

Zápis č. 13

ze schůze kontrolní komise bytového družstva 1780 – 1784 konané dne 23 . 11. 2009

Přítomni:

JUDr. Zdeněk Kovařík

Michal Brandejs

RNDr. Richard Vytášek

Jaromír Bouček

Ing. Josef Roušal

Za představenstvo – Ing. Jan Löffelmann

Program schůze:

- 1) Družstevníci s dluhem (dluh zahrnuje vyúčtování za období od 1.11.2007 do 31.12.2008 a dále kumulativně nedoplatky z letošního roku do 31.10.2009) v celkové výši 180 057 Kč.
Nedoplatky je možno rozdělit na 2 skupiny:

a) nedoplatky stávajících družstevníků

b) nedoplatky družstevníků, kteří se již odstěhovali a o dluhu z „vyúčtován“ případně ani nevědí,

c) nedoplatky k odepsání (např. 1784/10 Špaček František má nedoplatek ve výši 35 755 Kč, jehož byt však naše družstvo v letošním roce prodalo a pohledávka je pravděpodobně nedobytná).

KK je toho názoru, že pokud budeme mít i nadále nedoplatky u některých družstevníků, není možné počítat se zahájením akce Zelená úsporám, neboť se dá předpokládat, že družstevníci nebudou schopni pokrýt další náklady které vzniknou po poskytnutí bankovního úvěru na tuto akci. Dále KK je toho názoru, že někteří družstevníci, případně nájemníci nebytových prostor o nedoplatecích z letošního roku ani nevědí, což může souviset s novým předpisem nájmu a u nebytových prostor s novým dodatkem k těmto smlouvám. Při tíživé situaci může dluh vzniknout každému z nás, ale je potřeba tyto záležitosti řešit urgentně.

Předseda družstva se zavázal, že s každým dlužníkem bude toto projednáno a současně bude podepsán tiskopis „Uznání dluhu“ a „Splátkový kalendář“ (pokud se tak již nestalo) a současně budou „vyčištěny“ i ostatní položky - viz tiskopis CENTRY „Saldo uživatele“.

- 2) Zelená úsporám

- předseda navrhuje svolat ČS do 15. 12. 2009 na které se mj. představí 3 firmy a seznámí družstevníky s jejich projekty, dále předpokládá že zajistí svolání schůzky několika bytových družstev v naší lokalitě (cca 5 až 6), která mají zájem o sloučení pro účel této akce (o zámyslu „sloučení zakázky“ informoval předseda již na ČS dne 22. 10. 2009).

- KK komise je toho názoru, že projednávat celou problematiku až na ČS je již pozdě a navrhuje, aby představenstvo připravilo dokumentaci řádného výběrového řízení, včetně jeho vyhodnocení formou tabulek a komentářů apod. a tuto dokumentaci dalo v předstihu k prověření a posouzení KK a teprve potom je možné svolat ČS a umožnit hlasování družstevníků o připravených variantách s vyčíslením dopadů na jednotlivé bytové jednotky,

- poznámka:

- program Zelená úsporám umožňuje pokrýt až 50% nákladů celé investiční akce,
- pokud nebudeme rekonstruovat výtahy, tak není nárok na podporu z Programu panel, který umožňuje snížení úrokových sazeb z úvěru o 2,5 %,
- každá etapa musí být náležitě zdokumentována (v uplynulých dvou letech se dělalo vše pod tlakem času, viz. např. výběr bankovního domu při prodeji bytového domu, vlastně v tomto případě se žádný výběr ze strany našeho družstva nedělal a stanovená úroková sazba 6,9 % na 15 let hovoří za sebe),

- tuto chvíli se situace jeví tak, že nejdůležitější krok v celé akci učiníme již při výběru firmy, která připraví projekt, stavební povolení, vybere stavební firmu, zajistí stavební dozor atd. Situace se komplikuje tím, že představenstvo navrhuje sloučení několika družstev (to je asi dobře) a proto by to chtělo celou akci řídit již v takovém uskupení v jakém budeme stavět. K tomu je však potřeba provést výběrové řízení - jinak nebudeme mít možnost porovnat ceny. Představenstvo se musí smířit s tím, že pokud nebude celá akce transparentní, tak KK nedoporučí akci realizovat (za tuto činnost si nás v kontrolní komisi členové platí),

- na příští schůzi se musí družstevníci mj. dozvědět, jaké budou energetické úspory po ukončení akce, o kolik budou měsíčně platit méně za energie, o kolik bude případně snížen příspěvek do fondu oprav, jaká bude předpokládaná úroková sazba úvěru od bankovního domu, dále pak předpoklad o kolik se zvýší celková platba jednotlivých bytových jednotek apod. Zvýšení celkové platby by mohlo mít dopad i na další družstevníky, tedy nejen na ty kteří nám dluží již nyní. Pro úspěšnost celé akce je dále potřeba zajistit na následné schůzi větší účast než tomu bylo na schůzi dne 22. 10. 2009, kde bylo přítomno pouze 57%.

- v den jednání schůze KK bylo p. předsedou zasláno k seznámení Ověření splnění podmínek programu Zelená úsporám a předběžné ekonomické vyhodnocení pro naše BD firmou ARCADIS. Z tohoto dokumentu je patrné, že splňujeme podmínky Zelené úsporám.

Předběžný návrh je zpracován ve 3 variantách včetně nákladů na financování provedených opatření (v tabulce č. 2 jsou drobné početní chyby, které však nemají vliv na získání představy o finanční náročnosti celé akce).

KK je toho názoru, že tento návrh je možné v plném rozsahu použít pro zadání výběrového řízení. V tuto chvíli nemáme možnost porovnání nabídek jiných firem. Nabídky firem umístěných na webu našeho družstva jsou pro tyto potřeby nepoužitelné.

- 3) zápis z ČS 22. 10. 2009 – v zápise bylo uvedeno „ve výběrovém řízení“ – věcně se jednalo o opravu strojoven výtahů - byla vybrána firma Roll-Top, která nabídla cenu ve výši 75 110 Kč. Reálná platba byla podle sdělení p. předsedy 74 011 Kč. Jsme si samozřejmě vědomi toho, že stanovené cena je nízká.
 - požadujeme předložit dokumentaci k této akci – úkol zajistí p. Roušal,
 - upozorňujeme na splnění bodů z diskuze, jedná se zejména o úpravu zeleně před domy a úklid po bezdomovcích – p. předseda přislíbil splnění úkolů,
- 4) schůze KK ze dne 30. 9. 2009 (č.12) – 3 nové úkoly - p. předseda podal následující informaci:
 - čipy jsou přiděleny např. pošta, CETRA, zaslepení zámků proběhne až v době, kdy bude definitivně dořešeno reklamační řízení s dodavatelskou firmou (úkol zajišťuje pan Hartmann),
 - výtah 1783 nejedí do sklepa - dořešení souvisí s variantním řešením Zelená úsporám,
 - zveřejnění umístění klíčů od jednotlivých uzávěrů v případě havarijní situace – představenstvo na úkolu pracuje (klíče budou umístěny v kanceláři BD), úkol sledovat až do realizace.
- 5) představenstvo dne 23. 9. 2009 – p. předseda již předložil seznam přístaveb na CENTRU (jedná se o bytové jednotky 1783/2, 1782/14, 1782/15), prověření NP s nájemcem Trieu Van Dieu zajišťuje p. Hartman, který zajistí úpravu nájemní smlouvy,
- 6) představenstvo 11. 11. 2009 – stanovené úkoly byly p. předsedou vysvětleny.

Různé:

- podle našeho názoru je zveřejnění nabídek na Webu družstva je v rozporu s dobrými mravy a okrajově i s Obchodním zákoníkem,
- v současné době i nadále probíhá reklamace zámků - toto je jenom malá ukázka toho, jak může dopadnout celá akce Zelená úsporám pokud to nebude precizně připravené,
- s předsedou byla projednána nutnost zajištění opravy vadné kanalizace v domě 1782, vzhledem k tomu, že dochází k prosakování odpadu do průchodu.

Dotazy na p. předsedu:

- kdo kontroluje funkci domovníka? - odvedenou práci kontroluje zpravidla on sám,
- od kdy je v našem družstvu používána firma Schindler na opravy a revize výtahů? - firma byla využívána již před vznikem BD,
- kolik stála likvidace zídky před domem 1782? - likvidace byla provedena bezplatně na náklady MČ,
- úklid neměl v létě t.r. 2 měsíce teplou vodu, neboť jim byl zamezen přístup na WC Heraldické společnosti v suterénu 1784 - vyřešeno domovníkem již v létě, úklidu byl umožněn přístup do jiné místnosti (bývalá prádelna na rozhraní 1783-1784),
- byt v přízemí 1783/2 Hrbáčkovi; v bytě byly prováděny stavební úpravy. Jednalo se o rozšíření bytu? Členská schůze tuto akci neprojednávala;
 - podle sdělení předsedy se jednalo o rozšíření bytu o kočárkárnu, úpravy povolilo představenstvo dne 29. 2. 2008 na základě předložení souhlasu všech družstevníků ze dne 14. 10. 2007 v tomto vchodě (žádost byla ze dne 21. 10. 2006).

K tomu je možno dále uvést:

- zákaz prodeje nebytových a společných prostor byl odsouhlasen až na ČS dne 27. 5. 2008,
- podle sdělení CENTRY ze dne 27. 11. 2009 mají Hrbáčkovi nově upraveny metry a od 1. 2. 2009 jim bude zpětně dopočítán fond oprav.

KK si nechá předložit uvedené dokumenty (žádost, souhlas družstevníků v domě 1783 a doklad o schválení představenstva) a dále pak zejména stavební povolení, projekt, kolaudační rozhodnutí, novou nájemní smlouvu (případně dodatek), změnu v EL a způsob realizace vlastního prodeje (případně návrh realizace) – úkol zajistí pp. Kovařík a Roušal.