

Zápis členské schůze

Datum: 22.10.2013

Doba konání: 19.00 – 20.30

Místo: zasedací místnost bytového družstva

Program:

1. Zahájení, volba orgánů čl. schůze (předsedající, zapisovatel, ověřovatelé zápisu a skrutátor)
2. Doplnění kontrolní komise
3. Finance – mimořádná splátka
4. Informace o budoucnosti
5. Reklamace Sládek Stavby – zatečení, okna, dveře, zasklené balkony a jejich odvodnění
6. Nebytové prostory družstva
7. Změna rozpočtění nákladů na teplo- více adresné náklady
8. Různé

Ad 1) Zahájení, volba orgánů čl. schůze

Členskou schůzi BD zahájil předseda Ing. Radek Nejedlo, všechny přítomné přivítal a konstatoval, že je přítomno 35 členů (později 36 členů) z celkových 48, to znamená, že podle článku 22 odst. 1 Stanov družstva je schůze usnášeníschopná.

Předseda seznámil přítomné s následujícími návrhy na volbu orgánů:

a. Předsedající – Ing. Radek Nejedlo

Ano	Ne	Zdržel
34		1

b. Zapisovatel – Ing. Karolína Švandová

Ano	Ne	Zdržel
35		

c. Skrutátor – Ing. Pavel Branšovský

Ano	Ne	Zdržel
35		

d. Ověřovatelé – Mgr. Emília Krajčovičová, p. Brousil

Ano	Ne	Zdržel
35		
35		

Ad 2) Doplnění kontrolní komise

Pan Činčura složil mandát kontrolní komise za vchod 1785. Po vlastní interní schůzi se vchod 1785 dohodl, že členem kontrolní komise bude paní Heltová.

Ano	Ne	Zdržel
35		

Ad 3) Finance – mimořádná splátka

Pan R. Nejedlo předložil členům družstva tabulku Kalkulace mimořádné plátky a dalších výdajů a investic, která informovala o předpokládaných výdajích na elektriku, revitalizaci vnitřních prostor a zřízení nové kotelny. Dále byla informace o vlivu současné částky \dots m² do fondu oprav či její snížení na \dots m² nebo 20 Kč/1 m² na předpokládané výdaje. Tabulka také obsahovala možnosti mimořádné splátky úvěru v závislosti na jednotlivých krocích.

Nabídka na nový úvěr ve variantách na 4 nebo 5 milionu se splátkou na 10 let, částka \dots Kč/měs. při úroku \dots

Diskuze o částce do fondu oprav. Byl návrh abychom platili jen 20 Kč/1 m², ale v tomto případě by nebyly finance na měsíční částku \dots Kč z nového úvěru na elektriku, revitalizaci a kotelnu.

V rámci diskuze pan Broušil poznamenal, že členy družstva jsou i důchodci, rozvedení a po sečtení všech výdajů těmito lidem vychází částka, kterou musí vynaložit přes \dots měsíčně, přičemž průměrná výška důchodu v současné době je okolo \dots Kč. Z tohoto důvodu navrhl snížit částku do FO ze současných 40 Kč/m² na částku nižší. Navýšení platby do FO bylo ostatně přijato členy družstva jako podmíněné a časově limitované. Tento dohodnutý termín již dávno vypršel. Příčinu nedostatku finančních prostředků ve FO vidí v nevhodném jednání bývalého představenstva, které nespĺnilo deklarovaný přístup ve výměně oken na základě tepelného auditu, ale nechalo jej na libovůli členů družstva. Při neuvážené výměně plastových oken za plastová tak došlo k promrhání značných financí.

Pan M. Horálek navrhl provést splátku úvěru ve výši \dots Kč čímž se sníží anuita úvěru, a při stejné úrokové sazbě budou úroky nižší.

Pan M. Horálek informoval členy družstva o průběhu zjišťování informací ohledně nové kotelny. Za tři týdny bude hotový ekonomický audit, který by byl součástí projektu nové kotelny. Současná platba za energie je 700-800 Kč/GJ, v případě nové kotelny by se jednalo o částku 450-500 Kč/GJ. Seznámení s auditem bude na příští členské schůzi.

Přišel 36tý člen družstva.

Hlasování o zaplacení mimořádné splátky

Ano	Ne	Zdržel
36		

Ad 4) Informace o budoucnosti.

- přibylly okapy nad vchody 1785 a 1786
- nové protiskluzné pásy na schodech
- možnosti nové kotelny

- stav zeleně před domem – Ing. R. Nejedlo informoval, že firma Horizont je v konkurzu, tento majitel předal rostliny společnosti Magická zahrada, resp. panu Hudečkovi. Ten by dodal architektonickou studii a chtěl by za to zaplatit Kč. Byl tedy sdělen návrh ať rostliny prodá a pošle šest tisíc. Pan Hudeček se dlouhou dobu neozval a poté byl požádán o předání rostlin do Horizontu. Bylo požádáno o zaslání MMSky s předávacím protokolem, ale na to pan Hudeček nereflektoval. Zeleň minulé vedení družstva vyfakturovalo v hodnotě Kč na základě vystaveného předávacího protokolu, dodacího listu, bylo tedy usouzeno, že se bude obětovat Kč než to řešit přes právníka z důvodu dalších výdajů s nejasným výsledkem.

Ad 5) Reklamáce Sládek Stavby – zatečení, okna, dveře, zasklené balkony a jejich odvodnění

- Firma Sládek špatně komunikuje a neplní reklamáce. Spousta závad je firmou Sládek neodstraněna. Firmě bylo oznámeno, že se závady budou řešit na schůzi a že vše bude řešeno i přes právníka.

Žádost představenstva družstva, aby členská základna schválila využití právního zástupce při jednání s firmou Sládek. Dr. Skálová, která nabídla, že nás bude zastupovat za Kč bez DPH by byla placena jen za hodiny, které odpracuje na případu dle dohody a na základě dodaných podkladů.

- vchodové dveře v 1785 - nefunguje čip
- 1787 zatečení za izolaci, nahofe na střeše jak je plechová atika, tak mezi atikou a zdí se mohla dostat voda za izolaci. Firma Sládek to vysílkonovala, nelze ověřit, zda to je spravené, zatím více nepřešlo.
- Jakékoliv další závady je nutno hlásit, nejlépe dodat i fotodokumentaci

Hlasování o využití právních služeb Dr. Skálové při jednání s firmou Sládek

Ano	Ne	Zdržel
36		

Ad 6) Nebytové prostory družstva

Informace pro členy družstva: uvolnily se dvě sklepní kóje a nebytové prostory v suterénu - dílna, kolárna. Prioritně je to nabízeno členům družstva, poté bude komerčně využito. Nebytový prostor na omezenou dobu nebo na dobu trvání nájemní smlouvy bude za na měsíc. Prostor bude připsán do evidenčního listu. Kdo má zájem, může přijít v úředních hodinách se na prostory podívat.

Ad 7) Změna rozpočítání nákladů na teplo - více adresné náklady

Rozúčtování nákladů na teplo - celkové náklady na teplo. Polovina se rozpočítá mezi členy družstva podle podlahové plochy a druhá se rozpočítá podle údajů na měřičích tepla. S ohledem na zateplení se nechaly přepočítat koeficienty ztrát jednotlivých místností, aby se zohlednilo zateplení. Cíl je ten, aby byt který je ochlazovaný ze tří stran a je pod střešou neplatil o moc víc než byt, který je uprostřed a je vyhříván ostatními byty.

Zákon umožňuje, abychom ten poměr koeficientů změnili z 50/50 na 40/60. 40 % bude rozpočítáno podle podlahové plochy a 60 % podle toho, jak si kdo topí. Toto rozpočítání je více spravedlivé.

Představenstvo družstva předkládá návrh o používání koeficientů 40/60.

Hlasování o změně koeficientů z 50/50 na 60/40

Ano	Ne	Zdržel
36		

Ad 8) Různé

1. S Dr. Skálovou je podepsána rámcová smlouva za právní služby na částku od. bez DPH. Dr. Skálová si může účtovat jen to, co si odsouhlasíme
2. Kolárna, prostor v 1787 v přízemí. V současnosti je to kolárna a kočárkárna pro všechny tři vchody, je tam těsno a jsou tam věci, které tam nepatří. Předseda družstva žádá všechny, aby majetek, který do kolárny nepatří, vyklidili do doby, kdy má být přistaven velkokapacitní kontejner. Zbytek věcí, které do kolárny patří, označit dočasně jménem. Věci, které nebudou označeny, budou vystěhovány a vyhozeny. Cílem je větší prostor pro kola a kočárky Kola budou připevněna na závěsné háky. M.Horálek požádal všechny, aby co mají ve sklepech, tedy ve společných prostorách své věci, je odstranili.
3. Splátka členského vkladu - je možné udělat splátku členského vkladu 2 x ročně, jedna splátka byla už v létě. Kdo má zájem, tak teď na konci roku je možné taky provést splátku, předseda družstva chce informace od těch, kteří mají zájem o splátku do konce listopadu. V lednu by byla provedena splátka. Aktualizace splacených členských podílů bude na webu provedena
4. Diskuse, pan Branšovský navrhuje zamykání kontejneru, další schůze 10. nebo 12.12. 2013 v 19:00 neformální setkání 23.12. 2013 v zasedačce

Závěr:

Členská schůze:

- souhlasí s návrhem členů bytového družstva za vchod 1785 nahradit pana Činčuru, po jeho rezignaci na funkci člena kontrolní komise, paní Heitovou, a to s účinností od ~~10.12.2013~~ 10.12.2013
- ukládá představenstvu nechat hlasovat o výši platby do FO na příštím (prosincovém) jednání členské schůze,
- schválila návrh představenstva provést splátku úvěru ve výši KČ, čímž dojde ke snížení anuity úvěru a úroků,
- ukládá představenstvu seznámit členskou schůzi s ekonomickým auditem na novou kotelnu na příštím (prosincovém) jednání členské schůze,

- souhlasí s návrhem představenstva nevymáhat dále částkuč od firmy Horizont resp. Magická zahrada, zaplacených v minulosti za nákup zeleně z důvodu dalších výdajů a nejasného výsledku jednání,

- souhlasí s návrhem představenstva změnit poměr koeficientů nákladů na teplo a celkových nákladů z dosavadních 50/50 na 40/60 s účinností od.....1.1.2014

- souhlasí s podepsáním rámcové smlouvy s JUDr. Skálovou za poskytování právních služeb při jednání s firmou Sládek a to ve výšihod. bez DPH, účtovaných vždy po odsouhlasení představenstvem,

- vzala na vědomí žádost představenstva na vyklizení kočárkárny těmi členy družstva, které do ní uložili tam nepatřící předměty,

- vzala na vědomí informaci o možnosti splacení členského vkladu 2 x ročně, je možnost provést splátku ještě letos (nutno informovat předsedu do konce listopadu), resp. další v lednu 2014,

- vzala na vědomí návrh představenstva na konání neformálního setkání členů družstva v převečer Vánočních svátků a to dne 23.12.2013 v zasedačce družstva (čas bude upřesněn),

- ukládá představenstvu svolat další členskou schůzi na úterý 17.12.2013 v 19.00 hodin, do zasedačky bytového družstva,

Zapsala: Ing. Karolína Švandová

Předsedající: Ing. Radek Nejedlo

Za správnost: Mgr. Emília Krajčovičová

Ing. Zdeněk Brousil

