

Bytové družstvo Švédská, se sídlem Švédská 25, 466 02 Jablonec nad Nisou

Zápis z členské schůze ze dne 10. 5. 2016

Členská schůze Bytového družstva Švédská (dále BDŠ) se sešla dne 10. 5. 2016 v prostorách školní jídelny Základní školy Na Šumavě v Jablonci nad Nisou v 17:30 hodin v počtech:

| | |
|--------------------------------|--------|
| celkový počet členů družstva: | 99 |
| prezentovaní členové družstva: | 65 |
| počet vystavených plných mocí: | 4 |
| počet hlasů na členské schůzi: | 69,69% |

Členská schůze byla usnášeníschopná.

Předsedkyně BDŠ paní Kodejšová zahájila členskou schůzi (ČS) v 17:40 hodin a přivítala přítomné.

Představenstvo BDŠ navrhlo:

- předsedající ČS paní Kodejšovou
- zapisovatelkou ČS paní Menčíkovou
- ověřovatelem zápisu pana Jílka

Paní Kodejšová seznámila členy BDŠ s programem ČS (viz příloha zápisu) a navrhla jeho schválení.

Členská schůze schválila program v uvedeném znění a pořadí:

Proti: 0 hlasů
Zdržel: 0 hlasů
Souhlasilo: 69 členů
Návrh byl přijat.

1. **Zprávu revizní komise za rok 2015 (RK)** BDŠ přečetla předsedkyně RK paní Štolbová a navrhla schválit účetní závěrku BDŠ za rok 2015. Zpráva RK je samostatnou přílohou tohoto zápisu. Zároveň paní Štolbová vyzvala přítomné, aby navrhli novou členku RK, popř. zda má o funkci někdo z přítomných zájem, aby se přihlásil. Jedna členka RK totiž požádala o ukončení činnosti v RK BDŠ z rodinných důvodů a tak je třeba revizní komisi doplnit o nového člena.
2. **Zprávu o hospodaření BDŠ za rok 2015** předložila pí. Menčíková – místopředsedkyně BDŠ. Kontrolu hospodaření provádí průběžně firma RK DOMOS Jablonec nad Nisou a před zpracováním daňového přiznání kontrolu účetnictví provádí daňová kancelář a to na základě předložené uzávěrky tj. rozvahy, výkazu zisku a ztrát, obrátové předvahy a inventarizace majetku, závazků a pohledávek za rok 2015 a dalších daňovou kanceláří vyžádaných podkladů pro zpracování DPPO za rok 2015. Daňovým poradcem je jako v minulém roce Ing. Renata Janečková. Přítomní byli seznámeni s DPPO za rok 2015, dále se zůstatky bankovních účtu a pokladní hotovosti BDŠ, rovněž s výdaji, např. čerpání prostředků na údržbu domů, dále čerpání na běžné výdaje jako je např. odvoz odpadu, správu RK Domos, revize výtahů, náklady na dodávku tepla a teplé vody a podobně. Většina těchto výdajů je předmětem vyúčtování záloh. Zpráva o hospodaření BDŠ za rok 2015 je samostatnou přílohou tohoto zápisu. Pí. Menčíková navrhla schválit hospodaření BDŠ za rok 2015, zprávu RK a účetní závěrku za rok 2015.

Členská schůze účetní závěrku a obě zprávy za rok 2015 schválila v uvedeném znění:

Proti: 0 hlasů
Zdržel: 0 hlasů
Souhlasilo: 69 členů

Návrh byl přijat.

3. **Plán akcí na rok 2016:**

Pan Jílek seznámil přítomné s plánovanými akcemi BDŠ na rok 2016 a to konkrétně:

- rekonstrukce stříšky strojovny výtahů – vyspádování stříšky a svod dešťové vody okapem do úžlabí střechy domu
- oprava vodorovného i svislého spárování mezi panely v 11. patře na štítové stěně směrem k poště

Členská schůze schválila provedení navržených akcí.

Proti: 0 hlasů

Zdržel: 1 hlasů

Souhlasilo: 68 členů

Návrh byl přijat.

4. **Vyúčtování dodávek tepla a teplé vody za rok 2015 firmou Abastor s.r.o.**

Nejprve přítomným členům BDŠ paní Menčíková podala informace týkající se zákona o službách č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytu a nebytových prostor v domě s byty. Hlavním obsahem novely je změna v pravidlech pro rozúčtování nákladů na dodávku tepla a teplé vody v bytech.

Například lidé, kteří v zimě šetří teplem (proto, že je přes zdi vytopí sousedé), nebo jsou jejich byty nevyužívané a na druhou stranu ti, kteří v bytových domech zbytečně plýtvají teplem, začnou od roku 2016 platit vyšší účty. Hlavní změnou je tedy změna limitů pro rozdíly v celkových nákladech na vytápění přepočtených na jeden metr čtverečný započitatelné podlahové plochy jednotlivých jednotek (bytových i nebytových).

Takto upravené limity omezí podle odborníků možnosti, aby se obyvatelé některých, zejména středových bytů, nechali vytápět od svých sousedů a platili výrazně méně, než pro dosažení určité teploty ve svých bytech skutečně potřebovali. Takže cílem je spravedlivé vyúčtování každého uživatele.

Paní Menčíková bude kontaktovat firmu, která rozúčtování provádí, aby získala přesnější informace způsobu rozúčtování. Poté budou členové BDŠ včas informováni.

Paní Kodejšová seznámila přítomné s problémy, které v minulých letech a v současnosti řeší představenstvo s dodavatelskou firmou Abastor s.r.o. Liberec. Za poslední 2 roky představenstvo „vybojovalo“ snížení ceny, přestože nebyl splněn ze strany BDŠ odběr tepla v nejnižším odběru tj. tzv. podlahy odběru v GJ.

Dále byli přítomní členové informováni, že představenstvo BDŠ najalo právníka, který v současné době ve spolupráci s představenstvem vyhotovil novou smlouvu na odběr tepla a teplé vody od firmy Abastor s.r.o. Změnily se totiž některé zákony, smlouva je v současné době výhodná pouze pro dodavatelskou firmu. Ta již splatila zainvestovanou technologii, a tudíž by cena za dodaný GJ měla výrazně klesnout. Po podepsání nové smlouvy budou řešeny další otázky spojené s cenou za dodaný GJ.

5. **Domovní řád:**

Paní Menčíková sdělila přítomným členům BDŠ, že v poslední době bylo představenstvo nutno řešit spory mezi nájemníky z důvodu hlučnosti v bytech a to zejména v nočních hodinách.

Poté všem přečetla výňatek z domovního řádu BDŠ a to konkrétně bod č. 9 – klid v domě (viz „domovní řád“).

Na základě informací z internetu a především z dotazu právníka bylo sděleno přítomným co je vlastně rušení nočního klidu a jak se tomu bránit. Oficiálně platí noční klid od 22:00 do 06:00 ráno.

Pan Jílek navrhl, aby členská schůze odsouhlasila, kdy je možné provádět úpravy v bytech, údržbu a podobně. Po několika připomínkách ze strany členů BDŠ bylo navrženo:

- všední den v době od 8:00 hodin do 19:00 hodin

- v sobotu v době od 8:00 hodin do 16:00 hodin
- v neděli zachovat klid a práce neprovádět

Proti: 0 hlasů
 Zdržel: 0 hlasů
 Souhlasilo: 69 členů
 Návrh byl přijat.

6. Plán akcí na rok 2017

Pro rok 2017 jsou plánovány pouze celkové rekonstrukce balkonů v domě Švédská a balkonů v domě Pasecká. Představenstvo usoudilo, že hlasování, např. nájemníků domu Švédská pro úpravy balkonů domu Pasecká by bylo zavádějící a tak bylo navrženo, aby byla členská schůze rozdělena a pro tyto akce každý dům hlasoval samostatně.

Proti: 0 hlasů
 Zdržel: 0 hlasů
 Souhlasilo: 69 členů
 Návrh byl přijat.

7. Oddělené jednání členů BDŠ domu Švédská

Pan Jílek seznámil přítomné s návrhem na celkovou rekonstrukci balkonů. Ta by se týkala výměny zábradlí, výměny zateplení bočních stěn, sanace poškozených betonových prvků balkonů, následné výmalby a položení dlažby na všech balkonech.

Pro tuto akci bylo panem Jílkem osloveno 7 firem, které takové práce provádějí.

Cenové nabídky družstvo obdrželo pouze od tří firem. Všechny došlé nabídky byly předloženy k posouzení dvěma nezávislým stavebním technikům. Oba, shodně s názorem členů představenstva, doporučili zadat práce firmě ORISTA. Její cenová nabídka byla nejpropracovanější a technologicky nejdůkladnější.

Současně se řešilo zasklení balkonů těch nájemníků, kteří je mají zasklené na vlastní náklady.

V zadání poptávky byl proto požadavek na zpětnou montáž tohoto zasklení. To bylo firmami, které odpověděly na poptávku zaručeno jako možné, avšak s nejistým výsledkem. Proto byl členům BDŠ předložen návrh na provedení nového zasklení tam, kde doposud existuje a to i za cenu navýšení ceny zakázky. Tam kde zasklení balkonů není a členové BDŠ budou chtít zasklení, předloží žádost představenstvu včas, aby vybraná firma mohla zajistit materiál a práce provést při rekonstrukci balkonů. Samozřejmě bude, že toto si členové zaplatí sami.

V případě, že po skončení rekonstrukce balkonů členové BDŠ budou uvažovat o zasklení svého balkonu, musí požádat představenstvo BDŠ o souhlas a zasklení musí být provedeno stejným způsobem, jako zasklení provedené při rekonstrukci balkonů.

V průběhu diskuze pan Jílek zodpověděl několik dotazů, např. kdy a v jakém časovém rozmezí by byla rekonstrukce provedena, jakým způsobem, druh zábradlí, jaká skleněná výplň zábradlí a podobně. V žádném případě není uvažováno o „příčkách“ v zábradlí. Někteří nájemníci by opět příčky vyplétali různými materiály, což by nevypadalo dobře.

Několik nájemníků se cítilo dotčeno, protože do „úprav“ balkonů investovali, např. nátěry, dlažba. Bohužel tyto balkony nelze vyloučit z rekonstrukce. Není zaručeno, že úpravy byly provedeny odborně a stav balkonů je v pořádku.

Co se týče financování, paní Menčíková informovala, že na akci by byla sepsána úvěrová smlouva a „dům Švédská“ by byl schopen úvěr splácet. Splácením úvěru by samozřejmě nemohl být zatížen dům Pasecká, účetnictví obou domů je vedeno samostatně – střediskově.

Po poznámce jednoho člena BDŠ, že je třeba hlasovat, zda rekonstrukce či ne a není namíste přílišná demokracie, bylo přistoupeno k hlasování.

Přítomni: členové 41

Plná moc: 2

Proti: 8 členů

Zdržel: 3 členové

Souhlasilo: 31 členů

Jeden člen před hlasováním dotčen odešel.

Návrh byl přijat.

8. Oddělené jednání členů BDŠ domu Pasecká

Přítomni: členové 24

Plná moc: 2

Paní Kodejšovou byl přednesen návrh provést rekonstrukce balkónů domů Pasecká (před návrhem byla podána informace, v jakém stavu se balkony nacházejí). Většina přítomných členů družstva se přiklonila k názoru, že oprava není potřebná a má se opravit jenom to nejhorší. Dle odborníků tj stavbařů, s kterými byl problém konzultován, to však nic neřeší, a odložit celkovou rekonstrukci není za tohoto stavu dobré. Bohužel ti, kteří by souhlasili s rekonstrukcí a ne opravou, přítomni na členské schůzi nebyli.

Proti: 22 členů

Zdržel: 0 hlasů

Souhlasilo: 4 členové

Návrh nebyl přijat.

Zapsala: dne 10. 5. 2016: Helena Menčíková

Doplnil: pan Jílek a paní Kodejšová

Ověřil: dne 10. 5. 2016: Milan Jílek