

Z Á P I S

z členské schůze Bytového družstva vlastníků Hostivař konané dne

13. října 2015 v 18.00 hod. v Toulcově dvoře v Praze 15

Členská schůze byla zahájena v 18.05 hod. za přítomnosti 50 členů BDV. Bylo konstatováno, že členská schůze je usnášení schopná (83,33% účast) – viz **Příloha č. 1 – Prezenční listiny**

Schůzi zahájila a řídila členka představenstva BDV pí Emilie Benešová, která seznámila členy s programem schůze, který upřesnila a doplnila oproti Pozvánce a to tak, že bylo otočeno pořadí bodů č. 4 a č. 5 a program byl doplněn o představení nových členů družstva, jimiž se stali manželé Nožičkovi.

Program byl jednohlasně schválen (Hlasování č. 1) – **Příloha č. 2 – Pozvánka a potvrzení o převzetí Pozvánky.**

Dále předsedající informovala členy o rozdělení funkcí v Představenstvu BDV, které se uskutečnilo v souladu se Stanovami BDV, část 10, bod 10.8.8 po volbách Představenstva na minulé členské schůzi konané dne 7.10.2014. Předsedou byl zvolen pan Pavel Macháček, místopředsedy se stali pan Václav Havlík a pan Bohuslav Rojíček. Členy Představenstva jsou paní Emilie Benešová a pan Tomáš Dousek.

Při kontrole usnesení z minulé členské schůze bylo konstatováno, že nebyl splněn bod *oprava balkonů, které mají velmi poškozenou hydroizolaci*. Jinak všechny body byly splněny. Nesplnění uvedeného bodu bylo vysvětleno v průběhu dalšího jednání.

Zprávu o činnosti BDV od 1.10.2014 do 30.9.2015 – Příloha č. 3 přednesl pan **Macháček** viz **Příloha č. 3**

Zprávu o hospodaření BDV za období od 1.1.2014 do 31.12.2014 – Příloha č. 4 přednesl pan Havlík, který ještě před vlastní zprávou důrazně žádal členy BDV o dodržování pořádku a správnému chování se ve zrekonstruovaných výtazích. Současně požádal o hlášení byť sebemenších problémů či závad na výtazích (záruční doba). Dále upozornil členy BDV na používání variabilních symbolů u plateb nájemného a u plateb nedoplatků za předchozí období platit přesně podle předepsané částky.

Dalším bodem programu byla **Zpráva Kontrolní komise za období od 1. 10.2014 do 30. 9.2015 - Příloha č. 5**, kterou přednesl pan Hrabal, předseda kontrolní komise. V úvodu seznámil členy BDV se složením Kontrolní komise, která byla ustavena rovněž v souladu se Stanovami BDV (část 10, bod 10.9.3) po volbách na minulé členské schůzi 7.10.2014. Předsedou byl zvolen pan Petr Hrabal, členy jsou p. Pavel Richter a p. Karel Bříza. viz **Příloha č. 5**

Kontrolní komise doporučila členské schůzi schválit účetní uzávěrku za rok 2014.

Předsedající otevřela diskusi k předneseným zprávám. Na dotaz „ Jak to, že když ve fondu oprav je dostatek peněz je BDV ve ztrátě?“ a „Z čeho se platí faktury?“ odpověděl pan Havlík „ Finanční prostředky družstva se dají rozdělit zjednodušeně do tří skupin. V první skupině jsou například příjmy od družstevníků na Daň z nemovitostí, odvoz odpadků apod. Tedy příjmy, u kterých přesně dopředu víme, kolik budeme muset za období zaplatit. Ve výsledném účtování nám pak vychází nula. Druhá skupina jsou zálohy například na vodu, teplo, energie apod. Tyto platby jsou zúčtovány v nedoplatcích a přeplatcích. Výsledek musí být zase nula. Teď třetí skupina. Jsou to výdaje za činnosti, o kterých sice víme že je budeme provádět např. revize hasicích přístrojů, plynového vedení nebo rekonstrukce výtahu ale nejsme schopni na počátku těchto prací znát jejich cenu.

Pro tyto práce máme zřízen Fond oprav. Během roku jsou samozřejmě všechny finanční prostředky družstva na jedné hromadě. To znamená na běžném účtu a v pokladně. Proto můžeme platit faktury a na účtu mít dostatek

prostředků. K jejich rozdělení dojde při konečném vyúčtování a roční uzávěrce. Zde nastává otázka úhrady ztráty. Fond oprav je balík peněz, jehož použití podléhá schválení členské schůzi. Proto členská schůze schvaluje převod peněz fondu na úhradu ztráty.

Převod finančních prostředků za rok 2014 z Fondu oprav ??? a účetní uzávěrka byla **SCHVÁLENA 49ti hlasy, PROTI 0 a ZDRŽEL SE 1.** (Hlasování č. 2)

Návrh na využití finančních prostředků pro zbytek r. 2015 a r. 2016 přednesl pan Macháček. Uvedl, že hlavní prioritou je oprava lodžii (hydroizolace a kompletní dozateplení objektu). Minulá členská schůze uložila Představenstvu, aby se touto problematikou zabývalo a předložilo návrh řešení na další členské schůzi. Pro finanční náročnost prací, kdy je zapotřebí toto zafinancovat částkou cca 6,5 mil. Kč se uvažuje o sjednání úvěru. V úvahu připadá využití programu ministerstva pro místní rozvoj ČR Panel 2013+ (s nejistým výsledkem), anebo využití bankovního úvěru. Jednalo by se o komplexní rekonstrukci západní strany domu, tj. s lodžii, a to zejména o tyto práce: odstranění současné dlažby na lodžii až na panel výměnu a jiný způsob ukotvení zábradlí, provedení nové hydroizolace, položení nové dlažby, zasklení všech lodžii jednotným způsobem, zateplení zatím nezateplených míst, což by mělo vést k odstranění tepelných mostů. To vše na základě vypracovaného projektu. Dále Představenstvo uvažuje o položení nové podlahové krytiny na chodbách všech domů a ve všech patrech včetně schodů a jejich hran (tam kde ještě nebyla vyměněna – tj. 2 až 7. poschodí), zdrsňení venkovních schodnic u vstupů, což by mělo zamezit jejich kluzkosti, obnovení bezprašných povrchů společných prostor v suterénech objektu, vymalování a úprava vstupů a provedení dalších oprav a úprav - např. zvonků či oprava topné soustavy (hukot v radiátorech). Proto Představenstvo uvažuje o celkové částce úvěru v max. výši 8 mil. Kč.

V rozpravě k tomuto bodu vystoupil p. Nožička, který uvedl, že v místě jeho dřívějšího bydliště byly tyto práce provedeny za mnohem nižší cenu, takže uváděná částka je podle jeho názoru nesmyslná (práce prováděny v r. 2011 v Pardubicích). Byl proto požádán předsedou BDV, aby dodal kontakt na firmu, která tyto práce v Pardubicích prováděla a Představenstvo ji osloví s poptávkou. Pan Vágner se dotazoval, jak to bude v případě již zasklených lodžii. Byl ujištěn, že původní zasklení se již nepoužije, a to vzhledem k tomu, že na dílo bude žádána dlouhodobá záruka a všechny lodžie budou zaskleny jednotně. Původní zasklení nelze použít z mnoha důvodů. Pan Frauenterka vyslovil obavu ohledně statiky objektu (aby dům nehavaroval). Součástí projektu musí být i posouzení statikem, který posoudí možnost zasklení i všech dalších prací.

Při Hlasování (č. 3) o schválení uvažovaného úvěru v max. výši 8 mil. s max. úrokovou sazbou 2% a splatností do 8 let, který bude využit na opravu lodžii a případně na další opravy s tím spojené a další potřebné (vymalování, nové podlahy, zábradlí atp.) se **PRO** vyslovilo **44** členů, **PROTI** byl **1** a **ZDRŽELO SE** **5** členů. Návrh byl schválen.

V bodě **Různé** informoval pan Macháček o počtu jízd výtahů v jednotlivých vchodech. Od uvedení do provozu po rekonstrukci ve vchodu 1075 to bylo 20 000 jízd (za 5 měsíců), v 1076 to bylo 16 500 jízd (za 5 měsíců), v 1077 to bylo 19 600 jízd (za 6 měsíců) a v 1078 to bylo 17 600 jízd (za 6 měsíců). Dále upozorňoval na noční telefonování a kouření na balkonech při letních horkých večerech, kdy ostatní sousedé a nekuřáci jsou obtěžováni hlukem a kouřem. Rovněž žádal pejskaře o dodržování správného režimu v držení psů. Také se zmínil o anonymním letáku, který byl doručen do poštovních schránek den před konáním členské schůze, ve kterém neznámý autor požaduje převod bytů do osobního vlastnictví. Uváděná fakta tam jsou sice pravdivá, ale v této věci již v minulosti převážil názor, že družstevní forma bydlení vyhovuje a že se zatím nic měnit nebude. Pokud by měl někdo zájem o změnu, ať přijde na některou z pravidelných schůzek Představenstva BDV, které jsou (mimo hlavních prázdnin) vždy první pondělí v měsíci nebo ať postupuje v souladu se Stanovami BDV. Pan Beleš požadoval, aby byly členům BDV poskytnuty informace k závažným věcem dříve, než na členské schůzi, aby se mohl dobře rozhodnout. Bylo dohodnuto, že se tak stane na webových stránkách BDV (za předpokladu, že se členové na ně budou přihlašovat nebo dají panu předsedovi svou mailovou adresu). Pan Čejka upozorňoval na hučení radiátorů a ptal se, zda se přes léto v této věci něco dělo. Bylo sděleno, že ke konci topné sezony 2014/2015 proběhlo vyladění dodávaného hodinového množství topného média. Situace se v té

době zlepšila, je ale nutné stav ověřovat. Mimo topnou sezonu a v době kdy je ještě venku relativně teplo se seřizování nedá dělat, protože v radiátorech není tlak, který je k tomu potřeba. Pan Svoboda Jan se zeptal jak často má radiátory odvodušňovat. Na to není možné jednoznačně odpovědět, neboť vzduch je uzavřen v jednotlivých momentálně nepoužívaných radiátorech. Pan Havlík informoval o tom, že se připravuje zrušení odemykání vstupních dveří klíčem a do budoucna se bude moci vstupovat pouze přes čip. Důvodem je zabránění vstupu nebydlícím a nežádoucím osobám (hlavně různým podomním a pochybným prodejčům). Tato informace se však nesetkala s pochopením (např. není vyřešena možnost dostat se domů v případě výpadku elektřiny apod.). Členové požadují znovu zavedení otvírání vstupních dveří elektrickým vrátným. Protože tento bod nebyl zařazen do Programu schůze, nebyl dále projednáván (hlasován).

Na závěr členské schůze bylo předneseno **Usnesení členské schůze - Příloha č. 5**, které bylo schváleno všemi hlasy (**PRO 50, PROTI 0, ZDRŽEL SE 0**) – Hlasování č. 4

Schůze byla ukončena ve 20.17 hod.

V Praze, 16. října 2015

Zapsal: Bohuslav Rojíček

Za správnost: Pavel Macháček

Emilie Benešová