

Bytové družstvo Fantova 1780–1784

Fantova 1782/32, 155 00 Praha 515

IČ: 276 20 590

Zápis z členské schůze

konané dne: 29. června 2016
místo: jídelna FZŠ Trávníčkova
čas zahájení: 19:05
přítomnost členů: 42, to je 53,2%
výrok: schůze je usnášeníschopná nadpoloviční většinou hlasů

Program schůze:

- 1) zahájení schůze
- 2) volba orgánů schůze (předsedajícího, zapisovatele a ověřovatele zápisu)
- 3) schválení Účetní závěrky za rok 2015
- 4) schválení Výroční zprávy o činnosti BD
- 5) zpráva o činnosti Kontrolní komise
- 6) dořešení přístaveb k bytům nájemníků
- 7) vyúčtování služeb za rok 2015, informace o změnách na rok 2016
- 8) informace o dokončení 1. etapy 2. faze zateplení a info o dalším postupu
- 9) rozhodnutí o změně poskytovatele investičního úvěru, postup využití min. splátky k datu fixace
- 10) diskuze

Průběh jednání:

- 1) Člen představenstva p. Hájek přivítal příchozí, zahájil ČS a vyzval k volbě skrutátorů
- 2) ČS zvolila orgány schůze a schválila navržený program. Řízením schůze byl pověřen člen představenstva p. Čumić (pro 41, proti 0, zdržel se 1), zapisovatelem p. Hájek (pro 42, proti 0, zdržel se 0), ověřovatelem zápisu p. Holečka (pro 41, proti 0, zdržel se 1).
- 3) ČS schválila **Účetní závěrku za rok 2014**, celkový hospodářský výsledek ve výši 1,429 milionu Kč bude převeden do fondu oprav (pro 42, proti 0, zdržel se 0)
- 4) ČS schválila **Výroční zprávu o činnosti BD** (pro 42, proti 0, zdržel se 0)
- 5) ČS vyslechla a schválila **Zprávu o činnosti Kontrolní komise** (pro 42, proti 0, zdržel se 0)

Bytové družstvo Fantova 1780–1784

Fantova 1782/32, 155 00 Praha 515

IČ: 276 20 590

V závěru zprávy zazněla kritika spolupráce mezi Představenstvem Družstva a Kontrolní komisí. Člen KK p. Roušal oznámil, že pokud se spolupráce nezlepší, hodlá KK odstoupit.

Představenstvo se slíbilo k nastalé situaci vyjádřit na příští ČS.

- 6) O dořešení přístaveb informoval p. Hájek
- představenstvo prověřilo všechny přístavby k bytům družstevníků
 - všechny přístavby jsou zaevidovány v Evidenčních listech a z prostorů jsou hrazeny veškeré příslušné platby a služby
 - u družstevníků, kteří neměli uhrazen **Další členský vklad**, byly doručeny Smlouvy o Dalším členském vkladu a byli informováni o nutnosti jeho uhrazení buď jednorázovou platbou, nebo ve splátkách po dohodě s Představenstvem Družstva

Po uhrazení Dalšího členského vkladu budou již veškeré dřívější přístavby v pořádku. Každá další přístavba bude řešena okamžitě v době jejího vzniku.

- 7) ČS byla p. Čumicem informována o Vyúčtování služeb za rok 2015. Nejsou již řešeny žádné reklamace a vyúčtování tak bylo ukončeno. Přeplatky a nedoplatky bude řešit p. Holečka.

P. Hájek poté informoval ČS o novinkách ve vyúčtování tepla a teplé vody pro rok 2016

- k 1.1.2016 došlo ke změně zákona č. 63/2013 Sb. byl novelizován zákonem 104/2015 Sb, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. Hlavním obsahem novely je změna v pravidlech pro rozúčtování nákladů na dodávku tepla a teplé vody v bytech. Snižuje se také výše pokut za zpoždění při plnění povinností.

- Pokud dojde k ujednání poskytovatele služeb se všemi nájemci v domě, u družstevních bytů k ujednání družstva se všemi nájemci v domě, kteří jsou zároveň členy družstva, a u společenství k ujednání se všemi vlastníky jednotek, budou se náklady na dodávku tepla rozúčtovávat vždy z náměrů měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění. Změna způsobu rozúčtování nákladů na dodávku tepla a v domě bude možná vždy až po skončení zúčtovacího období.

- Pokud se ale poskytovatel služeb nedohodne s nájemníky, vlastníky jednotek nebo družstevníky, rozdělí se úhrada za teplo nebo teplou vodu na základní a spotřební složku. Základní složka bude rozdělena mezi příjemce energií podle poměru velikosti podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v domě. Spotřební složka bude závislá na náměrech z měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění a z vodoměrů instalovaných u konečných spotřebitelů. U tepla bude ještě ve výpočtu použitím korekcí zohledněna rozdílná náročnost vytápěných místností na dodávku tepelné energie, např. kvůli jejich poloze.

Bytové družstvo Fantova 1780–1784

Fantova 1782/32, 155 00 Praha 515

IČ: 276 20 590

- Pokud příjemce služeb neumožní instalaci měřičů tepla a vodoměrů nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, bude v daném zúčtovacím období u tohoto příjemce služeb spotřební složka nákladů činit trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1 m² podlahové plochy domu. Bližší podrobnosti a detaily stanovuje vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj.
- snižuje nejvyšší pokutu za prodlení s nepeněžitým plněním ze současných 100 Kč na 50 Kč za každý započatý den prodlení. Ze strany nájemce bytu může jít např. o nesplnění povinnosti oznámit změnu počtu osob, ze strany poskytovatele může k prodlení dojít např. pozdním doručením vyúčtování služeb.
- 31.12.2015 skončila platnost vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj ČR č. 372/2001 Sb. kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele. Ode dne 1.1.2016 je platná a účinná nová vyhláška MMR ČR č. 269/2015 Sb. o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.

Změny se týkají pouze rozúčtování nákladů na teplo. Rozúčtování nákladů na přípravu teplé vody zůstává stejné jako v roce 2015 30% základní složka dle podlahové plochy a 70% spotřební složka dle náměrů vodoměrů.

Změnu způsobu rozúčtování lze uskutečnit jednou ročně, vždy po skončení zúčtovacího období.

ČS neschválila rozúčtování nákladů na teplo pouze dle náměrů měřičů tepla (pro 0, proti 42, zdržel se 0) a odsouhlasila nastavení rozúčtování dle doporučení firmy Inmes s.r.o., která našemu družstvu provádí rozúčtování nákladů, ve stejné výši jako doposud, tj. 40% základní složka dle podlahové plochy a 60% spotřební složka dle náměrů měřičů tepla

- 8) P. Hájek v zastoupení za p. Toufara informoval o dokončení 1. etapy 2. fáze zateplení a o dalším postupu prací
- proběhla první část prací, zatepleny jsou domy 1784 a 1783 včetně soklů v ceně 2.037.977,- Kč
 - proběhlo zateplení výtahových budníků a průchodu do dvora

Další postup prací:

- v termínu od 5.8.2016 do 10.8.2016 bude postaveno lešení u domu 1782 a první poloviny domu 1781, přilehlé k domu 1782. Tzn., že primárně jsou dotčeny liché byty domu 1781
- zateplovací práce budou zahájeny bezprostředně poté a budou pokračovat přibližně do konce září 2016

Bytové družstvo Fantova 1780–1784

Fantova 1782/32, 155 00 Praha 515

IČ: 276 20 590

- poté bude lešení přesunuto k druhé polovině domu 1781 (sudé byty) a domu 1780. Veškeré zateplovací práce by měly být dokončeny do konce roku 2016
 - veškeré činnosti a jejich harmonogram budou vyvěšovány včas ve vývěškách
 - kdo má zasklený balkon bude v předstihu informován o postupu demontáže a zpětné montáže zasklení. Jednoduše lze říci, že kdo má betonové zábradlí, tak se zasklení nedemontuje, kdo má prosklené zábradlí, tak se zasklení demontuje.
 - koncem léta, nebo začátkem podzimu budou na webových stránkách Družstva, ve vývěškách a do schránek nájemníků vloženy nabídky na hromadné zasklení balkonů. Zasklení bude hrazeno družstevníky, pouze díky hromadné objednávce, bude Družstvem požadována množstevní sleva.
 - Představenstvo děkuje družstevnímu stavebnímu doзору ve složení p. Voborník, p. Roušal a p. Peřina za odvedenou činnost při dozorování první části 2. etapy zateplení.
 - V případě jakýchkoliv dotazů k zateplovacím pracem, se prosím obračete se na p. Toufara, kontakty jsou uvedeny na webu Družstva. Případně každou druhou středu v úředních hodinách v kanceláři Družstva.
- 9) P. Holečka informoval ČS o výsledku výběrového řízení na poskytovatele investičního úvěru po ukončení fixace 4,3% u stávajícího poskytovatele Sberbank a.s.

Účastníky výběrového řízení byly:

1. Komerční banka a.s.
2. ČSOB, a.s.
3. Raiffeisen Stavební spořitelna a.s.
4. Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.

Představenstvo doporučilo ČS nabídku Stavební spořitelny České spořitelny

ČS schválila refinancování stávajícího úvěru, který poskytuje Sberbank dle úvěrové smlouvy č. KA1107149, ze dne 22.9.2011 a schválila přijetí úvěru na toto refinancování od Stavební spořitelny České spořitelny, a.s. v maximální výši 10.500.000 Kč, splatnost maximálně 6 let, pevná úroková sazba ve výši maximálně 1, 27 % p. a. Úvěr je poskytován bez zajištění.

Veškeré informace o výběrovém řízení a všech nabídkách jsou k nahlédnutí v kanceláři Družstva.

Pokud někdo bude chtít doplatit úvěr za byt, je třeba dát vědět p. Holečkovi do konce srpna 2016.

- 10) P. Hájek informoval ČS o změnách smluv na nebytové prostory Družstva.

Bytové družstvo Fantova 1780–1784

Fantova 1782/32, 155 00 Praha 515

IČ: 276 20 590

Na základě zjištění KK byla změněna sazba nájemného za m² u smluv pro družstevníky z 25,- Kč/m² na 30,- Kč/m², tak jak je uvedena v Zásadách nájmu nebytových prostor nájemníkům BD. Smlouvy pro družstevníky byly změněny zpětně k 1. lednu 2015

K 1. lednu 2016 byly nově podepsány nové smlouvy i s komerčními uživateli, tak aby odpovídaly Novému Občanskému zákoníku.

Dále v diskuzi zazněla stížnost pí Zikové, na neinformovanost ze strany Družstva v případě odstranění původního zateplení v průchodu do dvora. Stěžovala si rovněž na nevhodné načasování. Představenstvo se pí Zikové omluvilo a pokusilo se situaci vysvětlit.

Pí Ziková navrhla, že bude Představenstvu pomáhat s informovaností družstevníků a bude získané informace vyvěšovat do nástěnek. P. Čumič s pí Zikovou domluví podrobnosti spolupráce.

Členská schůze byla ukončena ve 20:35 hodin

Zapsal: Hájek

Ověřil: Holečka