

Bytové družstvo Věžák

náměstí Republiky 1079/III, 293 01 Mladá Boleslav

ZÁPIS

z výroční členské schůze bytového družstva Věžák, konané dne 27. 2. 2018
v hale domu od 18 hodin.

Podle prezenční listiny bylo na schůzi přítomno 34 členů ze 44 možných. Omluveno bylo 6 členů, neomluveni 4 členové. Výroční členská schůze byla usnášení schopná.

Program schůze:

1. Zahájení a volba orgánů schůze
2. Kontrola usnesení z minulé členské schůze
3. Zpráva o činnosti družstva za rok 2017
4. Zpráva o hospodaření družstva za rok 2017
5. Stanovisko kontrolní komise k účetní závěrce hospodaření
6. Provedené opravy domu a plán oprav
7. Náklady na vytápění a přípravu teplé vody
8. Diskuse
9. Usnesení z výroční členské schůze
10. Předání vyúčtování zálohových úhrad
11. Závěr schůze

1) Zahájení a volba orgánů schůze

Schůzi zahájil předseda představenstva p. Zdeněk Mihalík, uvítal členy a hosty. Za představenstvo navrhl, aby řídící schůze byl místopředseda p. Miroslav Kaňka. Zapisovatelkou pí Jana Havránková. Ověřovatelé zápisu slečna Bc. Michaela Najmanová a pan Mgr. Pavel Bahník. K navrženým nebyl vznesen protinávrh, byli zvoleni a ujali se svých funkcí.

Řídící schůze provedl kontrolu prezenční listiny a prohlásil schůzi za usnášení schopnou. Doplnění programu schůze nebylo požadováno. Vyzval předsedu KK p. Vladimíra Čejku, aby přednesl zprávu o plnění usnesení z poslední členské schůze.

2) Kontrola usnesení z minulé členské schůze a výroční členská schůze

Pan Čejka sdělil schůzi, že KK provedla kontrolu jednotlivých bodů usnesení. Vyjmenoval je a sdělil schůzi, že všechny body usnesení z obou schůzí byly splněny beze zbytku.

Řídící schůze poděkoval p. Čejkovi a bylo přistoupeno k bodu č. 3 Zpráva o činnosti družstva za rok 2017 a zprávu přednesl.

3) Zpráva o činnosti družstva za rok 2017

Sdělil schůzi základní údaje o družstvu a informoval ji o činnosti představenstva družstva, které se scházelo pravidelně 1x měsíčně a mimořádně podle potřeby. Informoval o členské základně, o bytech družstva a o nebytových prostorách – pronajímaných obchodech. Během roku 2017 provedlo družstvo dva přechody členských práv k bytům a dědici byl přijati za členy družstva. Jedna bytová jednotka členky I. Kadlecové byla převedena na její žádost do osobního vlastnictví. Po zemřelé člence J. Dvořákové probíhá dědické řízení.

Informoval o nových nájemních smlouvách s podnájemníky. Během roku byly dvě změny podnájemníků. Dále informoval o dvou smlouvách uzavřených se členy družstva na drobné práce a o uzavřených smlouvách s organizacemi. Připomenul smlouvu s fou Eurotherm Č. Lípa na opravu poškozeného zateplení jižní štítové steny a podepsanou smlouvu na opravu i severní štítové stěny domu. Dále připomenul smlouvu s fou Instalatéři Mňuk na opravy topení v domu.

Na závěr sdělil, že veškerá činnost představenstva v čele s předsedou zajišťovala řádný chod družstva.

Zhodnotil i činnost kontrolní komise, která dohlížela na účetnictví družstva, na kontrolu usnesení z členské schůze a vyřizovala připomínky a podněty členů. Na závěr svého příspěvku vyzval předsedu pana Mihalíka, aby přednesl zprávu o hospodaření družstva za rok 2017.

4) Zpráva o hospodaření družstva za rok 2017

Předseda družstva pan Mihalík sdělil, že hospodaření družstva bylo uzavřeno k 31. 12.2017. Po provedení fyzické a dokladové inventury byla provedena po doúčtování účetních operací a uzavření analytických účtů účetní uzávěrka a následně roční závěrka hospodaření.

Sdělil, že závěrka hospodaření roku byla zpracována v souladu s ustanovením zákona č. 563/1991 Sb. a s vyhláškou č. 500/2002 Sb. a podle českých účetních standardů. Závěrka BD Věžák nepodléhá kontrole auditora.

Schůzi přečetl celou výsledovku hospodaření roku 2017 a celou rozvahu. Konstatoval, že výsledek hospodaření roku byl 8.491 Kč a čistý obrat družstva byl 214.418 Kč.

Dále informoval schůzi o nákladech na provoz domu za byty i obchody a o nákladech za služby za byty a obchody. Dále o spotřebách energií v domu.

Náklady za celý dům byly rozpočítány na jednotlivé bytové jednotky podle vnitřních předpisů družstva a podle vyhlášky č.269/2015 Sb. Dále informoval o příjmech za nájmy od obchodů a ostatních nájemců.

Sdělil, že rezervy na fondu oprav jsou ve výši 904.159 Kč a na účet tvorby rezerv pro opravy bylo dáno 105.809 Kč.

Výsledek hospodaření roku byl 8.481 Kč a čistý obrat za účetní období byl 214.418 Kč.

V termínu bude zasláno finančním úřadu Přiznání daně z příjmu právnických osob. Do sbírky listin Obchodního rejstříku u Městského soudu v Praze budou zaslány předepsané doklady.

Řídící schůze poděkoval předsedovi a vyzval předsedu KK k přednesení stanoviska KK k účetní uzávěrce hospodaření

5) Stanovisko kontrolní komise k účetní závěrce hospodaření

Pan Čejka sdělil schůzi, že závěrku hospodaření obdrželi ke kontrole včas a se soustavou faktur, účetních a pokladních dokladů, účetním deníkem, pokladní knihou a s výpisy z banky.

Komise zjišťovala, zda byla závěrka zpracována v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. a vyhláškou č. 500/2002 Sb. a podle českých účetních standardů. Bylo zkontrolováno technické uzavření záznamů a doúčtování operací k poslednímu dni období.

Byly zkontrolovány výkony a výnosy, výkonová spotřeba, hospodářský výsledek, čistý obrát a rezervy družstva.

Kontrolní komise neshledala pochybení u kontrolované závěrky hospodaření za rok 2017. Doporučila členské schůzi, aby představenstvem navržený převod 105.800 Kč z výnosů byl převeden na účet tvorby rezerv na opravy a výsledek hospodaření ve výši 8.481 Kč byl převeden na fond oprav.

Řídící schůze poděkoval a vyzval paní Havránkovou, aby přednesla příspěvek o provedených opravách domu a plán oprav na rok 2018.

6) Provedené opravy domu a plán oprav

Paní Havránková informovala schůzi o zajišťování plánovaných i neplánovaných oprav domu a jeho zařízení představenstvem družstva.

Činnosti byly prováděny na základě objednávek u odborných firem a též vlastními údržbáři družstva.

Uvedla, že velkou neplánovanou opravou byla oprava poškozeného zateplení domu. Škodu způsobila vichřice na jižní štítové stěně, ale i na severní stěně.

Představenstvo zajistilo potřebné zabezpečení, podalo informaci na instituce a dojednálo havarijní zajištění u odborné firmy Eurothem Č. Lípa. Provedlo výběr oslovených firem pro opravu. Byla vybrána fa Eurotherm Č. Lípa. Ta provedla opravu do poloviny roku a pomocí horolezecké techniky zabezpečila poškozené zateplení na severní štítové stěně a provedla rekognoskaci zateplení na čelních stěnách domu. Pojišťovna, která v prvním rozhodnutí odmítla hradit škodu, po odvoláních a urgencích zaplatila 491.850 Kč. Po obdržení úhrady se představenstvo znovu odvolalo proti snížené úhradě a chybným posudkům a nereagování na rozšíření škodné události i o severní stěnu. S firmou Eurothem je podepsána smlouva o provedení prací na severní stěně. Oprava začne na přelomu března a dubna 2018.

Další neplánovanou opravou bylo poškození samo zamykacího zámku hlavních dveří, domovního telefonu a zvonků, způsobené úderem blesku. Opravena byla i stříška nad obchody, do kterých při prudkém dešti zatékalo.

Plánované opravy byly prováděny podle plánu oprav na rok 2017. Byl opravován výtah a upevnění antén operátorů na střeše domu. Topenáři vyměnili vadné radiátory ve dvou bytech. Bylo provedena revize plynových rozvodů v domu.

Byla provedena i revize a seřízení plynových sporáků v bytech. Drobné úniky na potrubí byly odstraněny a bylo provedeno odborné natlakování soustavy.

Po dohodě s nájemci obchodů byly namontovány odpočtové vodoměry. Bylo dohodnuto je uhradit společně.

Podle připomínky z minulé výroční členské schůze na úpravu osvětlení v přízemí a suterénu domu, byly provedeny za účasti navrhujícího člena p. Skláře konzultace s firmami. Je hledáno schůdné řešení, které by bylo účelné a vyhovující i po finanční stránce.

Dále informovala schůzi i o opravách domu a jeho zařízení provedených podle potřeby.

Řídící schůze poděkoval paní Havránkové a vyzval předsedu, aby referoval o rozpočítávání nákladů na otop a přípravu teplé vody.

7) Náklady na otop a přípravu teplé vody

Předseda informoval schůzi o vyhlášce č. 269/2015 Sb. o rozúčtování nákladů na otop a přípravu teplé vody.

Podle této vyhlášky družstvo rozpočítává náklady již druhou topnou sezónu. Náklady na otop se rozdělují na složku základní a složku spotřební. Základní složka dle vyhlášky činí 30 až 50 %, zbytek tvoří složka spotřební. Výši základní složky si určuje družstvo. Naše družstvo si vybralo střední hodnotu 40%.

Po zkušenostech se závaznou vyhláškou si příjemci služeb ve snaze dále spravedlivěji rozpočítávat náklady stále více vybírají výhodněji možný poměr a to 50% složku základní a 50% složku spotřební.

Představenstvo navrhuje schůzi debatu o změně. Přiklání se k rozdělení 50% ku 50%. Návrh má podporu i kontrolní komise družstva.

Řídící schůze vyzval členy k diskuzi. Zapisovatelku vyzval, aby provedla zapsání diskusních příspěvků členů.

8) Diskuse

Člen Čejka

- Šetrné zacházení se zámkem hl. dveří – neotvírat dveře tahem za klíč, dochází k poškození vložky zámku
- Dodržování domovního řádu, zhasínání osvětlení při odchodech ze sklepů.
- Doporučil přiklonit se k rozdělení nákladů za otop na 50 % / 50%.

Člen Budza

- Vyjádřil se všeobecně k vysokým nákladům účtovaným bankami za vedení účtů. Kritizoval bankovní a pojišťovnický sektor z neúměrného navyšování zisků.
- Hovořil o způsobu vytápění bytů a o vhodnosti úspor

Člen Mihalík

- Doporučil nesázet nové dva stromy za vyvrácené vichřicí, aby vznikl manipulační prostor před domem pro možný příjezd i těžké techniky k domu v případě nebezpečí
- Posunutí dopravní značky o parkování z uvedeného účelu o 2 m na úroveň domovní čáry Zahradníkovy ulice.
- Informoval členy, že družstvo sleduje záměr podnikatele Šulce vystavět v sousedství výškový dům. Další nové informace o záměru zatím nejsou.

Člen Šogan

- Rozčlenění nákladů za otop nemohou členové objektivně posoudit. Doporučil přiklonit se k dosavadním zkušenostem a podpořil rozdělení 50/50%.

Člen Kaňka

- Vyzval členy, aby sledovali vývěsní tabuli družstva. Jsou tam dávány důležité informace družstva, např. informace o navýšení nájmu.
- Informoval členy o způsobu úhrady nedoplateků na nájmu
- Vyzval dva členy, kteří si platí nájem v hotovosti na přepážce v bance, aby si zavedli účet a trvalý příkaz. Banka účtuje BD poplatek 29 Kč za platbu. Družstvo musí poplatek přeúčtovávat na uvedené členy.

Po uzavření diskuse vyzval řídící schůze zapisovatelku pí Havránkovou, aby přečetla návrh na usnesení z výroční členské schůze.

9) Usnesení z výroční členské schůze

Návrh usnesení byl přečten a členové byli vyzváni, aby se před hlasováním k němu vyjádřili.

Připomínku vznesl člen Tulach. Oznámil, že s návrhem souhlasí, ale navrhuje, aby se o bodu č. 10, tj. změna procentuálního poměru rozdělení nákladů za otop hlasovalo odděleně.

Návrh na změnu hlasování byl přijat a řídící schůze dal o návrhu bez bodu 10 hlasovat. Pro usnesení bylo všech 34 přítomných členů, nikdo nebyl tedy proti. Následně bylo hlasováno o bodu č. 10 návrhu.

Pro navrženou změnu procentuálního rozdělení 50% složka základní a 50% složka spotřební bylo 30 členů, proti byli 4 členové.

Návrh usnesení byl včetně bodu č. 10 schůzí schválen a usnesení se stalo platným.

Řídící schůze vyzval členy, aby sdělili, zda mají doplnění nebo připomínky k projednanému programu schůze. Připomínky ani doplnění nebyly vzneseny.

Vyzval tedy předsedu pana Mihalíka, aby provedl závěr schůze s předáním ročního vyúčtování hospodaření v bytových jednotkách za rok 2017.

10 a 11) Závěr schůze a předání vyúčtování

Předseda poděkoval řídícímu schůze za vedení schůze a členům za aktivní účast. Sdělil, že jednotlivá vyúčtování zálohových úhrad za plnění poskytované s užíváním bytových jednotek bylo zpracováno podle vnitřních předpisů družstva a vyhlášky 269/2015 Sb. Přeplatky zálohových úhrad družstvo zašle prostřednictvím banky na bankovní účty členů s termínem převodu 12. 3. 2018. Členové mající nedoplatek ho uhradí na bankovní účet družstva s termínem do 31. 3. 2018.

Vyzval členy k vyzvednutí vyúčtování proti podpisu a schůzi ukončil v 19.30 hodin.

Zápis sestavili: Z. Mihalík, J. Havránková
Zapsala: J. Havránková

Ověřovatelé zápisu:

Představenstvo družstva:

Bc. Michaela Najmanová

Zdeněk Mihalík

Mgr. Pavel Bahník

Miroslav Kaňka

Jana Havránková

Příloha: 1) Usnesení z výroční členské schůze ze dne 22. 2. 2018
2) Prezenční listina

Mladá Boleslav, dne 27. 2. 2018