

Zápis z jednání členské schůze

13. května 2024

1. **Prezence, kontrola usnášeníschopnosti členské schůze (ČS)**

- ČS řídil předseda B. Blažek
- počet členů BD ke dni konání ČS: 33 min. počet členů na schůzi: 17
- počet přítomných podle prezenční listiny vč. plných mocí: 27
- ČS je usnášeníschopná

2. **Schválení programu ČS**

- bez návrhu na doplnění
- **hlasování (pro/proti/zdržení): 27/0/0 schváleno**

3. **Změny členské základny**

- v únoru 2024 došlo ke změně členských podílů – byt 19
- převodce Gabriela Poláková, nabyvatelé ČP manželé Tomáš a Šárka Mottlovi
- na ČS došlo k dodatečnému upřesnění společného členství Věry a Jozefa Balažovičových
- převod členského podílu k bytu 16 v roce 2017 proběhl mezi panem Alanem Odstrčillem a paní Věrou Balažovičovou
- v době převodu členství byli Věra a Jozef Balažovičovi manželé, nemají mezi sebou žádnou úpravu společného jmění
- pan Jozef Balažovič je tedy společným členem BD s právem nájmu bytu č. 16

4. **Projednání stavu pohledávek a závazků**

- k datu konání ČS žádné záznamy
- pouze nedoplatky a přeplatky z vyúčtování služeb za rok 2023

5. **Projednání a schválení hospodářského výsledku BD za rok 2023**

- hospodářský výsledek: zisk **327 561,40 Kč**
- detailní podklady jsou k dispozici u předsedy BD v elektronické podobě
- každý člen BD je oprávněn do nich nahlédnout osobně
- stav na účtu fondu oprav ke dni 31.12.2023: **1 687 416,58 Kč**
- návrh na použití zisku: převod do fondu oprav
- **hlasování (pro/proti/zdržení): 27/0/0 schváleno**

6. **Seznámení se stavy účtů u bank: ČSOB a MONETA Money Bank k datu ČS**

- ČSOB běžný účet: 107 685 Kč * spořicí účet: 7 187 Kč
- Moneta MB běžný účet: 4 683 Kč * spořicí účet: 2 154 673 Kč

7. **Stav pokladny ke dni konání ČS**

- informace – Romana Javná; stav: 2 571 Kč

8. Seznámení se stavem a vývojem pravidelných provozních nákladů BD

- čísla vycházejí z uzavřeného roku 2023
- jde o obvyklé náklady, nejsou zahrnuty opravy, havárie, servisní práce, investiční akce
- v roce 2022 byly srovnatelné náklady cca 899 tis. Kč, v roce 2023 1 028 tis. Kč; nárůst činí cca 14 %
- největší podíly na provozních nákladech jsou u dodavatelů Teplárna, Čevak, E.ON, Správa domů, Úklid Andulka, Schindler CZ (výťah), Energie-Reality
- detailní informace jsou k dispozici v elektronické podobě, uloženo u předsedy BD
- v roce 2024 očekáváme další mírné zvýšení nákladů (nárůst jednotkových cen teplo, voda)
- významný nárůst nastává v letošním roce u daně z nemovitosti:
12 992 Kč (2023), 23 873 Kč (2024) navýšení o cca 84 %
- havárie výťahu po srážkové záplavě v srpnu 2023:
náklady Schindler CZ cca 181 tis. Kč
ČSOB pojišťovna uhradila 100 tis. Kč (- spoluúčast 500 Kč); na vyšší částku dle obch. podmínek nepojišťuje

9. Vyúčtování služeb za rok 2023 a plánované změny na rok 2024

- k vyúčtování za rok 2023 nevznikly žádné připomínky ani reklamace
- v roce 2024 se provedou změny podle zápisu z minulé ČS
- Správa domů začala používat nový SW, takže se změny provedou až po této ČS
- dojde k rozdělení záloh samostatně na TUV spotřeba + TUV ohřev
- zálohy na média se zaokrouhlí na nejbližší násobky 100 Kč pro lepší přehled ve vyúčtování
- částky záloh budou nastaveny podle posledního vyúčtování tak, aby zhruba pokrývaly předpokládané náklady v jednotlivých bytech
- měsíční předpisy budou mít **nové variabilní symboly**, takže bude potřeba upravit trvalé příkazy (do konce roku 2024 však původní v.s. účtárna Správy domů akceptuje)

10. Vracení přeplatků z vyúčtování

- přeplatky se budou i nadále zasílat výhradně na odsouhlasené účty členů, abychom nemuseli platit náklady na složenky (Česká pošta)
- za rok 2023 vrací BD členům přeplatky za služby v celkové výši 112 245 Kč
- nedoplatky jsou v celkové výši 36 783 Kč (splatné nejpozději v červenci)
- **POZOR NA LIMITY PRO INKASNÍ PLATBY v červenci!**
- přeplatky se budou vracet okamžitě po odsouhlasení čísla účtu

11. Podnájem bytů

- pro orientaci: rozlišujeme podnájem bytu v rodině, kdy není vystavena podnájemní smlouva, a podnájem se smlouvou
- v rodině: byty 9, 12, 16, 31
- podnájemní smlouvy: byty 3, 7, 18, 20, 23

12. Zrušení trvalého pobytu v domě

- v roce 2023 došlo k vyřazení z evidence 3 pobytů, k dořešení zůstaly další 3 osoby, které v domě již delší dobu nebydlí: Stiskálek, Konopa, Koukolová
- podle dispozic Magistrátu města ČB můžeme na základě prokázání, že zde uvedené osoby již dlouho nebydlí, dosáhnout jejich vyřazení z evidence na naší adrese
- poplatek Magistrátu je 100 Kč na 1 řešenou osobu

13. Zavedení poplatků a sankcí

- návrh členské chůzi ke schválení:
- jednorázový poplatek 500 Kč za vyřízení změny členství v BD; hradí převodce podílu
- poplatek 200 Kč za vyřízení každého podnájmu bytu na základě podnájemní smlouvy; hradí člen BD – nájemce bytu
- poplatek za nepřihlášenou osobu v bytě ve výši 100 Kč za každou osobu a měsíc, kdy nepřihlášená osoba byt užívá, hradí člen BD – nájemce bytu
- poplatek (sankce) za podnájem bytu bez předchozího schválení BD ve výši 500 Kč; hradí člen BD – nájemce bytu
- poplatek (sankce) za zahájení rekonstrukce v bytě bez schválení BD ve výši 500 Kč; hradí člen BD – nájemce bytu
- poplatek (sankce) za porušení protipožárních předpisů ve výši 500 Kč za každý zjištěný případ, např. za neoprávněné odložení věcí ve sklepě mimo sklepní kóje; hradí člen BD – nájemce bytu, resp. podnájemník bytu
- poplatky mohou být uhrazeny do pokladny BD, případně se zahrnou do vyúčtování služeb za daný rok – informaci směřovat na technika Správy domů (aktuálně p. Brůha), který předá podklady k vyúčtování příslušné osobě na Správě domů
- navržené řešení se týká situací, kdy původce nesrovnalostí nereaguje na předchozí ústní výzvu BD k nápravě
- další výzva k nápravě musí být písemná a požaduje se potvrzení adresátem
- pokud adresát při osobním předání písemnost nepřevzme, musí být doloženo potvrzení dvou osob za BD, že pokus o předání nastal a adresát odmítl převzetí
- BD k této tématice vypracuje vnitřní směrnici, která bude k dispozici na webu BD, a dále bude vložena na obchodní rejstřík
- hlasování o poplatcích a sankcích (pro/proti/zdržení): 27/0/0 schváleno

14. Vyhodnocení akcí v roce 2023

- zvonky a videotelefony v bytech: 256 893 Kč (Nová Alarmika)
+ dodatečně v roce 2024 v bytě č. 1: 17 632 Kč
- výměna měřidel s dálkovými odečty (topení, voda): 122 498 Kč (Energie-Reality)
efekty: není nutná osobní návštěva pracovníka E-R v bytě, snížení ceny za provádění odečtů z 4 795 Kč na 2 596 Kč čtvrtletně – úspora provozních nákladů

15. Revize elektrické instalace a hromosvodů

- při řešení havárie výtahu po záplavě srážkovou vodou v srpnu 2023 jsme navázali spolupráci s firmou Wolfram, která nám pomohla s řešením havarijního stavu a následně zajistila revizi elektroinstalace a hromosvodů

- revizní zpráva je uložena v dokumentaci BD, zařízení dle revizní zprávy vyhovuje podmínkám bezpečného provozu s některými výhradami
- aktuální stav rozvodů není optimální a vyžaduje provést rekonstrukci – bude zahrnuto do plánu akcí na další období
- předpokládané náklady na tuto akci jsou v řádu vyšších stovek tisíc Kč
- budeme se mimo jiné řídit referencí v domě podobného typu, kde tato rekonstrukce probíhá, dáme na vědomí zjištěné informace členské základně

16. Plánované akce na další období

- stále hledáme dodavatele na modernizaci regulace topení na patě domu; musí k tomu být projekt schválený Teplárnou ČB – zatím se nedaří získat dodavatele projektu, resp. celé akce
- rekonstrukce rozvodů elektřiny ve společných prostorách domu podle předchozího bodu; podle dohody na ČS by tato akce zahrnovala též výměnu přívodního kabelu elektřiny do bytu
- realizace přístupového systému do koláren a sklepa přes stávající čipy, primárně z důvodu zajištění informací o vstupech do těchto prostor při vzniku problémových situací (důkazní materiál)
- návrh 1 člena BD, abychom zcela zrušili klíče do koláren a sklepa, nebyl předmětem dalšího projednání a hlasování
- proběhne výměna zámků vstupních dveří domu (tzv. samozamykací zámky) + výměna stávajících klik a štítků na dveřích do sklepa a koláren za bezpečnější provedení
- dveře se zevnitř normálně otvírají klikou, zvenku je klika funkční až po přiložení čipu
- v případě výpadku elektřiny se odemkne klíčem
- k této akci existuje aktuální nabídka firmy Pandor Safe:
samozamykací zámky P+Z dveře 52 120 Kč (včetně příslušenství a úprav)
bezpečnostní kování kolárny, sklep 12 960 Kč
při realizaci obou položek současně je sleva 8 %, cena celkem 59 873 Kč
termín: červen 2024
- hlasování o této akci: (pro/proti/zdržení): 27/0/0 schváleno

17. Různé – dotazy a připomínky

- informace o uzavření smlouvy mezi BD a firmou Starnet ČB – přípojka pro kamerový systém zdarma, Starnet bude hradit spotřebu elektřinu 1x ročně na základě měření podružným elektroměrem, fakturace cca v únoru za celý předchozí rok, cena za 1 kWh podle ročního průměru E.ON ve společných prostorách domu za předchozí rok
- informace o ukončení servisu STA firmou Montela – bez předchozího informování BD jako uživatele STA, v době vzniku poruchy už to neřešili
- servis STA jsme předali firmě Václav Jaksch; v roce 2024 byla kromě první opravy provedena také modernizace technického vybavení STA
- dotaz na možnost rekonstrukce sklepních kójí – zájem projevil 1 člen BD
- výměna armatur na stoupačkách – v průběhu května proběhne jednání s potenciálním dodavatelem

- BD avizuje kontrolu v bytech z důvodu aktualizace pasportizace bytů podle skutečného stavu v bytech; oprávnění ke kontrole vyplývá ze stanov BD a nájemních smluv, oznámení předem, účast vždy 2 osoby za BD
- návrh na pročištění věcí v kolárnách – odstranit stará nepoužívaná kola
- návrh na označení sklepů čísla bytů – bude realizováno v co nejkratší době
- fotovoltaika – zatím brzy, nebudeme to aktivně řešit, vyčkáme na reference a konkrétní nabídky dodavatelů; při dlouhé návratnosti nebudeme řešit vůbec
- podnájemník v bytě 23 p. Varga je malíř a měl by zájem o případný volný sklep – žádný návrh ze strany účastníků na ČS nepadl
- mohli bychom využít prostoru v rohu mezi první a druhou řadou kójí – zvážíme možné řešení a s panem Vargou případně uzavřeme podnájemní smlouvu
- zároveň s tím bychom rádi využili činnosti p. Vargy a postupně obnovili nátěry v domě; k tomu navrhnout řešení a připravit smlouvu o dílo s panem Vargou
- projednání situace v bytě 16 (podnájem v rodině: Nina Balažovičová) – neustálé stížnosti uživatelů bytů, zejména okolních, na její chování (např. močení psů, jejich výkaly ve výtahu), hluk, porušování nočního klidu a opakované vytopení bytu pod ní
- pokud se situace nezlepší, BD učiní všechny dostupné a potřebné kroky k tomu, aby byl ukončen podnájem NB v bytě (členy BD jsou její rodiče); k tomu využijeme konzultace s právníkem Správy domů, abychom vše řešili zákonným způsobem
- manželé Balažovičovi budou vždy informováni o každém dalším případě, kdy vzniknou potíže
- přístup na web BD: aktuální heslo bylo zasláno všem členům BD e-mailem
- vždy při změně členské základny dojde ke změně hesla a oznámení členům
- odprodej zbytného majetku BD – vybrat položky, ocenit je a nabídnout k prodeji (web BD)
- následně vyřadit z evidence ve spolupráci s paní Marešovou (účetní Správy domů)

18. Návrh usnesení ČS a jeho schválení

- návrh usnesení přednesl předseda BD, a to včetně doplněných bodů, které vznikly při jednání ČS
- uloženo v samostatném souboru, bude k dispozici na webu BD
- hlasování (pro/proti/zdržení): 27/0/0 schváleno

Zápis: B. Blažek