

ZÁPIS

z členské schůze Bytového družstva DUB ČSA 3208-9
konané dne **12. 10. 2022** v zasedací místnosti SOUS v Kladně

I.

Členskou schůzi zahájil předseda představenstva družstva Ing. Miroslav Just v 18,00 hodin hlasováním o programu jednání v souladu s obsahem pozvánky. Program jednání členské schůze byl všemi přítomnými jednomyslně schválen. Vedením schůze byl pověřen Ing. Miroslav Just, zapisovatelem pan Karel Kulišan a sčítatelem (skrutátorem) Ing. Jaromír Jakl, a to na základě jednomyslného schválení všemi přítomnými hlasy.

II.

Členové mandátní komise: Ing. Jaromír Jakl.

Podle prezenční listiny bylo přítomno 45 řádných členů družstva s právem hlasovat (osobně nebo na základě předané plné moci v zastoupení). Členská schůze je usnášení schopná.

III.

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

1. Zpráva o činnosti a hospodaření družstva za minulé období.
2. Plán oprav na příští období.
3. Návrhy členů na další období.
4. Různé.

IV.

(k prvnímu bodu jednání)

Zpráva o činnosti a hospodaření družstva za minulé období.

- Ještě koncem roku 2021 proběhla plánovaná a nutná výměna všech vodoměrů studené a teplé vody a dále výměna řady nefunkčních uzavíracích ventilů na těchto rozvodech v obou vchodech v bytového domu.
- Počátkem roku 2022 byla provedena výměna motoru otevírání vstupních dveří ve vchodě 3208.
- Proběhla oprava osvětlení společných prostor v přízemí vchodu 3208.
- Byly nakoupeny dopisních schránek (náklad 41870,- Kč).
- Nákup a instalace okenní mříže – kočárkárna (náklad 4027,- Kč).
- Nákup a provedení výměny dveří, zámků a klik v kočárkárně ve vchodě 3208, dvou kočárkárnách a sušárně na střešní nástavbě ve vchodě 3209 (celkové náklady okolo 8,5 tisíc).

- Výměna podlahových krytin (lina) v obou vchodech ve společných prostorách a schodištích (celkový náklad 667701,- Kč).
- Výměna několika kusů poškozených uzamykatelných balkónových klik na chodbách ve vchodě 3208.
- Oprava poškozeného hromosvodu na rohu vchodu 3209.
- Dále proběhlo vymalování všech společných prostor, nátěry zábradlí, futek chodeb společných prostor, kočárkárny, rozvodných konstrukcí před výtahy – tyto práce budou teprve fakturovány (již byla proplacena zálohová faktura ve výši 200 tisíc, celkové náklady dle smlouvy a dohody budou okolo 310 tisíc).
- Byly provedeny práce na úpravě schodišť po lepení lina – tmelení spár, opravy schodů a sádrování mezer – tyto práce budou teprve fakturovány (náklady dle smlouvy a dohody budou okolo 60 tisíc).
- Byla provedena demontáž starých dopisních schránek a montáž nových schránek práce budou teprve fakturovány (náklady dle smlouvy a dohody budou okolo 12 tisíc).
- Byly zakoupeny a namontovány držáky na letáky v obou vchodech.
- Nyní je prováděna výměna těsnění zakončení lodžii (přechodu dlažby a klempířských prvků) pomocí horolezecké techniky a kontrola stavu všech lodžii.
- Dále probíhaly další drobné práce a opravy, vč. údržby a všech plánovaných a pravidelných revizí.

Hospodaření bytového družstva bylo v roce 2021 a je i v roce 2022 úspěšné, nebyly žádné závady, účetnictví je v pořádku. S finančními prostředky družstva je nakládáno efektivně.

Stavy jednotlivých účtů družstva:

	Stav k 30.9.2022
Spořicí účet č.237029047/0300	2 604 803,- Kč
Účet č.73103043/0300	57 245,- Kč
Běžný účet č.73102833/0300	575 147,- Kč
Pokladna družstva	5 175,-Kč

Stav fondu oprav k 30.9.2022 byl 3 038 286,- Kč.

Dluhy družstva k 30.9.2022 jsou 0,- Kč.

- Představenstvo družstva dále řešilo i nájmy bytů. Všechny bytové i nebytové jednotky (kromě volného obchodu s lahůdkami) ve společném vlastnictví družstva jsou řádně pronajaty platícím nájemcům.
- Ve sledovaném období byl dokončen převod 1 bytu do osobního vlastnictví a převod dalšího bytu nyní probíhá.

V.

(k druhému bodu jednání)

Plán oprav na příští období.

1. **Návrh na provedení nutných oprav lodžii.** Dochází k zatékání do konstrukce lodžii a poškození stropů a stěn lodžii, zejména na západní straně budovy. Původní napojení dlažby a klempířských zakončovacích prvků je poškozené (částečné opravy a kontroly probíhají nyní). Návrh zajistit odbornou firmu k provedení nutných oprav či rekonstrukce poškozených lodžii od 10 patra směrem dolů (stav v nejvyšších patrech je nejhorší). Dále bude provedena oprava i poškozeného napojení zakončení lodžii na ostatních částech budovy a spár dlažby na lodžích. Při provádění posouzení a následných oprav bude nutná součinnost majitelů bytů. Práce by měly probíhat od jara 2023.

Hlasování: pro 45, proti 0, zdržel se 0

Návrh byl schválen.

2. **Oprava venkovních prostor – vchody do domu.** U obou vchodů je částečně poškozená dlažba (opadané dlaždice) – ty budou nahrazeny novými. Stříška u vchodu 3209 je poškozena – zřejmě zde zatéká – bude provedena oprava horní části střechy i oprava (výměna) spodních palubek, které jsou prohnuté. Dále bude provedena oprava zábradlí podesty a obnoven nátěr celé konstrukce.

Hlasování: pro 45, proti 0, zdržel se 0

Návrh byl schválen.

3. **Požární odvětrání schodišť.** Představenstvo navrhuje provést výměnu stávajících nefunkčních žaluzií, které jsou nyní stále otevřeny (dochází tím k vychlazování společných prostor v zimním období) za nové s automatickým elektronickým otevíráním. Možnost realizace bude prověřena a případně provedena v roce 2023.

Hlasování: pro 45, proti 0, zdržel se 0

Návrh byl schválen.

VI.

(k třetímu a bodu jednání)

Návrhy členů na další období.

1. **Na západní straně domu dochází k noclehování bezdomovců v přízemních výklencích.**

Návrh zajistit tyto prostory mříží nebo kari sítí.

Hlasování: pro 45, proti 0, zdržel se 0

Návrh byl schválen.

2. **Nájezdová rampa ke vchodu 3208 v zimním období klouže.** Zajistit protiskluzové opatření na dlažbu. Bude realizováno (drobná investice).

3. **Závady na výtazích.** Informace k závadám na výtazích – 8.patro 3209 (špatná funkce přivolání výtahu), 6.patro 3208 (nefunguje přivolání velkého výtahu klíčem), velký výtah 3208 při průjezdu některými patry silně bouchá. Závady budou nahlášený na servis firmy Schindler a realizována oprava či výměna.

4. Vandalismus v domě. Po realizaci výměny lin a vymalování došlo k počmáření jedné schodnice a stěny v prvním patře domu 3208 neznámým vandalem. Žádáme všechny obyvatele domu, aby do domu nepouštěli cizí lidi a v případě, že jsou svědky poškozování věcí společných prostor domu, aby ihned sami zasáhli nebo zavolali městskou policii. Jedná se o náš společný majetek, který bychom si měli chránit.

VII.

(k třetímu a bodu jednání)

Různé.

Členové byli informováni o očekávaném nárůstu nákladů energií.

V roce 2021 došlo k nárůstu ceny dodávky tepla a teplé vody o 3,5 %. Předpokládaný nárůst platby ceny by měl být při obdobné spotřebě o tuto procentní částku (každý si může spočítat podle svého vyúčtování). Nyní dle informací probíhají jednání mezi městem (Tepo) a Teplárnou Kladno o navýšení cen pro rok 2023. Dle návrhů je Tepo pro zachování stávajícího nárůstu okolo 3,5 % a teplárna požaduje nárůst cca o inflaci. Očekáváme, že dojde k dohodě ve výši navýšení ceny pro rok 2023 mezi 5 až 10 % ceny. Při průměrné roční spotřebě bytové jednotky okolo 20 tisíc by to znamenalo o průměrný nárůst ceny o cca 2 tisíce korun za rok za teplo a teplou vodu.

U cen elektrické energie pro společné prostory (osvětlení, výtahy aj.) došlo k navýšení až o cca 25 %. V roce 2023 by měla cena elektrické energie u nás již vycházet ze schváleného cenového stropu. Navýšení ceny elektrické energie společných prostor by mělo být ve výši okolo několika stokorun na bytovou jednotku za rok (jednotlivé platby za společnou elektřinu má každý ve svém vyúčtování).

VIII.

Závěr a usnesení náhradní členské schůze.

USNESENÍ

Členská schůze Bytového družstva DUB ČSA 3208-9

I/ schvaluje

1/ Realizaci schválených oprav.

II/ ukládá představenstvu

1/ Realizovat schválené oprav.

2/ Zjistit realizaci návrhu členů.

Vzhledem k tomu, že členská schůze byla usnášení schopná a všechny body programu projednala, usnesení odsouhlasila, předsedající členskou schůzi v 19:00 hodin ukončil.

Zapsal: Karel Kulišan v.r.

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 v.r.

Člen představenstva: p. Karel Kulišan v.r.

Kontrolní komise a skrutátor: Ing. Jaromír Jakl v.r.

V Kladně dne 12. 10. 2022

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