

ZÁPIS

z členské schůze Bytového družstva DUB ČSA 3208-9
konané dne **3. 10. 2018** v zasedací místnosti SOUS v Kladně

I.

Členskou schůzi zahájil předseda družstva Ing. Miroslav Just (pověřený předsedáním) v 17:30 a nadále řídil jednání členské schůze, sčítatelem a zapisovatelem byl zvolen Ing. Jaromír Jakl.

II.

Členové mandátní komise: Ing. Jaromír Jakl.

Podle prezenční listiny bylo přítomno 34 řádných členů družstva s právem hlasovat (osobně nebo na základě předané plné moci). V průběhu členské schůze přišla paní Loskotová a počet členů byl navýšen na 35.

Vzhledem k počtu přítomných členů a programu jednání bylo předsedajícím konstatováno, že členská schůze probere jednotlivé body jednání a další členská schůze družstva bude uskutečněna na jaře roku 2019, kdy proběhne nová volba představenstva družstva a kontrolní komise.

III.

Ing. Miroslav Just seznámil členskou schůzi s **programem jednání:**

1. Zpráva o činnosti družstva za minulé období (2017-2018).
2. Zpráva o hospodaření družstva.
3. Doplnující volby členů kontrolní komise.
4. Plán oprav na příští období.
5. Návrhy členů na další období.
6. Různé.
7. Závěr a usnesení členské schůze.

IV.

(k prvnímu bodu jednání)

Zpráva o činnosti družstva za minulé období (2017-2018).

- Veškeré platby družstva za rok 2017 dostali všichni členové jako přílohu k ročnímu vyúčtování.
- V roce 2017 bylo doplněno požární vybavení domu, proběhla oprava a doplnění zámků hydrantových skříní a umístění skříněk s klíčky. Dále byla dokončena instalace malého výtahu v domě 3208 – doplatek za výtah činil 847221,- Kč. V domě byl instalován kamerový systém – celkem je instalováno 10 kamer (4 ve výtahových kabinách) se záznamem. Systém byl instalován a je monitorován firmou ROXIT s.r.o. Celková cena instalace byla 121056,- Kč.

- V roce 2017 byly prováděny i další drobné opravy (REEL Kladno: čipy, výměna zavírače dveří), výměna soumrakového čidla, drobné práce a opravy elektro, kontroly, revize.
- Vytvoření nových internetových stránek družstva.
- V roce 2018 proběhla výměna kompenzátorů v bytě p. Břehové (havárie), montáž nových hliníkových dveří ve vchodu 3209 (malování přízemí ve vchodě 3209 z důvodu neprovedení prací od původně domluveného malíře proběhne až v listopadu 2018), oprava STA, požární kontrola a odstranění zjištěných závad, revize hromosvodů a odstranění zjištěných závad a další drobné opravy a práce.
- V roce 2018 byla řešena pojistná událost – vysklení okna kočárkárny ve vchodě 3209 (vandalismus).
- Po členské schůzi konané 29.11.2017 probíhaly další právní kroky k zápisu schválených stanov družstva do obchodního rejstříku. Ke konečnému zápisu došlo až dne 10.7.2018.
- V září 2018 byly vráceny všem, kteří byli členy bytového družstva k 10.7.2018, finanční částky, o něž byl snížen základní členský vklad.

V.

(k druhému bodu jednání)

Zpráva o hospodaření družstva.

Zprávu o hospodaření družstva v roce 2017, kterou zpracovala předsedkyně kontrolní komise pí. Martina Příbylová, přednesl Ing. Miroslav Just. V zápisu z kontroly účetnictví družstva bylo konstatováno, že v roce 2017 bylo hospodaření úspěšné, nebyl zjištěn žádný závad, účetnictví bylo v pořádku. S finančními prostředky družstva bylo nakládáno efektivně. S hlavními výdaji a platbami v předchozím období byli členové seznámeni v předchozím bodě jednání. Stav hospodaření družstva za rok 2017 je shrnut ve zprávě kontrolní komise. Podkladem je zápis z kontroly účetnictví ze dne 23. 09. 2018, který zpracovala předsedkyně kontrolní komise. Účetní pohyby za rok 2017 dostali všichni členové v příloze ročního vyúčtování.

Stavy jednotlivých účtů družstva:

	Stav k 31.12.2017	Stav k 1.10.2018
Spořicí účet č.237029047/0300	1152749,68,- Kč	1152905,51,- Kč
Účet č.73103043/0300	61141,83,- Kč	61085,83,-Kč
Běžný účet č.73102833/0300	464017,19,- Kč	687273,15,- Kč
Pokladna družstva	-245,-Kč	1064,-Kč

Stav fondu oprav k 31.12.2017 byl 608382,- Kč

Stav fondu oprav k 1.9.2018 byl 875464,- Kč

Zisk družstva k 31.12.2017 byl 373469,-Kč.

Dluhy úvěru k 31.12.2017 jsou 0,- Kč.

Dluhy družstva k 3.10.2018 jsou 0,-Kč.

Převody bytů do osobního vlastnictví probíhají v souladu se stanovami družstva. Za období sledované období došlo k převodu 5 bytů do osobního vlastnictví.

Předseda představenstva navrhl, aby veškerý zisk družstva za rok 2017 byl převeden do fondu oprav.

Hlasování: pro 34, proti 0, zdržel se 0

Návrh byl schválen.

VI.

(k třetímu bodu jednání)

Doplňující volby členů kontrolní komise.

Pan Mgr. Alexandr Petrželka projevil zájem pracovat v představenstvu družstva nebo kontrolní komisi i vzhledem k jeho zkušenostem z obdobné činnosti v předchozím místě bydliště. Na jaře roku 2019 proběhnou nové řádné volby představenstva a kontrolní komise družstva, kde bude s jeho kandidaturou počítáno.

VII.

(ke čtvrtému bodu jednání)

Plán oprav na příští období.

1. Požární odvětrání schodišť. Současný stav odvětrání schodišť, které slouží jako úniková cesta v případě požáru je nepříliš vyhovující. Původního systém otevírání žaluzií na střeše je nefunkční, žaluzie jsou v stále otevřené poloze (z důvodu bezpečného odvětrání), což vede v zimním období k prochladnutí chodeb a k nim přilehlým zdem bytů. Zavření žaluzií z důvodu požární bezpečnosti v současném stavu není možné. Představenstvo poptalo 2 firmy, které se zabývají požárním odvětráním. Technické řešení – modernizace systému odvětrání je technicky možné. Po prohlídkách jsme obdrželi pouze jednu písemnou nabídku s možnými variantami řešení. Návrh se ale týká pouze systému odvětrání chodeb a neřeší další s tím spojené náležitosti. Vlastní realizace je podmíněna i zpracováním projektu požární bezpečnostního řešení (PŘB) stavby a jeho projednáním (odsouhlasením) HZS. Prohlídkou dostupné dokumentace i návštěvou archivu stavebního odboru bylo zjištěno, že projekt PŘB nebyl pro náš bytový dům nikdy zpracován. Je proto potřeba projednat celé možné řešení s nějakým projektantem, zjistit způsoby řešení a nechat případně zpracovat novou dokumentaci PŘB stavby s projektovým řešením změn. Představenstvo navrhuje, že bude vybrán příslušná způsobilá osoba a projednáno další řešení, případně zadáno zpracování dokumentace PŘB pro náš bytový dům.

Hlasování: pro 34, proti 0, zdržel se 0

Návrh byl schválen.

2. Oprava – renovace nátěrů lodžii. Současný stav – barva na žárově pozinkovaném zábradlí lodžii vlivem počasí a způsobu provedení na některých namáhaných místech se odlupuje (zejména západní část domu). Pod nátěrem je nepoškozený a zatím nekorodující pozinkovaný kov. Vzhledem k požadavku členů družstva na možné řešení byly poptány firmy, které se zabývají nátěrovými pracemi. Ideálním řešením je dokonalé odstranění stávajícího nátěru – chemicky či otryskáním, což na místě nepřípadá v úvahu (možné poškození zateplení, nutnost odstojení zábradlí). Varianta s demontáží zábradlí a jejich odvezení k obnovení nátěrů vzhledem k cenovým nákladům nepřípadá v úvahu. Možným

řešením je provedení oprav pomocí horolezecké techniky s mechanickým odstraněním původní barvy. Po mechanickém odstranění původní barvy lze však i předpokládat narušení zinkové ochranné vrstvy a tím snížení původní ochrany kovu. Nové nátěry mají předpokládanou životnost okolo 5 až 10 let a poté je vhodné nátěry obnovit. Byly poptány celkem 3 firmy, které se zabývají touto činností. Družstvo obdrželo zpět 2 nabídky. Nabídka pražské firmy na celkové obnovení nátěrů na všech lodžích ve výši 14030,- Kč/ks by představovala celkové náklady ve výši 1 178 520,- Kč. Nabídka další firmy již byla přijatelnější a byla ve výši cca 250 000,- Kč s tím, že ještě řešila možné varianty řešení s celkovým nebo pouze lokálním broušením nátěrů a přístupem k vnitřní straně lodžii a celkovému zasklení některých lodžii. Je třeba zvážit, zda opravovat nátěr na všech lodžích nebo zatím pouze na těch s nejvíce poškozeným nátěrem, zda nechat provádět nátěrové práce i vnitřní strany lodžii (z bytů) odbornou horolezeckou firmou.

Následně proběhla diskuze, kde se mohli členové vyjádřit k variantám řešení.

Po diskuzi bylo hlasováno o návrhu provést kompletní obnovení nátěrů na zábradlích lodžii.

Hlasování: pro 1, proti 34, zdržel se 0

Návrh nebyl schválen.

Další návrh byl předložen, aby zatím nebyly nátěry obnovovány.

Hlasování: pro 34, proti 0, zdržel se 1

Návrh byl schválen. Nátěry na lodžích nebudou zatím obnovovány.

3. Renovace – rekonstrukce nouzového osvětlení. Jedná se o technickou bezpečnostní závadu, která musí být odstraněna.

VIII.

(k pátému bodu jednání)

Návrhy členů na další období.

1. Paní Šípová vystoupila, že na jejich lodžii stále dochází k zatékání vody. Bude proto na jaře 2019 provedena oprava lodžie.
2. Paní Havlová vystoupila, že je potřeba obnovit nátěr na mříži do sklepů. Natření mříže bude objednáno.
3. Bylo oznámeno, že je posunutě označení zvonků ve vchodě 3209. Bude odstraněno.

IX.

(k šestému bodu jednání)

Různé

1. Nepořádek ve společných prostorách. V domě ve společných prostorách – pod schodištěm, v chodbách u bytů i v chodbičkách u sklepních kójí se hromadí věci: starý nábytek, staré dveře, krabice s knihami, stavebním materiálem. Z hlediska pořádku i bezpečnosti nelze toto dále tolerovat. Žádáme proto všechny, aby si své věci, které jsou mimo vymezená místa, uklidily do konce října 2018 ze společných prostor. Věci, které nebudou odstraněny, budou zlikvidovány. V případě zjištění viníka, budou náklady následně vymáhány.

2. **Přechod na nové televizní vysílání v společném rozvodu televize STA.** Česká televize ukončila k 30.9.2018 vysílání svých programů v HD rozlišení v normě DVB-T a v této normě nyní vysílá pouze v rozlišení SD. Programy ČT v rozlišení HD je nyní možné přijímat pouze v novém vysílání DVB-T2. Vypnutí hlavních vysílačů v Praze současného vysílání české televize v normě DVB-T je plánováno na listopad 2019. Všechny ostatní stanice vypnou vysílání televizního signálu DVB-T v Praze v lednu 2020. Bytové družstvo plánuje **přechod na nové vysílání DVB-T2** ve společném rozvodu STA až před termínem vypnutí těchto hlavních vysílačů – tzn. na **podzim roku 2019**. Do té doby bude nadále šířen v STA současný signál DVB-T. Přesný termín bude upřesněn na nástěnkách družstva a internetových stránkách družstva. Při přechodu musí být přeprogramovány a případně vyměněny některé kanálové vložky. Po přechodu na nové vysílání DVB-T2 bude muset mít každý, kdo bude chtít sledovat televizní vysílání ze společného rozvodu STA, televizor kompatibilní s normou DVB-T2 (HEVC nebo též H.265) nebo vhodný set-top-box, který toto vysílání umí přijímat (současná cena set-top-box se pohybuje již od 600,- Kč výše). Vše výše uvedené se netýká těch, kteří přijímají televizní signál z jiného zdroje, než je STA (satelitní vysílání, kabelová televize, internetová televize, O2 apod.).

X.

(k sedmému bodu jednání)

Závěr a usnesení členské schůze.

U S N E S E N Í

Členská schůze Bytového družstva DUB ČSA 3208-9

I/ s c h v a l u j e

- 1/ Převedení zisku družstva za rok 2017 do fondu oprav.
- 2/ Realizovat schválené opravy.

II/ u k l á d á p ř e d s t a v e n s t v u

- 1/ Svolat novou členskou schůzi zejména z důvodu nových voleb členů představenstva a kontrolní komise na jaro 2019.
- 2/ Realizovat schválené opravy.
- 3/ Připravit návrhy na investiční akce pro další období.

Vzhledem k tomu, že členská schůze všechny body programu projednala, usnesení odsouhlasila, předsedající členskou schůzi v 18:30 hodin ukončil.

Zapsal: Ing. Jaromír Jakl 

Předsedající Ing. Miroslav Just osvědčuje, že členská schůze Bytového družstva DUB ČSA 3208-9 proběhla tak, jak je shora uvedeno a přijala i výše uvedené usnesení.

Za představenstvo:

Předseda představenstva

Ing. Miroslav Just 

Člen představenstva:

Ing. Jaromír Jakl 

Přílohy: 1/ pozvánka na schůzi, 2/ prezenční listina

V Kladně dne 3. 10. 2018