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

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

**Zápis z jednání výroční členské schůze Bytového družstva za rok 2018 konané dne 4. června 2019 v 18hod. v jídelně ZŠ Glowackého**

Členské schůze se zúčastnilo 56 členů BD Štětínská 350 - 354 (z toho 13 členů bylo zastoupeno na základě plné moci). V úvodu byla ověřovatelkou členské schůze určena členka BD paní Zuzana Lstiburková. Schůzi řídila předsedkyně představenstva BD Sylva Kyselová.

Nejprve byl schválen program schůze.

Hlasování: 54 pro 0 proti 0 zdrž.

**Program schůze:**

1. **Zpráva o činnosti představenstva**

Zprávu o činnosti představenstva za rok 2018 přednesla předsedkyně představenstva BD Sylva Kyselová. Uvedla, že představenstvo se sešlo na 11 schůzích, mnohdy za účasti členů Kontrolní komise a řadě dalších jednání či kontrolních dnech. Zápisy ze schůzí byly pravidelně zveřejňovány.

Hlavními tématy, kterým se představenstvo věnovalo, byly:

1. **Teplota vody v bytech –** v lednu 2019 nainstalován nový patní měřič s čerpadlem.
2. **Výměna vodoměrů a indikátorů topných nákladů -** výměna měřičů byla provedena v lednu 2019, v této souvislosti S. Kyselová upozornila na nesprávné používání termoregulačních hlavic (topení by nemělo být nikdy úplně vypnuto).
3. **Výmalba společných prostor a výměna podlahové krytiny –** v roce 2018 probíhaly práce, nyní je dokončována výmalba suterénních prostor, budou odstraněny nedostatky a napojena podlahová krytina v komorách.
4. **Postupná oprava dešťosvodů –** zatím část vchodu č. 352.
5. **Oprava schodišť –** bohužel zatím se nepodařilo s firmou PSP, která prováděla opravu ve vchodech č. 354 a č. 353, na opravách domluvit, zadán požadavek na Správu nemovitostí.
6. **Aktualizace pojištění domu –** byla uzavřena nová pojistná smlouva na pojištění nemovitosti s platností od 1. 1. 2019 s pojišťovnou Kooperativa. Důvodem uzavření nové smlouvy byla aktualizace hodnoty nemovitosti a výše pojistného plnění.
7. **Společná televizní anténa (STA) -** proběhla revize příjmu signálu z STA a přenastavení na budoucí příjem DVBT2. Podporu DVBT2 si zajišťují nájemníci sami (přijímačem (set-top boxem) příp. televizí).
8. **Rekonstrukce společenské místnosti -** byla dokončena a místnost je opět plně funkční a k dispozici všem nájemníkům. V případě zájmu o možnost využití místnosti stačí kontaktovat členy představenstva.
9. **Stížnosti ve vchodě č. 353 - p**ředstavenstvo projednalo situaci ve vchodě č. 353 ohledně zvýšeného hluku způsobeného štěkotem psů a reakce některých nájemníků. Požádalo majitele psů, aby zabezpečili své psy v době své nepřítomnosti tak, aby nedocházelo k rušení ostatních nájemníků a porušování domovního řádu, a to zejména v ranních hodinách a o víkendu. Současně požádala všechny nájemníky, aby případné stížnosti řešili prostřednictvím představenstva a nikoli mezi s sebou navzájem.
10. Představenstvo udělilo souhlas s několika rekonstrukcemi bytů, podmínkou ve všech případech bylo bezpodmínečné dodržování Domovního řádu a následné předložení dokladů o splnění podmínek rekonstrukce. Představenstvu byly předloženy tři dohody o převodu členských práv a povinností a jeden rozsudek soudu o přechodu nájmu členství po zemřelé člence.

Požádala opět, aby veškeré **poruchy či závady byly hlášeny Správě nemovitostí**, telefon 604 202 620.

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

Hlasování: 54 pro 0 proti 0 zdrž.

1. **Zpráva Kontrolní komise**

Zprávu přednesl předseda Kontrolní komise Jiří Kráčmar. Kontrolní komise se zúčastnila jednání představenstva v minulém roce 12 x, dále provedla 6 samostatných jednání. V minulém roce v souladu se stanovami družstva, článkem 58 odst. 1) a 7) provedla KK kontrolu činnosti představenstva, a to zejména plnění usnesení členských schůzí a usnesení samotného představenstva. Kontrola se týkala následujících věcí:

1. kontrola účetních dokladů na Správě nemovitostí JK
2. prověrka plnění smlouvy na výmalbu domu a položení nového PVC
3. okolnostmi vyloučení pí. Bartošové z BD a prodejem DP

Na závěr uvedl, že se v minulém období se na komisi neobrátil nikdo s požadavkem na řešení nějakého problému. Zpráva je přílohou č. 1 tohoto zápisu.

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

Hlasování: 54 pro 0 proti 0 zdrž.

1. **Schválení účetní závěrky**

Účetní závěrku přednesla členka představenstva Markéta Pášová, členové byli se Zprávou o hospodaření za období 1 – 12/2018 seznámeni prostřednictvím zveřejnění na internetových stránkách BD a vhození do schránek. Navrhla zároveň, aby ztráta ve výši 4.940,- Kč byla uhrazena z fondu oprav. Zpráva o hospodaření je přílohou č. 2 tohoto zápisu.

**Usnesení: Členská schůze schvaluje účetní závěrku s tím, že ztráta ve výši 4.940,- Kč bude uhrazena z Fondu oprav.**

Hlasování: 54 pro 0 proti 0 zdrž.

1. **Zpráva o stavebním stavu domu včetně aktualizace Plánu investiční činnosti**

Se zprávou seznámil členskou schůzi člen představenstva Jan Uher. Uvedl, že při poslední členské schůzi jsme byli zhruba v polovině **malování a pokládky nového PVC**. Nyní probíhá malování stěn a podlah v suterénu plus opravy nedodělků či reklamací včetně napojení PVC v komorách u bytů dle požadavků uvedených v dotaznících. Kompletní dokončení by mělo proběhnout do konce června letošního roku.

Dále aktuálně probíhá částečná **výměna starých dešťosvodů**, které jsou v havarijním stavu. Práce započaly ve vchodě 352. Celkovou výměnu by rádo představenstvo realizovalo do konce letošního roku. Jedná se o postupné výměny, které jsou především náročné na koordinaci jednotlivých členů a zajištění přístupu k dešťosvodu v celé výšce.

Dále zmínil **okna na severní straně domu**. Po konzultaci se správcovskou firmou paní Křížové a na základě opakovaných připomínek od některých členů se představenstvo zabývá otázkou výměny těchto okenních sestav, což by představovalo významnou investici. Členové, kteří si okna vyměnili, uvedli, že rosení i nedostatečné těsnění zmizelo. Představenstvo po dohodě se Správou nemovitostí prověří stav oken a provede test na tepelné prostupy okolo oken a závěry přednese na příští členské schůzi.

Dále zmínil **vchody do domu, tj. dlažbu a schody**. Doposud opravy realizovala firma PSP a byla oslovena i ve věci oprav dalších vchodů. Nicméně zatím se je nepodařilo realizovat. Posledním bodem je **regulace množství odebíraného tepla od Pražské teplárenské.** Představenstvo v současné době řeší s různými společnostmi metody regulace resp. možných úspor topného systému. Jednou z nich je systém EKOREG, který by reguloval množství dodávaného tepla a jeho distribuci uvnitř domu a umožnil by uzavřít s dodavatelem tepla tzv. výkonovou smlouvu. Náklady jsou cca 431.000,- Kč.

*Počet přítomných se zvýšil o 2 na 56.*

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

Hlasování: 56 pro 0 proti 0 zdrž.

1. **Stanovení odměn členů Kontrolní komise**

Návrh přednesla Sylva Kyselová. Po dohodě s předsedou Kontrolní komise navrhla, aby členská schůze rozdělila celkovou částku na odměny za rok 2018 ve výši 25 000,- Kč takto: předseda KK – 12 000,- Kč, členové KK – 6.500,- Kč.

**Usnesení: Členská schůze schvaluje odměnu pro předsedu a členy Kontrolní komise za rok 2018 ve výši 25 000,- Kč následovně – předseda KK – 12 000,-**

**Kč, členové KK - 6 500,- Kč.**

Hlasování: 56 pro 0 proti 0 zdrž.

1. **Volba členů představenstva a Kontrolní komise**

Sylva Kyselová oznámila, že již nebude do představenstva kandidovat. Stejně tak učinili i členové Kontrolní komise Jiří Kráčmar a Josef Klaus. Následně byli představeni všichni kandidáti na členy představenstva i Kontrolní komise resp. jednotliví kandidáti či kandidátky se krátce představili. Jan Uher v souladu se Stanovami oznámil, že zastává funkci místopředsedy představenstva Bytového družstva Katovická a požádal, aby se hlasování, které mezitím proběhlo, opakovalo.

Členové představenstva a kontrolní komise byli zvoleni 9. prosince 2014, funkční období tak končí 9. prosince 2019. Jelikož Stanovy předpokládají, že „funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.“, navrhla, aby účinnost tohoto usnesení nastala 10. prosince 2019.

Volba probíhala veřejným hlasováním.

**Usnesení: Členská schůze volí členy představenstva:**

Jaroslav Khol (50 pro 1 proti 5 zdrž.)

Zuzana Lstiburková (52 pro 0 proti 4 zdrž.)

Michal Petr (52 pro 0 proti 4 zdrž.)

Jaroslav Tykal (54 pro 0 proti 2 zdrž.)

Jan Uher (55 pro 0 proti 1 zdrž.)

s účinností od 10. prosince 2019.

**Členská schůze volí členy Kontrolní komise:**

Vladimíra Benešová (54 pro 0 proti 2 zdrž.)

Zdenka Benešová (54 pro 0 proti 2 zdrž.)

Markéta Pášová (55 pro 0 proti 1 zdrž.)

s účinností od 10. prosince 2019.

1. **Návrhy na možnou změnu Stanov**

Sylva Kyselová v úvodu předeslala, že změna Stanov může být schválena pouze formou notářského zápisu, tento bod sloužil ke shromáždění případných námětů na změnu Stanov. Zazněl návrh na změnu délky funkčního období ze 3 zpět na 5 let. Dále se hovořilo o případné změně článku 10 Stanov týkajícího se stanovení výše dalšího členského vkladu.

*Počet přítomných se snížil o 1 na 55.*

**Usnesení: Členská schůze bere na vědomí náměty na změnu Stanov Bytového družstva.**

Hlasování: 55 pro 0 proti 0 zdrž.

1. **Informace o situaci ohledně bytu č. 8 ve vchodě č. 352**

Sylva Kyselová informovala o dosavadní situaci. Představenstvo nechalo zpracovat dva posudky realitními kancelářemi, které stanovily cenu v místě obvyklou. Dále v návaznosti na zprávu Kontrolní komise informovala o možnostech, které představenstvo prověřuje, zejména ohledně stanovení výše dalšího členského vkladu. Představenstvo absolvovalo řadu konzultací, v současnosti se zpracovává informace advokátní kanceláře.

1. **Usnesení: Členská schůze bere na vědomí informaci o situaci ohledně bytu č. 8 ve vchodě č. 352**

Hlasování: 55 pro 0 proti 0 zdrž.

1. **Podněty členů BD – návrh na snížení příspěvku do Fondu oprav**

Příspěvek do Fondu oprav je v současné době 24,51 Kč/m2. V roce 2015 bylo prodlouženo jeho navýšení o 1.000 Kč, a to z důvodu nutnosti provést další investiční akce.

*Počet přítomných se snížil o 2 na 53.*

Byl podán návrh, aby byl příspěvek do Fondu oprav snížen o 500,- Kč. Pro hlasovalo 13 členů, proti bylo 40, zdrželo se 0. Návrh nebyl schválen.

**K tomuto bodu nebylo přijato žádné usnesení.**

1. **Různé**

V rámci tohoto bodu zazněly výtky k probíhajícím rekonstrukcím a dotazy, zda představenstvo kontroluje, zda rekonstrukce probíhají tak, jak mají. S. Kyselová uvedla, že každá rekonstrukce či stavební úprava potřebuje souhlas představenstva, které při udělení souhlasu stanoví podmínky, které je nutno dodržet. Jejich splnění musí následně příslušný člen BD doložit. Požádala zároveň, aby na případné problémy ostatní nájemníci upozornili představenstvo okamžitě a ne až po skončení stavebních prací.

**K tomuto bodu nebylo přijato žádné usnesení.**

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 v. r.

Ověřila: Zuzana Lstiburková v. r.