

Bytové družstvo Kyjevská 444
se sídlem Kyjevská 444, 503 41 Hradec Králové
IČO: 25942611

ZÁPIS Z ČLENSKÉ SCHŮZE 1/2017

ze dne 25. 04. 2017

Účast na členské schůzi (dále jen „ČS“): členové Bytového družstva Kyjevská 444 (dále jen „BD“) dle prezenční listiny.

V době zahájení ČS v 18.30 hod. přítomno 17 členů.

Omluven: člen bytu č. 34

1. Zahájení

Předsedkyně družstva přivítala všechny přítomné. Seznámila členy družstva s programem členské schůze, který byl zveřejněn na pozvánce. Poté nechala o programu ČS hlasovat.

Usnesení: Členská schůze schválila program členské schůze. Z přítomných 17 členů vyslovilo 17 souhlas, žádný člen se nezdržel, nikdo nebyl proti.

2. Roční účetní závěrka a zpráva o činnosti družstva za rok 2016

Předsedkyně družstva podrobně seznámila jeho členy s činností představenstva družstva (dále jen „PD“) v roce 2016 (PD se sešlo celkem 9x, svolalo 1 členskou schůzi) a s realizací výběrových řízení, která se týkala jednorázového úklidu společných prostorů v přízemí a výběru projektanta na zhotovení projektové dokumentace pro domovní plynovod. Výsledky z výběrových řízení včetně hodnocení byly vždy součástí zápisů z PD - č. 3/2016 (úklid) a č. 9/2016 (výběr projektanta). Zmínila účast zástupců PD a kontrolní komise (dále jen „KK“) na odborných seminářích, které pořádala agentura Akademie pro bytové domy.

V průběhu roku 2016 se PD zabývalo smluvními závazky plynoucími z uzavřené smlouvy o poskytování služeb a nájmu střechy se společností Hespro spol. s.r.o. a jejím právním nástupcem společností Farmen, s.r.o. Podrobně popsala vývoj celé kauzy, který byl ze strany BD ukončen výpovědí z poskytovaných služeb. Z právního rozboru smlouvy, který provedl advokát JUDr. Milan Wachtl, vyplynulo, že smlouva je neplatná. Ze strany BD byla

*)Neuveřejněno z důvodu ochrany osobních údajů zákon č. 101/2000 Sb., úplné znění zápisu založeno v evidenci BD. Na požádání kdykoli k nahlédnutí.

podepsána osobou, která dle obchodního rejstříku v daném čase nebyla oprávněna k uzavírání smluvních závazků.

Z výše uvedeného důvodu PD oslovilo další společnosti k nabídkám na poskytování internetu a na nájem střechy za účelem umístění telekomunikační technologie. Následný výběr společnosti na uvedené služby proběhl na schůzi PD 9. 1. 2017.

V návaznosti na zákon č. 318/2012 Sb. o hospodaření s energií se PD dále zabývá v administrativní správě družstva energetickým managementem. Předsedkyně seznámila členy s výší úspory za elektřinu, která se projevila výměnou žárovek ve společných prostorech za úsporné.

Účetní a mzdovou agendu i v roce 2016 zajišťovala na základě smlouvy společnost CESORG, Centrum bytové správy, spol. s r.o.

V roce 2016 nedošlo k žádné změně v evidenci členů družstva.

Předsedkyně družstva dále podrobně seznámila členy družstva s účetní uzávěrkou. Hospodaření BD za rok 2016 skončilo čistým ziskem po zdanění ve výši ^{*)}Kč a daň z příjmu ve výši ^{*)}Kč byla zaplacená FÚ v HK v řádném termínu.

V roce 2016 obdrželo BD od ČMZRB příspěvek v celkové výši ^{*)} Kč, který byl zahrnut do fondu oprav.

Výše zaplacených úroků z podpořeného úvěru za období od data poskytnutí prvního podpořeného úvěru k **31. 12. 2016** činí ^{*)}Kč.

Usnesení: Členská schůze projednala a schválila Roční závěrku družstva a Zprávu o činnosti družstva za rok 2016. Z přítomných 18 členů vyslovilo 18 souhlas, žádný člen se nezdržel, nikdo nebyl proti.

3. Zpráva kontrolní komise

Předsedkyně kontrolní komise Mgr. Svatava Ptáčková přednesla zprávu o činnosti kontrolní komise. Na závěr zprávy přednesla návrh na proplacení mimořádné odměny ve výši ^{*)}Kč pro členy PD.

Usnesení: Členská schůze projednala a schválila Zprávu kontrolní komise a proplacení odměny ve výši ^{*)}Kč pro členy PD. Z přítomných 18 členů vyslovilo 18 souhlas, žádný člen se nezdržel, nikdo nebyl proti.

^{*)}Neuveřejněno z důvodu ochrany osobních údajů zákon č. 101/2000 Sb., úplné znění zápisu založeno v evidenci BD. Na požádání kdykoli k nahlédnutí.

4. Odměny orgánů družstva (valorizace)

Předsedkyně družstva předložila členské schůzi návrh na valorizaci odměn členů orgánů družstva o průměrnou míru inflace ve výši 0,7 % s platností od 1. 1. 2017. Uživatel bytu č. 13^{*)} navrhl navýšení o 2 % zpětně za 3 roky, s čímž vyjádřil nesouhlas uživatel bytu č. 12^{*)}. K tomuto bodu proběhla krátká diskuze.

Usnesení: Členská schůze schvaluje valorizaci odměn pro orgány družstva o 0,7 % s platností od 1. 1. 2017. Z přítomných 18 členů vyslovilo 17 souhlas, jeden člen se zdržel, nikdo nebyl proti.

5. Domovní plynovod

PD 10. 10. 2016 zveřejnilo přes webové stránky družstva výzvu na veřejnou zakázku malého rozsahu pod názvem: „Rekonstrukce vnitřního plynovodu (domovní plynovod) v bytovém domě Kyjevská 444, HK – projektová dokumentace“.

Při řádné schůzi PD 7. 11. 2016 proběhlo posouzení tří došlých nabídek a PD rozhodlo zadat zakázku Ing. Pavlu Doškářovi. Podrobným průzkumem v jednotlivých bytech bylo zjištěno, že stoupací plynové potrubí je v normě a není nutné je zatím měnit. Vzhledem k tomu, že stavebními úpravami bytových jader došlo ke změně původní dokumentace, součástí PD bylo zpracování protipožárního posouzení, ze kterého vyplynulo, že u všech vyzděných bytových jader musí být prostor instalační šachty propojen přímo větratelným prostorem nebo spárami u podlahy a pod stropem o celkovém volném průřezu 10x10 cm jak u podlahy, tak pod stropem.

Dále byl v některých případech zjištěn nedostatečný přístup k technickému zařízení v instalační šachtě, který má být min. 50x50 cm.

Rekonstrukcí bude dotčen pouze ležatý rozvod a byty ve 2. NP, kde dojde k napojení ležatého rozvodu na stoupací a všechny byty s vyzděnými jádry a středotlaký regulátor plynu a HUP objektu.

PD zveřejnilo dne 3. 4. 2017 výzvu k podání nabídek na zhotovitele Rekonstrukce vnitřního ležatého rozvodu plynu v bytovém domě Kyjevská 444, HK. Předsedkyně seznámila členy družstva s požadavky, které nabídka musela obsahovat a zároveň i termín doby plnění - od 29. 5. 2017 – 12. 6. 2017. Dále uvedla, že 23. 4. 2017 PD provedlo vyhodnocení 2 nabídek (TECHPROFI HK s.r.o. a David Groh a David NEFE sdružení „IFGH“), přičemž základním hodnotícím kritériem byla nejnižší nabídková cena. Po řádném posouzení obou nabídek PD předneslo návrh zadat zakázku společnosti Techprofi HK s.r.o. za cenu 127.362,- Kč vč. 15% DPH. Z posouzení a hodnocení nabídek byl PD sepsán řádný písemný protokol.

^{*)}Neuveřejněno z důvodu ochrany osobních údajů zákon č. 101/2000 Sb., úplné znění zápisu založeno v evidenci BD. Na požádání kdykoli k nahlédnutí.

V diskuzi nájemce bytu č. 22^{*)} a 33^{*)} připomněl nefunkční uzavírací kohouty, které je nutné vyměnit. PD zajistí celkovou revizi a případnou výměnu ve všech bytech.

Usnesení: ČS schvaluje zhotovitele díla stavby „Rekonstrukce vnitřního rozvodu plynu v bytovém domě Kyjevská 444, HK – ležatý rozvod“ společnost Techprofi HK s.r.o. a pověřuje PD uzavřít s touto společností Smlouvu o dílo za nabídnutou cenu 127.362,- Kč vč. 15% DPH. V případě víceprací je představenstvo pověřeno v souladu s platnými právními normami k uzavření dodatku smlouvy o dílo a proplacení za vícepráce max. 20% z celkové nabídnuté ceny bez schválení členskou schůzí. Z přítomných 18 členů vyslovilo 18 souhlas, žádný člen se nezdržel, nikdo nebyl proti.

6. Provozní záležitosti

6.1 Pohledávky na nájemném

Předsedkyně seznámila členy družstva podrobně se situací týkající se pohledávky na nájemném u bytu č. 41^{*)}. Dosaženým výsledkem byla úhrada veškerých pohledávek, včetně nájemného za měsíc duben 2017 a všech výdajů spojených s vymáháním dlužné částky, na účet družstva ke dni 24. 4. 2017. PD prostřednictvím JUDr. Vyhlídkové požádá soudního exekutora o výmaz všech záznamů, které souvisejí s touto exekucí.

6.2 Povinnosti nájemců a členů družstva

Předsedkyně družstva upozornila na povinnosti vyplývající ze Stanov družstva – v čl. 9, odst. 2, písm. a) - h) a to zejména na povinnost zakotvenou pod písm. d), kdy při vzniku nájmu je třeba **oznámit družstvu počet osob** v bytě, jejich jména, příjmení a data narození; změny těchto údajů, uzavření manželství nebo přechod nájmu, a to bez zbytečného odkladu. Neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se za to, že hrubě porušil svoji povinnost.

Vzhledem k tomu, že se v domě dlouhodobě vyskytují osoby, u kterých nájemci nesplnili svoji povinnost ohlášení osoby spoluužívající byt, **je nutné nejpozději do 14 dnů od konání členské schůze ohlásit písemně tyto změny**. K tomu je na webových stránkách družstva k dispozici příslušný tiskopis.

Předsedkyně upozornila, že ohlášením změn osob užívajících byt plní nájemci povinnost finanční spoluúčasti za služby na společných prostorách. Jedná se mimo jiné o odběr elektrické energie za provoz výtahu a osvětlení společných prostor domu. Změnu je nutné nahlásit i v případě, že počet osob v bytě je stejný, ale došlo ke změně užívající osoby. Zdůraznila, že ohlášením změn počtu osob a uvedením jejich osobních údajů nemá žádný vliv na trvalý pobyt těchto osob. Porušováním těchto povinností nájemce vystavuje družstvo a jeho orgány postihu správními i soudními orgány za neplnění povinností vlastníkem nemovitostí. V případě, že bude družstvu udělena pokuta, bude přenesena

^{*)}Neuverejněno z důvodu ochrany osobních údajů zákon č. 101/2000 Sb., úplné znění zápisu založeno v evidenci BD. Na požádání kdykoli k nahlédnutí.

odpovědnost na nájemce, u kterých bylo zjištěno protiprávní jednání a porušování stanov družstva.

6.3 Služby spojené s užíváním bytu

Předsedkyně oznámila, že vyúčtování pro byty za rok 2016 nájemci obdrželi do poštovních schránek ke dni 18. 4. 2017. Reklamační lhůta trvá 30 dní. Splatnost přeplatků a nedoplatků převodem na účet je ke dni 23. 5. 2017. Výplata v hotovosti proběhne 23. 5. 2017 od 17:00 do 17:30 hod. Povinností nájemce je ohlásit případnou změnu bankovního spojení. PD jinak považuje ohlášení č. účtu v roce 2010 za nadále platné. Od 1. 7. 2017 proběhne případná úprava zálohových plateb na jednotlivé služby. Jejich výše bude stanovena v návaznosti na výši záloh určených poskytovateli služeb a na výši přeplatků a nedoplatků za služby spojené s užíváním bytů.

Předpis úhrad obdrží nájemníci do poštovních schránek.

6.4 Odečty měřidel na studenou a teplou vodu za 1. pololetí

Budou provedeny koncem června 2017. Přesný termín bude uveřejněn na webových stránkách družstva a ve vývěsce. Pokud nájemci nebudou z jakýchkoliv důvodů v uvedený termín přítomni, domluví si s pracovníkem, který zajišťuje odečet, náhradní termín.

Tato povinnost vyplývá z občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. a z uzavřené nájemní smlouvy. Není tedy možné, aby nájemci předávali odečty měřidel sami, aniž by je pověřená osoba zkontrolovala. Jedná se o porušení zákona a nájemní smlouvy.

Usnesení: ČS vzala na vědomí informace o provozních záležitostech. Z přítomných 18 členů vyslovilo 18 souhlas, žádný člen se nezdržel, nikdo nebyl proti.

7. Diskuze – probíhala průběžně k jednotlivým bodům programu a usnesení k nim byla přijata.

V době hlasování o usnesení ČS bylo přítomno 18 členů BD, ti svými hlasy rozhodli takto:

	PRO	PROTI	ZDRŽELI SE	POČET PŘÍTOMNÝCH
Bod č. 1) Program schůze	17	0	0	17
Bod č. 2) Zpráva BD + Účetní závěrka	18	0	0	18

*)Neuverejněno z důvodu ochrany osobních údajů zákon č. 101/2000 Sb., úplné znění zápisu založeno v evidenci BD. Na požádání kdykoli k nahlédnutí.

Bod č. 3) Zpráva KK	18	0	0	18
Bod č. 4) Odměny orgánů družstva	17	0	1	18
Bod č. 5) Domovní plynovod	18	0	0	18
Bod č. 6. 1.)-6. 4.) Provozní informace	18	0	0	18

8. Závěr

Předsedkyně družstva poděkovala všem přítomným za účast na členské schůzi.

Zapsala: Marie Kottová

Odsouhlasila: Ivana Holmanová

Tento zápis o 6 stranách bude vyvěšen po dobu 10 dnů v informační skříňce BD.

Vyvěšeno ve skříňce družstva dne: Sejmuto dne:

*)Neuveřejněno z důvodu ochrany osobních údajů zákon č. 101/2000 Sb., úplné znění zápisu založeno v evidenci BD. Na požádání kdykoli k nahlédnutí.