

Zápis z členské schůze Bytového družstva M. Kopeckého 512 a 513

IČ 253 72 904, se sídlem M. Kopeckého 513, Ostrava-Poruba
zapsaného v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl Dr, vložka 754

konané dne 30. 11. 2023

(schůzovní místnost domu č. 513)

1. Zahájení

Členskou schůzi zahájil p. Cakl, který uvítal přítomné.

p. Matoušek omluvil nepřítomnost místopředsedkyně BD paní Dormanové z důvodu nemoci a informoval přítomné, o počtu členů s právem hlasovat. Na schůzi je přítomno celkem 16 osob a plnou moc k zastupování na schůzi delegovalo 7 osob. Celkově jde o 23 osob s právem hlasovat, což představuje nadpoloviční většinu všech členů BD a schůze je tak usnášeníschopná.

p. Cakl - navrhl, aby schůzi řídil p. Matoušek, zápis ze schůze provedl p. Banach a ověřovatelem zápisu byl p. Cakl. Předložený návrh byl jednohlasně schválen.

2. Schválení programu ČS

p. Matoušek:

- informoval o tom, že dva členové BD, (p. Martina Kvitová a p. Petr Kovář), zaslali požadavek na dodatečné zařazení bodu program - převedení družstevního bytu do osobního vlastnictví.
- vysvětlil podrobně důvody, proč tento požadavek nemohl být dodatečně zařazený na program schůze a doporučil přítomnému p. Kovářovi, projednat jeho požadavek v rámci diskuze.
- seznámil přítomné s navrženým programem ČS, který byl zaslaný členům BD formou e-mailu, zveřejněný na internetových stránkách BD a vyvěšený na nástěnkách.

1. Zahájení—
2. Schválení programu ČS
3. Kontrola usnesení z VČS konané dne 15. 06. 2023
4. Informace z oblasti oprav, údržby a revizí za období od minulé VČS BD, včetně výhledu pro další období
5. Organizační
6. Diskuse
7. Návrh usnesení z ČS a jeho schválení
8. Závěr

Jelikož nebyly dotazy ani připomínky byl Program ČS jednohlasně schválen.

3. Kontrola usnesení z VČS konané dne 15. 06. 2023

p. Matoušek - zhodnotil plnění jednotlivých bodů usnesení z části výroční členská schůze „Ukládá“.

1. Představenstvu BD předat v průběhu měsíce srpna 2023 všem členům BD nové rozpisy úhrad nájemného platné od 01. 08. 2023. **Splněno**
V souvislosti s tímto bodem bylo zmíněno, že tento rozpis byl zpracován novým systémem „Domsys“. Účetní firma Tesař přešla k jinému dodavateli systému, na kterém zpracovává veškerou svou agendu, týkající se správy a účetnictví. Tento nový systém má za následek, že zpracované materiály jsou odlišné vizuálně, částečně i obsahově od dosavadních, na které jsme byli doposud zvyklí.
2. Představenstvu BD zajistit, v průběhu roku 2023, realizaci investiční akce na zateplení rohů obvodových stěn domů 512 a 513 a zateplení dilatační spáry mezi oběma domy. Zakázku zadat vítězi výběrového řízení, případně další firmě s tím, že cena díla nepřesáhne 650 000 Kč. **Splněno**
Podrobnější informace k této investiční akci budou sděleny v rámci bodu 4. Programu ČS.
3. Opakovaně p. Martině Kvitové vyklidit a předat představenstvu BD, nejpozději však do 31. 08. 2023, sklepní místnost (bývalá dílna BD na 513), kterou užívá neoprávněně, bez právního podkladu a v rozporu s dřívějšími usneseními na VČS. **Nesplněno**
4. Představenstvu BD vyřešit, s konečnou platností, vyklizení sklepní místnosti, (bývalá dílna BD na 513), která je ve vlastnictví Bytového družstva Matěje Kopeckého 512 a 513 a kterou neoprávněně, bez právního podkladu a v rozporu s usnesením VČS ze dne 24. 6. 2021 a VČS ze dne 2. 6. 2022 využívá p. Kvitová pro svoji potřebu, čímž dochází k neoprávněnému zásahu do práv ostatních členů BD ke společným částem domu.
Plněno průběžně
Ve sklepní místnosti, kterou p. Kvitová neoprávněně využívá, byl odbornou firmou, za přítomnosti městské policie a svědků vyměněn zámek. Celý průběh této akce byl náležitě zdokumentován a p. Kvitová byla písemně vyzvána ke kontaktování členů představenstva, za jejichž přítomnosti bude mít možnost přestěhovat svoje věci do jejího, řádně přiděleného sklepa. Ze strany p. Kvitové nebyla dosud zaznamenána žádná odezva. Pokud tak v nejbližší době neučiní, zajistí představenstvo vyklizení místnosti.

4. Informace z oblasti oprav, údržby a revizí za období od minulé VČS BD, včetně výhledu pro další období

p. Matoušek - informoval o provedených akcích:

- v červenci provedena firmou Schindler oprava komponentů hlavního přívodu u výtahu na 512, cena 2 616 Kč.
- v srpnu provedena firmou Schindler nesmluvní servisní oprava obou výtahů spočívající ve výměně hnacích řemenů a záložních baterií, u kterých končila technická životnost, celková cena obou oprav 42 101 Kč.
- v září provedena firmou Schindler oprava u obou výtahů (výměna vodičů dveří), celková cena 6 237 Kč.
- v říjnu a listopadu se realizovala již zmíněná investiční akce týkající se zateplení rohů obvodových stěn našich domů a zateplení dilatační spáry mezi oběma domy. Investici provedl vítěz výběrového řízení fa Stavby Hegedom s.r.o., a celkově jsme za ní zaplatili 595 028,74 Kč. První měření teploty vnitřních prostorů rohů místnosti ukazují, že došlo ke zlepšení celkové situace snížením teplotních rozdílů. Mimo jiné bylo upozorněno na to, že i nadále platí zásada „topit a větrat“, případně provést termoizolační vnitřní nátěr.
- v listopadu se uskutečnila pravidelná, zákonem stanovená, revize plynového zařízení ve společných prostorách a všech bytových jednotkách až po spotřebiče, kterou provedla firma Frömmel, cena 8 280 Kč.
- v listopadu se uskutečnila pravidelná deratizace sklepních prostor firmou Derek, hlodavci nezjištěni.
- svépomoci zajištěny práce jako např. pokosení trávy, pročištění spodní části okapů, oprava schodů před vchodem.
- před zimním obdobím byl záměr provést pravidelné vyčištění střešních okapů od listí a jiných nečistot a odstranění, na střeše přichycených, náletových rostlin firmou Pieter. Z důvodu počasí zatím nerealizováno.

Výhled na další období r. 2024:

- zákonem stanovená kontrola hydrantů a hasicích přístrojů - únor 2024
- zákonem stanovená revize bleskosvodů - představenstvo vybere firmu, která revizi provede, předpokládaný termín realizace je 2. pololetí r. 2024.
- původně uvažovanou opravu okrasných prvků na střeše pro r. 2023, převádíme do 1. pololetí roku 2024.
- výměna měřičů od teplé i studené vody, vyplývající ze zákona. Problémem je, že měřidla mají životnost 5 let a čidla pro přenos dálkového odečtu, která jsou umístěna na měřičích mají životnost 10 let. Máme představu, že se s firmou, která výměnu provede, dohodneme na tom, že se tato čidla demontují z dosavadních měřičů a namontují na nové, čímž by se měly ušetřit značné finanční prostředky. Představenstvo vybere do příští VČS zhotovitele a seznámí členy BD s konečnou cenou. Výměna měřičů se zrealizuje ve 2. pololetí r. 2024.

5. Organizační

p. Matoušek - poskytl informaci k financím BD.

- k 1. 7. 2023 se zrealizoval přechod od KB k ČSOB. V případě našeho běžného účtu, který je úročen 5,6 %, tato změna přináší BD značný finanční efekt. Celkový předpokládaný výnos z úroků za rok 2023 po zdanění představuje 43 000 Kč.
- čistý výnos z úroků za rok 2023, z obou ukončených termínovaných účtů, představuje 61 875 Kč.
- na úrocích BD získalo v r. 2023 cca 105 000 Kč
- celkový stav na účtech BD k 30. 11. 2023 představuje **2 597 584,51 Kč**, z toho na BÚ ČSOB 2 584 932,51 Kč, v Hlavní pokladně 10 181 Kč, v Pokladně správce 2 471 Kč.

p. Cakl - informoval p. Punčochářovou, jak bylo naloženo s jejím diskusním příspěvkem z minulé VČS, ke stavu podlahové krytiny na chodbě u vstupních dveří domu 513.

p. Matoušek:

- upozornil, že ze strany některých členů BD dochází k nedodržování zákonných a potažmo i interních postupů vyplývajících především z platného občanského zákoníku, ze stanov BD, domovního řádu a z obsahu uzavřené nájemní smlouvy. Týká se to včasného předkládání požadavků a informací představenstvu BD, zejména případů písemného oznámení a žádosti o udělení souhlasu k uzavření smlouvy o podnájmu a dále případů hlášení nastalých změn, zejména dojde-li ke změně počtu osob v bytě, změně výše zálohových plateb za energie, změně příjmení a podobně.
- informoval o nově uzavřené pojistné smlouvě s pojišťovnou Kooperativa, která nahrazuje dosavadní smlouvu uzavřenou k 1. 12. 2021, u které nás pojišťovna Kooperativa upozornila na potřebu její aktualizace. Užitná hodnota nově uzavřené pojistné smlouvy je, oproti dosavadní, mnohem vyšší, když se celková pojistná částka zvyšuje z 83,5 mil. Kč na 110 mil Kč, limity plnění se u celé řady položek zvyšují z 300 000 Kč na 500 000 Kč apod. Při tom roční cenový rozdíl plateb mezi dosavadní a novou pojistnou smlouvou představuje jen navýšení 1 574 Kč (tj. 3,3 Kč na 1 byt měsíčně). Nově za roční pojištění nemovitosti zaplatíme od 1. 12. 2023 celkem 30 915 Kč.
- předal informaci od p. Tesaře, že od 1. 1. 2024 bude pro všechny poskytovatele služeb (v našem případě pro BD) platit legislativní povinnost poskytovat uživatelům bytů (v našem případě členům BD) dle novely zákona č.67/2013 Sb. **měsíční informace o spotřebě tepla**. Podrobnější informace budou k tomuto tématu poskytnuty členům BD v průběhu měsíce ledna 2024.

6. Diskuse

1) p. Petr Kovář - otevřel téma převodu družstevního bytu do osobního vlastnictví.

K této možnosti se z pléna nikdo kladně nevyjádřil a naopak se celá řada přítomných členů BD vyslovila velmi kriticky. Závěr diskuse k tomuto problému vyzněl jako jednoznačný nesouhlas s tímto převodem. Převod družstevního bytu do osobního vlastnictví je pro členy BD, kteří mají zájem na bezproblémovém chodu BD, v bytě trvale žijí, byt neprožívají nebo ho nechtějí výhodněji prodat, případně nemají problém se řídit, na schůzích členy BD odsouhlasenými pravidly, jednoznačně nevýhodný.

2) p. Janíková - v bytě 13/513 se sice po provedeném zateplení rohů domu ve vertikálním směru vlhkost neobjevuje, ale tvoří se na stropě v horizontálním směru.

K tomuto problému p. Matoušek uvedl, že jde o byt pod okrasnou římsou, která se táhne po obvodu celého domu. Zateplení pod římsou odbor ochrany památek nepovolil.

Stejný problém zavlhnutí se může objevovat i kolem rámu oken. Důvodem je po letech již snížená tepelná izolace.

3) p. Punčochářová - dotaz týkající se termínu, ve kterém je prováděn úklid chodby.

Byla informována, že úklid provádí firma Safír momentálně v pátek v odpoledních hodinách.

4) p. Matoušek - představenstvo zvažuje možnost, z důvodu malého zájmu o druhou členskou schůzi ze strany členů, že se schůze BD budou konat pravidelně jedenkrát ročně v květnu nebo červnu. V případě naléhavé potřeby se svolá mimořádná schůze. Tato možnost bude projednaná na příští VČS.

7. Návrh na usnesení z VČS a jeho schválení

- p. Matoušek - seznámil členskou schůzi s návrhem usnesení z ČS, konané dne 30. 11. 2023. Jelikož k návrhu nebyly připomínky, nechal o usnesení hlasovat. Usnesení bylo schváleno všemi 23 hlasy a je přílohou tohoto zápisu.

8. Závěr provedl p. Matoušek, který přítomným poděkoval za účast a popřál všem krásné prožití Vánoc a hodně zdraví do nového roku.

V Ostravě dne 30.11 2023

Zpracoval: Ing. Petr Banach

Zápis ověřil: p. Karel Cakl

předseda BD Mgr. A. Matoušek v.r.

člen představenstva BD p. K. Cakl v.r.

Příloha č. 1 - Usnesení ČS BD konané dne 30. 11. 2023

Usnesení ČS BD M. Kopeckého 512 a 513 konané dne 30. 11. 2023

Členská schůze

I. Schvaluje

1. Program schůze tak, jak je uveden na pozvánce a jak byl přednesen v úvodu této ČS.

II. Ukládá

1. Představenstvu BD, zrealizovat v souladu s vyhláškou ministerstva průmyslu a obchodu povinnou výměnu měřičů studené a teplé vody. Za tímto účelem připravit k projednání na příští VČS konkrétní informaci, týkající se především vybrané realizační firmy, typu měřičů a ceny díla.
2. Představenstvu BD, vybrat firmu na zajištění zákonem stanovené revize bleskosvodů v roce 2024.
3. Představenstvu BD, zajistit realizaci opravy okrasných prvků na střeše domů BD.
4. Všem členům BD důsledně dodržovat stanovy BD a uzavřené nájemní smlouvy.
5. Představenstvu BD svolat výroční členskou schůzi nejpozději v průběhu června roku 2024.

III. Bere na vědomí

1. Vyhodnocení plnění usnesení z minulé výroční schůze.
2. Informaci z oblasti oprav, údržby a revizí za období od poslední VČS a jejich výhled pro další období.
3. Informaci k zrealizované investici, týkající se zateplení rohů obvodových stěn domů 512 a 513 a zateplení dilatační spáry mezi oběma domy.
4. Informaci k převedení běžného účtu BD od KB k ČSOB a informaci o aktuálním stavu finančních prostředků na účtech BD a Hlavní pokladně BD.
5. Informaci o uzavření nové pojistné smlouvy s pojišťovnou Kooperativa, která odpovídá nárůstu cen, zvýšené inflaci a odstraňuje riziko případného krácení pojistného plnění v případě pojistné události.