

PRVNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO NAPAJEDLA ZÁPIS Z ČLENSKÉ SCHŮZE

Konané dne 9. prosince 2019 v přízemí Domu pečovatelské služby, Sadová 1554, 763 61 Napajedla

Svolavatel, Ing. Antonín Dospiva, zahájil schůzi v 17:42 hod. a konstatoval, že podle

výsledků prezenze je přítomno 12 z 21 pozvaných členů (3 zastoupeni na základě plné moci).
Počet hlasů přítomných členů: 12, (v průběhu jednání členské schůze se další členové nedostavili)

Členská schůze byla usnášeníschopná.

Svolavatel v úvodu v souladu se stanovami družstva navrhl následující orgány schůze družstva:

Řídící schůze: Antonín Dospiva

Zapisovatel: Antonín Dospiva

Ověřovatel: Zdenka Netopilová

Členská schůze schválila návrh svolavatele na řídícího schůze, zapisovatele a ověřovatele zápisu beze změny.

Hlasování	pro 12	proti 0	zdržel se 0
-----------	--------	---------	-------------

Program členské schůze:

1. Úvod
2. Informace SVJ Na Kapli 1622 Napajedla
 - Schválení účetní závěrky 2018
 - Plnění prací za rok 2019
 - Plán prací na rok 2020
 - Změna měsíčních příspěvků do Fondu oprav
3. Hospodaření Prvního bytového družstva Napajedla
4. Informace o stavu členské základny
5. Závěr

Předsedající vyzval přítomné členy družstva k sdělení připomínek k navrženému programu.

Nikdo z přítomných připomínky ani doplnění nevznsl.

Hlasování o programu:

Hlasování	pro 12	proti 0	zdržel se 0
-----------	--------	---------	-------------

Program byl schválen

K bodu 2)

- a) Schválení účetní závěrky SVJ Na Kapli 1622, Napajedla
Pan Gerych informoval shromáždění vlastníků o výsledku hospodaření. K 31/12/2018 byl vykázán zisk ve výši 1,76 Kč. Shromáždění vlastníků schválilo převod zisku do fondu oprav.
- b) Plán a plnění prací na rok 2019
 - a. oprava oken na domě - část oken již byla opravena, na dalších se bude postupně pracovat v roce 2020. Termíny jednotlivých oprav budou dojednány s uživateli bytů.
 - b. revitalizace podlah v jednotlivých patrech - situace byla obšírně diskutována, současný stav je takový že v 1.NP a na schodech je podlaha již opticky hodně opotřebovaná. Za stav může dle vyjádření firmy zajišťující její čištění jednak nedostatečné čištění ze strany úklidové firmy a pak také zvlnění betonového podkladu, které pak neumožňuje dostatečně kvalitní mytí mycím strojem. Vzhledem k tomu, že ostatní patra jsou zatím v pořádku, nebudeme zatím nic řešit. Každopádně je již nyní potřeba počítat s tím, že časem se podlaha v celém domě vymění.
 - c. revize a oprava ventilů a filtrů v kotelně úspěšně proběhla
 - d. výměna oběhového čerpadla
 - e. jednání o nové smlouvy na dodávku plynu bylo ukončeno po schůzi, nová cena na rok 2020 je 598,2 Kč/MWh (dříve to bylo 676,32)
 - g. požární kontrola všech dveří - proběhla v listopadu 2019
 - h. nástrahy na hlodavce - pan Kapusta bude nadále pravidelně obnovovat nástrahy
 - i. Jakub Nešpor byl pověřen průzkumem trhu na nového dodavatele úklidových činností v bytovém domě - firma by měla disponovat možností strojního čištění podlah, bude oslovena firma Mikana (www.mikana.cz, tel. pí Mikelová 776 179 612)
- c) Plán prací na rok 2020
 - oprava zídky od Romika - na zdi jsou viditelné praskliny a její prohnutí dovnitř do dvora. Stav není havarijní, ale měl by být monitorován. Jakub Nešpor sežene firmu, která by zed' posoudila. Dále byl projednán stav dlažby na dvoře, podélný kanál na dvoře již vystupuje nad úroveň dlažby, zatím se nicméně nejedná o nic zásadního. Firma posuzující zed' posoudí i stav dlažby na dvoře.
 - Kotelna - životnost kotlů cca 15 let, nyní 12 let. Při tomto stáří je již možné, že kdykoliv může nastat nutnost jeho výměny. Je ale i možné, že bez problému vydrží dalších 5 let i více. Každopádně je nutné i tuto budoucí investici zohlednit při hospodaření SVJ. Náklady na výměnu by byly cca 450.000 Kč. Tomáš Honsa bude pověřen, aby zajistil posouzení stavu kotle.
- d) Změna měsíčních příspěvků do fondu oprav
 - S ohledem na výše uvedené se účastníci schůze dohodli na tom, že měsíčně placený příspěvek do fondu oprav se zvýší ze 7Kč/m² na 10 Kč/m². Všichni účastníci schůze hlasovali pro s výjimkou zástupce Družstva, který věc bezodkladně projedná na nej bližší schůzi
 - s družstevníky a sdělí předsedovi SVJ výsledek tohoto jednání. Pokud bude Družstvo souhlasit a stihne se vyřídit i potřebná administrativa, bude změna platná od 1.1.2020.
- e) Dále byla řešena situace, kdy uživatelé garáží a některých sklepů čerpají elektřinu ze společného zdroje (vinou nekvalitně provedené elektroinstalace při stavbě domu). Toto „zvýhodnění“ bude kompenzováno tak, že uživatelům takto připojených garáží bude zvýšen předpis za elektřinu o 12 Kč měsíčně a u uživatelů sklepů o 4 Kč měsíčně. O této skutečnosti bylo hlasováno. 100% zúčastněných bylo pro. Ná vazné kroky zajistí M.Dlabaja. Pokud by kterýkoliv majitel garáže tuto prodával, bude do ní před prodejem instalován elektroměr.

Doplnění informací:

Topení: Používáme litinový kotel, což znamená vysokou životnost. V případě poruchy se mění pouze část, která je skutečně porouchaná (v elektronické části jenom nefunkční modul). Dosud byla měněna 3 čerpadla, mělo by zbývat ještě jedno poslední. Praxe je taková, že k opravě dojde v okamžiku poruchy, něco ve smyslu střední či dokonce generální opravy se u těchto zařízení nepraktikuje. Pravděpodobnější jsou opravy kotlů v řádu desetitisíců.

Fond oprav: Nyní jsou měsíční příspěvky členů družstva 14 635 Kč, což je ročně 175 620 Kč. Po zvýšení bude měsíční příspěvek 20 907 Kč, roční 250 884 Kč, to je růst o 75 264 Kč. Kromě toho nečlenové družstva budou přispívat 35 684 Kč za rok, celkově bude roční příjem do fondu oprav 286 568 Kč.

Informace o průběžném čerpání fondu oprav do 31/10/2019:

- Požární ochrana 4 694 Kč
- Výtah 5 623 Kč
- Satelit, anténa 22 752 Kč
- Kotelna (2x čerpadlo potrubí, čidlo) 88 048 Kč
- Čištění podlahy 22 200 Kč
- Přístupový systém 13 060 Kč
- Deratizace 1 825 Kč

Celkem i s dalšími drobnými položkami 167 032 Kč

V čerpání fondu oprav není zohledněna probíhající oprava nátěrů oken. Náklady budou vyčísleny po vystavení faktury dodavatelem v roce 2020.

Hlasování o zvýšení příspěvku do fondu oprav ze 7 Kč/m² na 10 Kč/m²:

Hlasování pro 12 proti 0 zdržel se 0

Úhrada nákladů na spotřebu elektrické energie garážemi. V zápise je uvedeno, že v případě prodeje „bude do ní (myšleno garáže) instalován elektroměr. Na příští schůzi SVJ bude potřeba doplnit, kdo to bude hradit.

K bodu 3) Hospodaření družstva

Položka	2018	20191130
Náklady		
Kancelářské potřeby Cestovné		1 221,00 Kč
Právní služby	60 100 Kč	
Zápis do KÚ		
Pronájem	300 Kč	300 Kč
Internet	425 Kč	
Poštovné		156,00 Kč
Úroky	102 271,56 Kč	92 536,24 Kč
Poplatky ostatní fin. náklady	9 480,00 Kč	17 189,00 Kč
Suma	172 576,56 Kč	111 402,24 Kč
Výnosy		
Nájem		
Poplatek za převod jednotky		
Úroky	105 164,52 Kč	105 627,84 Kč
Suma	105 164,52 Kč	105 627,84 Kč

Stav BÚ SVJ	876 343,49 Kč	712 548,54 Kč
Stav FO k 31.10. roku 2018 a 2019	527568,40 Kč	535 635,33 Kč
Stav bankovního účtu PBD	1 617 426,72 Kč	1 040 804,43 Kč
Pohledávky za členy družstva	3 565 846,83 Kč	2 701 545,83 Kč
Závazek vůči Sberbank	3 773 736,32 Kč	2 520 787,56 Kč
Pokladna	474,00 Kč	318,00 Kč
Měsíční příjem od družstevníků	75 507,00 Kč	75 507,00 Kč
Měsíční splátka bance	37 550,00 Kč	70 413,00 Kč

Úroková míra p.a.

První pololetí 2019 = 3,57 %

Druhé pololetí 2019 = 3,72 %

Hlasování o o výsledku hospodaření 2018:

Hlasování pro 12 proti 0 zdržel se 0

Pohledávky:

Pan ing. Roman Temis odmítl uhradit částku 5 000 Kč schválenou členskou schůzí jako poplatek při převodu bytu do osobního vlastnictví. Pohledávka bude vymáhána.

Pan Radek Janák má ke dni konání schůze skluz ve splátkách další majetkové účasti 15 706 Kč + 2 902 Kč = 18 608 Kč. Na částka 15 706 Kč dohodnut splátkový kalendář, částku 2 902 Kč je povinen uhradit bez zbytečného odkladu.

Pan Staša má nastavené splátky další majetkové účasti vždy na konec měsíce. Je potřeba podle přijatých opatření v minulosti nastavit splátky do 20tého dne běžného měsíce.

Informace o stavu členské základny

Za období od poslední členské schůze nedošlo v členské základně k žádné změně.

Z celkového počtu 19 bytových jednotek a 2 nebytových jednotek, tj. 21 členů družstva (nejsou počítáni členové v pozici manželů (manželek)) je:

- 8 členů družstva bez nájemní smlouvy (vlastníci jednotek)
- 13 členů družstva v nájmu

Ze strany členů družstva nebyla hlášena žádná změna ve vlastnictví.

Různé:

- 1) V souladu s usnesením minulé členské schůze byla zrušena registrace Prvního bytového družstva Napajedla plátce DPH.
- 2) Prosím byty v 1 poschodí o kontrolu zakončení trubek z kuchyní a sociálního zařízení. U některých bytů byla zjištěna závada – ukončení potrubí nebylo uzavřeno.
- 3) V roce 2020 je potřeba dotáhnout do konce 2 převody bytů do osobního vlastnictví, sledovat podle úrokové míry, která bude vyhlášena k 1/1/2020 vývoj splátek úvěru a další majetkové účasti členů a po naplnění poslání družstva zajistit jeho likvidaci.
- 4) Pan Nešpor informoval členskou schůzi o dohodnutém způsobu údržby společných prostor. Je dohodnuto s pane Mařákem, že strojovou údržbu provedou 1x za čtvrtletí. Běžné úklidové práce budou prováděny nadále současným dodavatelem.
- 5) Podána informace o provedené opravě nefunkčního střešního pláště nad byty E2 – pan Šincl a F2 pan Staša. Kontrola všech rovných střech bude provedena v jarních měsících roku 2020.

- 6) Pan Honsa upozornil na zbytečné vytápění společných prostor. Nesystematicky někdo z obyvatel domu radiátory otevírá na maximum. Bylo dohodnuto, že pan Honsa prověří možnosti pevného nastavení radiátoru bez možnosti manipulace neoprávněnými osobami. Pan Šincl E2 připomněl nadále neřešený problém se zatékáním do spižírny. Stěny jsou v zimním období trvale mokré. Na jednání byly diskutovány příčiny bez závěru. Bylo dohodnuto, že po prosincových svátcích na místě ověří aktuální stav pan Nešpor (za SVJ Na Kapli) a dohodne další postup.
- 7) Funkční období předsedy a místopředsedy končí 18. února 2020. Předseda podal žádost o uvolnění z funkce ke dni zvolení nového předsedy. Zvolením nového předsedy funkční období starého předsedy končí.
- 8) Hlasování pro 12 proti 0 zdržel se 0
- 9) Na funkci místopředsedy kandiduje současný místopředseda, pan ing. Petr Psotka. Řídící schůze nechal o kandidatuře hlasovat.
- Hlasování pro 12 proti 0 zdržel se 0

Schůze skončila ve 19:10 hod.

Zapsal: Antonín Dospiva



První bytové družstvo Napajedla
Na Kapli 1622
Napajedla 763 61
IČO: 26834081

Ověřil: Zdeňka Netopilová

