

Zápis z členské schůze Bytového družstva Listopad, konané dne 16. 4. 2024 v restauraci „U Stejskalů“, Neratovice

Přítomni: členové představenstva a kontrolní komise – viz prezenční listiny
členové Bytového družstva Listopad – viz prezenční listiny (Př. č. 8)

Program (uveden na pozvánkách):

1. Zahájení
2. Volba členů komise mandátové, návrhové, zapisovatele a ověřovatelů zápisu
3. Zpráva představenstva o činnosti a hospodaření družstva za rok 2023, schválení roční účetní závěrky za rok 2023
4. Zpráva kontrolní komise za rok 2023
5. Plán oprav na další období
6. Diskuze a případné další návrhy od přítomných členů k údržbě
7. Závěr

Na schůzi bylo od 18:05 hodin přítomno 107 členů, což činí 76 % z celkového počtu 141 členů.

Členská schůze byla zahájena v 18:05 hodin a byla usnášení schopná. Po zahájení se zvýšil počet členů na 109, viz Protokol mandátové komise (Př. č. 7). Členská schůze byla až do svého konce usnášení schopná.

Všichni členové bytového družstva byli prostřednictvím nástěnek seznámeni s konáním a programem členské schůze měsíc předem. Pozvánka s programem (Př. č. 1), příslušné dokumenty (Př. č. 2, Př. č. 4) byly zaslány členům družstva elektronickou poštou nebo doručeny do poštovní schránky 14 dní před konáním členské schůze.

1. Zahájení

Místopředsedkyně představenstva družstva paní Libuše Benešová, která členskou schůzi řídila, přivítala všechny přítomné členy družstva a předala slovo předsedovi návrhové komise panu Michalu Horníkovi. Pan Horník vyzval přítomné k hlasování o způsobu hlasování, tedy, že se nejdříve bude hlasovat o tom, kdo je proti, poté kdo se zdržel a nakonec, kdo hlasuje pro. Všichni přítomní souhlasili.

Poté pan Horník vyzval k hlasování o návrhu Usnesení č. 1.

2. Volba členů komise mandátové, návrhové, zapisovatele a ověřovatelů zápisu

USNESENÍ č. 1

Členská schůze schvaluje:

1. komisi mandátovou ve složení: Zdeněk Faltýn, Michaela Hložková, Petr Hložek, Milan Pešek
2. komisi návrhovou ve složení: Karel Boháček, Zdeňka Černá, Michal Horník, Lukáš Šanda
3. zapisovatele zápisu: Helena Haklová
4. ověřovatele zápisu: Libuše Benešová, Veronika Kefurtová

Nebyly vzneseny žádné připomínky a návrhy na změnu.

Výsledek hlasování: proti 0, zdržel se 1, pro 107, schváleno 99 %.

3. Zpráva představenstva o činnosti a hospodaření družstva za rok 2023

Zprávu o činnosti představenstva za rok 2023 přednesla předsedkyně představenstva Veronika Kefurtová. Podrobná zpráva viz Př. č. 3.

Hlavní body:

- Nové stránky BD: www.bdlstopad.cz, dokumenty, formuláře, hlášení závad apod.
- Členské záležitosti; podnájem – poplatek, ručení za podnájemníky; ohlášení rekonstrukce: emailová komunikace – emaily [info@](mailto:info@bdlistopad.cz) a udrzba@bdlistopad.cz; placení nájemného
- Přehled provozně technické činnosti, oprav a údržby – výměna měřidel tepla a vody; výměna zvonků, čipů a domo-telefonů; hydroizolace kolem domu; přívod tepla do domu; výměna kamer; izolace na střeše; likvidace odpadu – poplatky, nový systém, letáček; opravy oken; vloupání do kolárny ve vchodě 1070; zvýšení záloh na vodu a teplo
- Hospodaření družstva – výsledek hospodaření – zisk 66 374,65 Kč, daň z příjmu právnických osob činila 31 160 Kč; stručný výtah z výsledovky a rozvahy; zhodnocování fin. prostředků. Výkazy – viz Př. č. 4.

4. Zpráva kontrolní komise za rok 2023

- Zprávu o činnosti kontrolní komise za rok 2023 přednesla předsedkyně kontrolní komise Helena Haklová (Př. č. 5).

Po přednesení zprávy představenstva a zprávy kontrolní komise vyzval pan Horník k hlasování o Usnesení č. 2.

USNESENÍ č. 2

Členská schůze schvaluje:

1. Zprávu představenstva o činnosti a hospodaření družstva za rok 2023.
2. Roční účetní závěrku za rok 2023, schválení roční účetní závěrky.
Zisk 66 374,65 Kč bude převeden do fondu oprav.
3. Zprávu kontrolní komise za rok 2023.

Nebyly vzneseny žádné připomínky a návrhy na změnu.

Výsledek hlasování: proti 0, zdržel se 0, pro 109, schváleno 100 %.

5. Plán obnovy a oprav na další období

Předsedkyně představenstva paní Kefurtová přednesla plán obnovy a oprav – výmalba všech vchodů; běžná údržba, viz Příloha č. 2.

V běžné údržbě je navržena postupná renovace koláren. Členové byli vyzváni, pokud mají nějaký nápad, řešení, požadavek na vybavení, opravu koláren, aby se zapojili a informovali o tom představenstvo. Členům byly pro ukázkou poskytnuty fotografie zrenovovaných koláren z jiných družstev.

Po přednesení plánu obnovy a oprav na další období vyzval pan Horník k hlasování o Usnesení č. 3.

USNESENÍ č. 3

Členská schůze schvaluje plán obnovy a údržby pro rok 2024:

1. Vymalování vchodů od přízemí po 7. patro, včetně obnovy olejového soklu a oprava laku na dřevěných lištách zábradlí firmou AZ interiéry v celkové částce 1 187 967 Kč včetně DPH.
2. Běžná údržba.

Nebyly vzneseny žádné připomínky a návrhy na změnu.

Výsledek hlasování: proti 0, zdržel se 2, pro 107, schváleno 98 %.

6. Diskuze

Po odhlasování Usnesení č. 3 paní Benešová vyzvala k volné diskuzi.

1. Pan Boháček informoval o požární kontrole dne 25.4.2024. Upozornil, že nesmí být nic na chodbách, z bytu by bez překážky měli být schopni vyběhnout 2 lidé naráz. Pokud bude zjištěn nedostatek (budou pořizovány fotografie), družstvo dostane pokutu, která bude vymáhána po členech, kterých se to bude týkat.

Dále pan Boháček informoval, jaké opravy a údržbu platí/neplatí členům družstvo – rámy oken, ventily na rozvodech, schránky, domo-telefony, stoupačky apod. platí družstvo (pokud jde o opotřebení, ne v případech, kdy k poškození došlo nevhodnou manipulací). V případě pochybností se členové můžou obrátit na pana Boháčka a danou věc zkonzultovat.

Použitý tuk nepatří do odpadu. Máme v blízkosti domu několik speciálních nádob na použité oleje. Odpad se zanáší, hrozí havárie, opravy jsou nákladné.

Hlášení závad emailem na info@bdlistopad.cz nebo udrzba@bdlistopad.cz nebo telefonicky na pana Boháčka či Hložka.

2. Paní Pichlová – při výměně vodoměrů byla pracovníky upozorněna na špatný stav hadiček. Nechala si provést výměnu firmou Klokoč. Výměna byla provedena cca za 30 min a účtovány byly 2 hodiny. Odkaz na Stanovy, co platí družstvo a dotaz, proč družstvo tuto opravu neproplatilo.

Pan Boháček upozornil, že toto jsou případy, kdy se členové mají obrátit na něj nebo pana Hložka. Jsou schopni zajistit nebo dát kontakt na jiné opraváře. Také rovnou upozorní, jestli oprava spadá pod družstvo nebo si opravu bude hradit člen sám (co je k měřiči je majetkem bytového družstva, rozvody od měřičů jsou již člena). Práce a výše částky lze vždy rozporovat. Tato oprava (hadičky vedoucí do bytu) již nespadá do oprav, které hradí družstvo.

3. Paní Kefurtová se ujišťovala, jestli členové rozumí, co se děje a plánuje v systému likvidace odpadů. Zatím s naším družstvem město nejednalo, nemáme informace, jak bude probíhat vyúčtování, zabezpečení kontejnerového stání.
4. Pan Peter – kontejnerové stání patří městu, město je nakloněno dát souhlas pro uzamčení kontejnerových stání. Vyúčtování by mělo probíhat jednou ročně podle kil, budou se platit zálohy.
5. Paní Černá vznesla dotaz, jestli by čipy k domu nešly použít i na kontejnerová stání.

Paní Kefurtová informovala, že i o tomto způsobu představenstvo přemýšlí, ale zatím je problémem přívod elektřiny, která je pro funkčnost našich čipů potřeba.

6. Paní Němčková vznesla stížnost na pana Orgoníka, který až do 22 – 23 h boucháním, vrtáním, ruší klid v domě. Nikde nebyla vyvěšena informace, že by u něj probíhala rekonstrukce. Dále byla vznesena stížnost na nevhodné chování vůči její osobě ze strany jiného člena družstva.

Paní Benešová upozornila, že toto jsou případy, které má člen ihned hlásit představenstvu, nejlépe emailem, nebo se obrátit na důvěrníka vchodu. Pak se tím představenstvo může zabývat.

7. Paní Benešová požádala, aby jakékoliv dotazy, závady, hlášení apod. byly představenstvu oznamovány nejlépe emailem. I když dojde k prvnímu oznámení „na ulici“, je vždy lepší poslat i email s danou informací.

8. Pan Skalický vznesl dotaz, jestli tedy kontejnerová stání budou uzamčena, aby do našich kontejnerů neodkládali odpad jiné osoby. Podobný dotaz vznesla i paní Deme.

Paní Kefurtová informovala, že představenstvo hledá řešení. Zatím jsou informace od města kusé, např. že FCC nebude akceptovat uzamykání.

Pan Peter na to reagoval argumentem, že odpady se řeší vyhláškou a tu schvaluje zastupitelstvo. Každý může přijít na jednání a vyjádřit svůj názor, mohou se obrátit i na politické zástupce. Město každoročně vydává za svoz a likvidaci odpadu cca 25 mil. a vybere cca 8 mil., změna systému je tedy nutná. Co má informace, město bude povolovat uzamykání kontejnerových stání. Město se setkává a jedná s jednotlivými družstvy, BD na Kojetické už prý na jednání bylo, bylo řešeno uzamykání a město přislíbilo souhlas.

Bude snad možnost univerzálních klíčů.

Představenstvo bude hledat řešení. Vyzvalo také členy k důslednějšímu třídění komunálního odpadu. Proto byl k pozvánce připojen informační leták, jak odpad třídit, vč. mapky s umístěním nádob na tříděný odpad v blízkosti našeho bytového domu.

9. Pan Boháček informoval, že se množí „opravy“ domo-telefonů, kdy po použití zůstane svítit kontrolka. Když se otevírá, není nutné držet tlačítko dlouho, pokud se drží dlouho, domo-telefon bliká, stačí znovu podržet tlačítko a srovná se to. Pro otevírání je nutné zvednout sluchátko.

10. Paní Kefurtová se vrátila k vloupání do vchodu 1070 – se svolením policie představenstvo vytisklo fotografie psů, které byly s pachatelkou a vyzvalo členy, aby si fotografie prohlédli a pokud psy a pachatelku poznají, ať předají informace představenstvu, a to dále předá policii.

Škoda je do 10 tis., jedná se zatím o přešůpek, pojištění máme, ale tato částka spadá do naší spoluúčasti. Policii bylo vše hlášeno.

11. Paní Benešová shrnula informace k novým kamerám – mají velmi citlivé čidlo. Jakmile je aktivováno čidlo, dojde k rozsvícení kamery. Vypadá to, že svítí neustále, ale je to tím citlivým čidlem, které reaguje i na pohyb výtahu. Po určité nastavené době se kamera zhasne. Kamery mají mnohem větší dosah a lepší rozlišení než původní kamery.

Dále paní Benešová vyzvala k hlášení závad nebo jiných nedostatků, pro jejichž řešení se bude používat záznam z kamer, co nejdříve po zjištění. Dohledání konkrétního záznamu je časově velmi náročné.

Pan Boháček dodal, že od doby, co jsou kamery u sklepů, je ve sklepních prostorech a v prostoru pod schody mnohem větší pořádek.

12. Paní Kozáková upozornila na vyskytující se exkrementy na schodech a očůrané stěny od psů u schránek nebo rohů u schodů do vchodu. Apelovala na členy, aby si čistili boty od bláta. Máme u vchodů instalované příslušenství k očištění podrážek.

Paní Kefurtová dodala, že pokud budou majitelé psů znečišťující vchod či stěny u vchodu přistiženi nebo dohledání na kamerovém záznamu, bude jim naúčtován úklid daného znečištění.

9. Závěr schůze

V 19:09 hodin paní Benešová poděkovala všem za aktivní účast a ukončila schůzi.

Přílohy k zápisu:

Příloha č. 1 Pozvánka na ČS

Příloha č. 2 Návrh usnesení č. 1 až č. 3

- Příloha č. 3 Zpráva představenstva o činnosti a hospodaření družstva za rok 2023
Příloha č. 4 Výkaz zisku a ztráty, Rozvaha ve zkráceném rozsahu
Příloha č. 5 Zpráva o činnosti kontrolní komise za rok 2023
Příloha č. 6 Usnesení schválené členskou schůzí dne 16. 4. 2024
Příloha č. 7 Protokol mandátové komise
Příloha č. 8 Prezenční listiny vchodů 1065 -1070

Zapsala dne: 16. 4. 2024 Ing. Helena Haklová



Ověřovatelé zápisu:



Bytové družstvo Listopad
ul. 17. listopadu 1070
277 11 Neratovice
IČ: 256 63992

1.



Mgr. Veronika Kefurtová, DiS.



Libuše Benešová

