

Zápis ze schůze kontrolní komise bytového družstva 1780 – 1784 konané dne 1. 3. 2010

Přítomni:

JUDr. Zdeněk Kovařík

Michal Brandejs

Ing. Josef Roušal

Místo konání: kancelář BD

Program schůze:

1) Program jednání výroční členské schůze

S ohledem na blížící se termín konání výroční členské schůze je vhodné sjednat schůzku s předsedou družstva, případně se zúčastnit nejbližšího zasedání představenstva v cílem připomenout úkoly které vyplývají ze zasedání představenstva a současně zjistit stav jejich rozpracovanosti. S ohledem na hladký průběh jednání VČS doporučujeme zaslat včas KK pozvánku s programem této schůze k odsouhlasení.

Úkol: projednat na představenstvu

2) Družstevníci s dluhem (současný dluh zahrnuje vyúčtování za období od 1. 11. 2007 do 31.12.2008 a dále kumulativně nedoplatky z roku 2009 včetně ledna 2010) v celkové výši 85 629 Kč.

Možno konstatovat, že se platební morálka jednotlivých členů BD v lednu 2010 zlepšila, zbývá však dořešit zejména bývalé družstevníky, kteří se odstěhovali a převedli vlastnická práva na nové členy družstva.

Úkol: sledovat průběžně každý měsíc

3) Nebytové prostory 1784 p. Kadlec

S p. Hroudou bylo dohodnuto, že na představenstvu projedná finanční podíl p. Kadlece při rozšíření stávajících nebytových prostor v návaznosti na již uzavřenou smlouvu s firmou OTHERM do které jsou uvedené nebytové prostory zahrnuty. K tomu je potřeba učinit následující kroky:

- návrh cenové kalkulace předá p. Voborník p. Hroudovi,
- z kalkulace musí být patrné, zda jsou předpokládané stavební úpravy nebytových prostor pro družstvo výhodné či nikoliv,
- navrhuje stanovisko představenstva zapracovat do zápisu z jednání představenstva
- o výsledcích rozhodnutí představenstva následně seznámit p. Kadlece

Úkol: sledovat až do konečné realizace stavebních úprav

4) Byt v přízemí 1783/2 Hrbáčkovi

Zbývá předložit ke kontrole (na jednání představenstva):

- nová nájemní smlouvu (případně dodatek), kolaudační rozhodnutí a návrh způsobu realizace úhrady dalšího členského vkladu (Stanovy BD čl. 6).

Dále je potřeba vyjasnit celkovou užitnou plochu; podle EL je 97,68 m² – podle projektu 98,49 m² (rozdíl -0,81 m²).

Představenstvo projedná s družstevníkem způsob úhrady dalšího členského vkladu.

Úkol: představenstvo na příští ČS seznámí členy družstva s návrhem řešení a nechá o něm hlasovat

5) Bytové (chodbové přístavby)

Byla provedena fyzická kontrola přístaveb bytů (kontrolu provedl p. Brandejs).

Existují 3 varianty přístaveb:

- a) před vznikem družstva – celkem 11; z toho 10 bytů má odpovídající m² započítány do dalšího členského vkladu a tudíž i do fondu oprav (1780/2, 1780/4, 1780/6, 1780/16,

1781/3, 1781/6, 1781/8, 1781/11, 1781/14, 1783/16); výjimkou je byt č. 1781/16, který nemá odpovídající metry započítány do dalšího členského vkladu a ani do fondu oprav (přístavba je odhadována na 7,30 m²),

- b) byt č. 1782/7 má odpovídající m² započítány do dalšího členského vkladu, ale ne do fondu oprav, což je správně, neboť přístavba zatím nebyla provedena (do dalšího členského vkladu byl započítán sklad o výměře 9 m² v době vzniku družstva),
- c) po vzniku družstva (tj. v době trvání BD) - celkem 2 byty nemají odpovídající m² započítány do dalšího členského vkladu, ale mají započítány metry do fondu oprav (1782/14 a 1782/15). Souvisí s návrhem Metodiky pro postup při přístavbách k bytům, s kterou budou členové BD seznámeni na příští ČS.

V případě bytu 1781/16 je nezbytné prověřit, zda se nejedná o černou stavbu, neboť jediné tak si lze vysvětlit proč tyto metry nebyly započítány do užitné plochy ještě před vznikem družstva.

KK doporučuje: zjistit na správcovské firmě naše další možnosti a následně celou záležitost projednat s předmětným družstevníkem (dodatečná kolaudace, jednorázová úhrada do fondu oprav-zpětně za celou dobu trvání družstva, spoluúčast na službách jejichž výpočet se odvíjí od m² apod.).

Úkol: projednat na představenstvu, sledovat do vyřešení

6) Oprava vadné kanalizace 1782

S předsedou představenstva byla na schůzi KK (23. 11. 2009) projednána nutnost zajištění opravy vadné kanalizace v domě 1782, vzhledem k tomu, že dochází k prosakování odpadu do průchodu domu. Původně se předpokládalo, že tato oprava bude zajištěna v rámci akce „Zelená úsporám“. Vzhledem k tomu, že se naše BD této akce nezúčastní (rozhodnutí ČS 7. 1. 2010), bude vhodné tuto opravu zajistit samostatně.

Úkol: připomenout na představenstvu

7) Odměna pro členy BD pp. Voborník a Hýnar

V souvislosti s přípravou a provedením poptávkového řízení na výměnu oken a vstupních portálů v prosinci 2009 je nezbytné na představenstvu projednat a stanovit výši odměny pro členy družstva pp. Voborník a Hýnar. Současně je potřeby projednat i zámysl realizace odměny za provádění kontaktní osoby v průběhu celé realizace výměny oken a vstupních portálů (dále bylo zjištěno, že p. Voborník na své náklady nakupuje kávu do klubovny 1784 – klubovna je zapůjčena zaměstnancům OTHERMu při akci výměna oken).

Úkol: projednat na představenstvu

8) Úhrada činnosti nezávislého odborníka za posouzení stavu stávajících plastových oken

V souvislosti s diskuzí na členské schůzi dne 7. ledna 2010, týkající se výměny stávajících plastových oken za nová okna plastová, byla stanovena komise s nezávislým odborníkem pro posouzení technického stavu stávajících plastových oken. Tato komise ve třech termínech provedla jejich kontrolu (20. 1., 7. 2. a 12. 2. 2010), přičemž v této souvislosti bylo do zakázky na výměnu oken zahrnuto celkem 12 oken (poznámka: kontrola plastových oken byla provedena pouze i těch družstevníků, kteří o tuto kontrolu projeví zájem). Seznam bytů s výměnou plastová za plastová je k dispozici u p. Hýnara.

Úkol: projednat na představenstvu

9) Domovník

Podle názoru některých členů družstva byla zaznamenána nespokojenost s činností domovníka, přičemž členové družstva zpravidla neznají jeho pracovní povinnosti a současně považují výši odměn s ohledem na vykonanou práci za neúměrnou.

Úkol : projednat na představenstvu

10) Zápisy z jednání ČS a představenstva

Navrhujeme aby zápisy z členských schůzí a z jednání představenstva byly do cca jednoho týdne po jejich konání předloženy s podpisem předsedy k jejich založení u předsedy KK (jedná se o standardní postup).

Úkol : projednat na představenstvu

11) Změny nájmu nebytových prostor

V souvislosti s realizací výměny oken a vstupních portálů proběhne i výměna vstupních dveří apod. do nájemních prostor v přízemí našeho bytového domu. Vzhledem k tomu, že se nájemníci nebytových prostor na této akci finančně nepodílí navrhujeme úpravu výše nájmu v těchto prostorách a to s platností od 1. června 2010.

Úkol : projednat na představenstvu a následně nechat schválit na příští ČS

Zapsal – Josef Roušal