***Bytové družstvo Štětínská 350-354***

***181 00 Praha 8 - Bohnice , Štětínská 352/39, IČO : 25119371***

**Zápis z jednání členské schůze Bytového družstva za rok 2015 konané dne 31. května 2016 v 18hod. v jídelně ZŠ Glowackého**

Členské schůze se zúčastnilo 44 členů BD Štětínská 350 - 354 (z toho 10 členů bylo zastoupeno na základě plné moci). Člen představenstva Jaroslav Khol se ze zdravotních důvodů z členské schůze omluvil, stejně jako paní Jiřina Křížová ze Správy nemovitostí. V úvodu byl ověřovatelem členské schůze určen člen BD pan Vojtěch Ollé. Schůzi řídila předsedkyně představenstva BD Sylva Kyselová.

Nejprve byl schválen program schůze.

Hlasování: pro 44 proti 0 zdrž. 0

Po schválení programu se zvýšil počet přítomných na 45.

**Program schůze:**

1. **Zpráva o činnosti představenstva**

Zprávu o činnosti představenstva za rok 2015 přednesla předsedkyně představenstva Sylva Kyselová. Uvedla, že představenstvo se sešlo na 16 schůzích. Zápisy z nich byly pravidelně zveřejňovány. Představenstvo se zabývalo mimo jiné dokončením rekonstrukce střechy, opravou schodů, havarijní smlouvou s instalatérem, jednáními s poskytovateli internetu a TV vysílání, výší družstevního podílu a dalšími záležitostmi. Uspořádalo také neformální setkání členů BD s představenstvem, v jejichž konáních hodlá pokračovat.

Paní Kalfusová se dotázala na možnosti řešení havárií vody apod. a přimlouvala se za podepsání havarijní smlouvy s instalatérem příp. za obdobné účinné řešení. Sylva Kyselová upozornila na relativně vysokou paušální částku a uvedla, že představenstvo zjišťuje možnosti uzavření nové pojistné smlouvy na dům včetně poskytování asistenčních služeb pro případ havárií.

**Usnesení: Členská schůze bere na vědomí zprávu o činnosti představenstva**

Hlasování: pro 45 proti 0 zdrž. 0

1. **Zpráva Kontrolní komise**

Zprávu přednesl předseda Kontrolní komise Jiří Kráčmar.

**Usnesení: Členská schůze bere na vědomí/schvaluje zprávu Kontrolní komise.**

Hlasování: pro 45 proti 0 zdrž. 0

1. **Schválení účetní závěrky**

Účetní závěrku přednesla členka představenstva Markéta Pášová, členové byli se Zprávou o hospodaření za období 1 – 12/2015 seznámeni prostřednictvím zveřejnění na internetových stránkách BD a vhození do schránek. Představenstvo děkuje člence BD paní Tasovské za odhalení nesrovnalostí ve Zprávě o hospodaření, na základě kterých byla všem členům rozdána opravená verze zprávy. Navrhla, aby ztráta ve výši 5.320.-Kč byla uhrazena z fondu oprav.

**Usnesení: Členská schůze schvaluje účetní závěrku s tím, že ztráta ve výši 5.320,- Kč bude uhrazena z fondu oprav.**

Hlasování: pro 45 proti 0 zdrž. 0

1. **Informace o výši družstevního podílu (základní a další členský vklad)**

Informaci přednesl předseda Kontrolní komise Jiří Kráčmar. Uvedl, jakým způsobem se vyvíjel způsob výpočtu družstevního podílu s ohledem na měnící se počet členů BD. Výše členského podílu bude u každého člena uvedena v Seznamu členů a zveřejněna na internetové stránce BD.

**Usnesení: Členská schůze bere na vědomí, že výše družstevního podílu je následující:**

1+1 49.423,-Kč  
3+1 94.633,-Kč  
4+1 103.930,-Kč

Hlasování: pro 45 proti 0 zdrž. 0

1. **Zpráva o stavebním stavu domu – rekonstrukce střechy a štítů**

Se zprávou seznámila členskou schůzi předsedkyně představenstva Sylva Kyselová. Konstatovala, že byla dokončena oprava střechy, je rozpracovaná rekonstrukce páteřních rozvodů elektřiny. Připravuje se oprava schodů.

**Usnesení: Členská schůze bere na vědomí informaci o stavebním stavu domu.**

Hlasování: pro 45 proti 0 zdrž. 0

1. **Zpracování pasportizace jednotlivých bytů**

S návrhem seznámil členy družstva člen představenstva Jan Uher. Konstatoval, že bude provedena prohlídka všech bytů, a u těch bytů, kde došlo ke stavebním úpravám oproti původnímu stavu, bude provedena pasportizace, aby byl zaznamenán aktuální stav.

**Usnesení: Členská schůze souhlasí s provedením prohlídky ve všech bytech ohledně provedených úprav a následné pasportizace v těch bytech, ve kterých došlo ke stavebním úpravám, a to na náklady družstva.**

Hlasování: pro 45 proti 0 zdrž. 0

1. **Aktualizace Plánu investičních akcí**

S aktualizací Plánu investičních akcí vystoupil člen představenstva Jan Uher. Uvedl, že vzhledem k nerealizaci projektu v rámci Zelené úsporám bude nejprve realizována rekonstrukce páteřních rozvodů elektřiny (finanční odhad 3.000.000,- Kč) a poté, dle finančních možností družstva, výměna dešťosvodů, podlahové krytiny a vymalování ve společných prostorách domu. Fond oprav se každý měsíc zvyšuje o 156.944,- Kč (k 30. 6. 2016 zde bude 2.887.360,- a k 31. 12. 2016 pak 3. 829.024,. O přesnějším termínu realizace budou členové včas informováni.

**Aktualizovaný Plán investiční činnosti schválený v roce 2016 s odhadem finanční náročnosti:**

1. Výměna páteřních rozvodů elektroinstalace - cca 3.000.000,- Kč
2. Výměna dešťosvodů - cca 500.000,- Kč bez demontáže a následné montáže vestavěných skříní v bytech
3. Výměna podlahové krytiny na společných schodištích včetně schodšťových hran a úpravy podkladů nivelační stěrkou - cca 850.000,- Kč
4. Vymalování společných schodišť včetně suterénu - cca 550.000,- Kč.

**Usnesení: Členská schůze schvaluje aktualizovaný Plán investiční činnosti.**

Hlasování: pro 45 proti 0 zdrž. 0

1. **Způsob vyúčtování úhrad spotřeby tepla a teplé vody**

Způsob vyúčtování úhrad nastínila Sylva Kyselová s tím, že navrhla zachování stávajícího modelu. V diskusi zazněla kritika stávajícího způsobu vyúčtování, který znevýhodňuje jedno či dvoučlenné domácnosti, jelikož určitou částku celkových nákladů vypočítává podle plochy bytu a ne podle spotřeby.

**Usnesení: Členská schůze stanoví, že rozúčtování nákladů na teplo a teplou užitkovou vodu bude provedeno takto:**

* **celkové náklady na teplo příslušné zúčtovací jednotky budou rozděleny v poměru 40 % základní složka a 60 % spotřební složka.** Celkové náklady na teplo příslušného bytu se rovnají součtu základní a spotřební složky nákladů příslušného bytu.
* **celkové náklady na přípravu teplé užitkové vody za příslušnou zúčtovací jednotku budou rozděleny v poměru 30% základní složka a 70% spotřební složka.**
* **náklady na dodávku teplé užitkové vody v příslušné zúčtovací jednotce budou rozděleny v poměru náměrů bytových vodoměrů.**

Celkové náklady bytu na TUV jsou součtem základní a spotřební složky na přípravu a dodávku teplé užitkové vody za příslušný byt.

Před hlasováním se počet přítomných snížil na 44.

Hlasování: pro 35 proti 6 zdrž. 3

1. **Stanovení odměn členů Kontrolní komise**

Návrh přednesla Sylva Kyselová. Navrhla, aby členská schůze stanovila celkovou částku na odměny za rok 2015 pro předsedu Kontrolní komise a oba další členy ve výši 25 tisíc s tím, že její rozdělení mezi členy bude v pravomoci předsedy KK.

**Usnesení: Členská schůze schvaluje odměnu pro předsedu a členy Kontrolní komise za rok 2015 ve výši 25.000,- Kč s tím, že rozdělení odměn mezi jednotlivé členy provede předseda Kontrolní komise.**

Hlasování: pro 43 proti 0 zdrž. 1

1. **Určení, které opravy a údržbu v bytě a v jakém rozsahu si zajišťuje člen bytového družstva-nájemce sám na své náklady**

Tento bod byl na minulé členské schůzi přerušen. S informací vystoupil místopředseda představenstva BD Michal Petr. Uvedl, že negativní vymezení obsahují Stanovy BD ve svém čl. 44. Dále zmínil, že od 1. ledna 2016 platí nařízení vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

**Usnesení: Členská schůze bere na vědomí nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.**

Hlasování: pro 44 proti 0 zdrž. 0

1. **Informace k usnesení k převodu společných prostor na nebytové**

V úvodu tohoto bodu člen představenstva Jan Uher konstatoval, že v roce 2014 členská schůze rozhodla o/odsouhlasila převodu některých společných prostor na nebytové prostory. Uvedl však, že pokud se daný prostor neužívá v rozporu s původním účelem, má družstvo možnost a oprávnění nakládat se společnými prostory dle svého uvážení a může je pronajímat. Není tedy nutné převádět společné prostory na nebytové. Naopak při rekolaudaci je nutné uvést konkrétní způsob užívání. Navrhl tedy zrušit usnesení členské schůze z 19. 6. 2014, kterým byl schválen převod některých společných prostor na nebytové prostory.

Člen družstva Josef Jiruška požádal o sdělení, které společné prostory jsou pronajaty a komu. Tato informace mu bude předána.

**Usnesení: Členská schůze ruší usnesení členské schůze ze dne 19. 6. 2014, kterým bylo rozhodnuto o převodu společných prostor na nebytové.**

Hlasování: pro 44 proti 0 zdrž. 0

1. **Různé**

Markéta Pášová informovala o plánech Městské části Praha 8 na zapojení vlastníků domů do správy předzahrádek a připravovaných mikrograntech v této oblasti. Představenstvo zjistí další informace.

Paní Dvořáková informovala o opět nefunkční STA v bytě č. 16 ve vchodě č. 353, přestože byla opravována.

Několik členů BD zmínilo závady na těsnění u zasklení lodžií. Představenstvo zmapuje, ve kterých bytech se závady vyskytují a zajistí jejich odstranění.

1. **Závěr**

Na členské schůzi nebyly vzneseny žádné námitky členů k přijatým usnesením či připomínky k zaprotokolování. Vznesené dotazy se týkaly projednávaných bodů.

Zapsala: Sylva Kyselová

Ověřil: Vojtěch Ollé