

PRVNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO NAPAJEDLA ZÁPIS Z ČLENSKÉ SCHŮZE

Konané dne 22. dubna 2009 v kavárně přízemí bytového domu Na Kapli 1622

Svolavatel, Ing. Antonín Dospiva, zahájil schůzi v 19¹⁰ hod. a konstatoval, že dle výsledků prezence je přítomno 12 z 21 pozvaných, členská schůze je tedy usnášeníschopná. Počet hlasů přítomných členů: 12 hlasů.

Svolavatel uvedl, aby v souladu se stanovami družstva byly nejprve schváleny orgány schůze družstva a navrhl:

Předsedající: Antonín Dospiva

Ověřovatel: Ing. Martin Dlabaja

Zapisovatel: Ing. Antonín Dospiva

Program jednání:

1. zahájení, kontrola usnášeníschopnosti, volba orgánů schůze
2. hospodaření družstva
3. stav ve vyřizování reklamaci u dodavatele stavby
4. provozní záležitosti
5. diskuse

K bodu 1 programu:

Členská schůze schválila návrh svolatele na řídicího schůze a ověřovatele zápisu beze změny. Členská schůze byla usnášeníschopná.

K bodu 2 programu:

Za kalendářní rok 2008 nevykazuje družstvo významné náklady. Nemovitost je nová a nutné opravy byly realizovány v záruční době dodavatelem stavby. Finanční prostředky byly vynaloženy pouze na nákupy drobného materiálu (žárovky, oprava vstupních dveří apod.) Přiznání k dani z příjmu právnických osob bude podáno na FU Otrokovice v prodlouženém termínu k 30. červnu 2009.

Za rok 2008 vykázalo družstvo za pronájem parkovacího stání č. 4 na dvoře nemovitosti výnos včetně DPH 1350 Kč. Měsíční nájemné ve výši 900 Kč bylo schváleno výborem družstva. Na pronájem je uzavřena řádná nájemní smlouva. Nájemcem je členka družstva paní Králová.

Stav finančních prostředků na účtu:

- běžný účet k 31/12/2008 – 1 092 248 Kč, ke dne konání schůze 1 319 084 Kč

Na návrh předsedy družstva byla zvolena kontrolní skupina k prověření stavu účetnictví a vynakládání finančních prostředků ve složení Ing. Martin Dlabaja a ing. Zdeňka Netopilová. Hlasování: pro 12, proti 0, zdržel se 0

Měsíční příjem fondu oprav v roce 2008 byl 7200 Kč. V souladu s rozhodnutím členské schůze byl příspěvek do fondu 300 Kč/měsíc na nebytovou nebo bytovou jednotku. Spravedlivější je stanovení příspěvků podle členského podílu. Ekvivalentem současné roční

úrovně příspěvku do FO je příspěvek ve výši 4 Kč na m2 plochy. Základem pro výpočet je podíl podle „Prohlášení vlastníka“. Změna bude od 1. července 2009.

Hlasování: pro 12, proti 0, zdržel se 0

Finanční závazky družstevníků vůči družstvu jsou hrazeny bez větších problémů, ale ne vždy ve schváleném termínu – do 15. dne kalendářního měsíce. Po zvážení všech okolností byla schválena následující změna:

- Termín pro úhradu záloh a splátek úvěru je 20. den kalendářního měsíce. Účinnost změny od 1. května 2009
- Za nedodržování termínu následují sankce. Za prodlení v platbě do 10 dnů pokuta 200 Kč, za prodlení v platbě 11 a více dnů pokuta 500 Kč.
- Protože ke zdržení plateb dochází i v bankách, budou jednotliví členové informováni o skutečných termínech, ve kterých jsou platby na účet družstva připisovány.

Hlasování: pro 12, proti 0, zdržel se 0

Tři členové družstva (Temis, Dospiva a Nešpor) předložili žádost o odkoupení části nebytového prostoru – chodby, která v současné době slouží pouze k příchodu do bytové jednotky. Prodejní cena v úrovni ceny při prodeji nebytových prostor prvním členům družstva, tj. 11 750 Kč. Předpokládaný příjem z prodeje je 300 000 Kč. Členská schůze vyslovila souhlas při splnění následujících podmínek:

- jednorázová úhrada bude složena na účet družstva před jakýmkoliv kroky
- veškeré náklady prodejem vyvolané hradí kupující

Hlasování: pro 12, proti 0, zdržel se 0

K bodu 3 programu:

Písemně byla u architekta stavby reklamováno odsávání. Jedná se o podstatnou závadu, která znepříjemňuje bezproblémové užívání bytových jednotek. Ing. Jílek se dosud k reklamaci nevyjádřil.

Na návrh členské schůze bude prověřena možnost technického řešení odsávání mimo reklamační řízení. Podle nákladů na odstranění závady bude navržen další postup.

Přetrvávající reklamace:

- natření zábradlí na balkonech
- zpětné klapky digestoří
- v zimním období rosení stěn (byt F3)
- nátěr oken – nestálost barvy (byt F3)
- dokončení seřízení oken (byt C3 a B3)
- odstranění trhlin ve zdivu v bytech

Na návrh ing. Romana Temise bude další postup v uplatňování reklamací závad na nemovitosti konzultován s advokátem. Konzultace bude využita i k vyjasnění dalších záležitostí. Návrh konkrétního advokáta předloží ing. Roman Temis.

Hlasování: pro 12, proti 0, zdržel se 0

Nové závady k reklamaci

- na jižním konci chodby je opět zvlněná podlahovina
- popraskaná střešní krytina na rovných střeších
- reklamace oken v bytech C3 a B3

K bodu 4 programu:

- V přízemí na chodbě je možno nahradit stávající plastovou podlahovinu dlažbou za cenu:
300 Kč/m2 dlažba

650 Kč/m2 odstranění stávající podlahoviny, její odvoz a položení dlažby
130 Kč/bm sokl

Bude ještě prověřena možnost náhrady stávající podlahoviny podlahou litou.

- Výměna ovladačů brány do dvora za menší – při vrácení starého nepoškozeného ovladače je možná za doplatek 204 Kč bez DPH. Nový ovladač je možno zakoupit za 906 Kč + 19% DPH, tj. 1078 Kč. Dodavatel současně upozorňuje, že menší dálkové ovladače mají podstatně kratší dosah, který je ještě tlumený skly u nových automobilů. Dodavatel ovladačů, fa Autodoor, zajistí „přeladění“ a podle zájmu na místě i opravu stávajících ovladačů. Další jednání zprostředkuje ing. Roman Temis
- K 30. červnu 2009 bude proveden odečet měřících zařízení spotřeby vody a tepla. Kontrolu provede pan ing. Roman Adamec.
- Pro celý bytový dům je možno vyřešit příjem televizního signálu satelitem. Je k dispozici nabídka realizace za 36 500 Kč. Je třeba zajistit další nabídky. Teprve poté bude rozhodnuto o dalším postupu.
- Členská schůze byla informována o splnění zákonných podmínek pro vznik Společenství vlastníků. Družstvo v tomto směru podnikne potřebné kroky.
- Pan Tomáš Staša předložil návrh stojanů do „kolárny“. Návrh byl schválen. Bez dalšího jednání na družstvu zadá návrh k realizaci.
Hlasování: pro 12, proti 0, zdržel se 0
- Pan Honsa vznesl připomínku k časům zapínání a vypínání ohřevu vody. Kotel bude nastaven tak, aby zapínal ohřev v 5 hod letního času.
- V zimní období firma zajišťující běžný úklid zajistila i odklizení sněhu. Bylo dohodnuto, že se na úklidu bude podílet 50% družstvo a 50% majitelé venkovních stání
Hlasování: pro 12, proti 0, zdržel se 0
- Na návrh pana ing. Romana Temise bude upraveno ovládání brány tak, aby v případě otevření delším jak 3 minuty došlo k automatickému zavření. Připomínka bude zrealizována při výměně dálkových ovladačů.
- Přes zimní období se nadále rosila okna. Na jednání schůze bylo dohodnuto objednání firmy k přeměření skel.

Pozn.: Po konání schůze zjistil pan ing. Petr Psotka podrobnější informace, ze kterých vyplývá, že okna odpovídají předpisům. Informace byla vyvěšena na nástěnce v přízemí domu.

Zapsal: Antonín Dospiva

Ověřil: Martin Dlabaja