členské schůzi BDH

Informace o možnostech přechodu družstva na společenství vlastníků

Družstevní byt či vlastnictví bytu (vzájemné porovnání některých aspektů)– info SMBD