

Bytové družstvo Karlovy Vary – Horní Drahovice

## Z á p i s

**z Členské schůze Bytového družstva Karlovy Vary – Horní Drahovice**

**která se konala *ve čtvrtek dne 6 prosince 2018 v 18:00 hodin***

**v aule Pedagogické školy v Karlových Varech - Drahovicích**

1. **Zahájení**

Zahájení členské schůze BD provedl pan **J. Petrželka** předseda představenstva Bytového družstva v 18:05. **Odsouhlasen** program uvedený v pozvánce. Pozvánka byla doručena vlastníkům 14 dní před konáním schůze a 30 dní předem byla uveřejněna na **internetových stránkách BD**  <http://gagarinova20.bytovedruzstvo.eu/> (Příloha č.1)

1. **Volby mandátové a návrhové komise**

Do mandátové komise byli zvoleni, **,** paní **ing. A. Kostková,** pan I**. Křístek** a pan **J. Němec.** Do návrhové komise, jejíž členové připraví zápis jako zapisovatelé a návrh usnesení ČS, byli zvoleni pan **M. Langer**, paní **L. Frühauf** a pan **J. Galoda**. Podle zprávy mandátové komise bylo na Členské schůzi a všech třech Shromážděních SVJ dosaženo usnášeníschopnosti. Z celkového počtu členů 134 bylo na schůzi přítomno 81 členů, z toho 8 členů pověřilo Plnou mocí zastupováním jiného člena BD. Členská schůze byla usnášeníschopná, protože se jí zúčastnilo 60, % členů.

1. **Kontrola usnesení minulé Členské schůze, konané dne 7. 12. 2017 (včetně relevantních připomínek a návrhů z diskuse** - předseda představenstva bytového družstva pan Josef Petrželka

**Členská schůze ukládá představenstvu bytového družstva:**

* Zajistit plnění schváleného plánu FO na rok 2018 – instalace výtahů Gagarinova 24 a 26; instalace dálkově odečitatelných poměrových indikátorů a bytových vodoměrů a drobné akce podle potřeby. Automatická garážová vrata podle dohody s majiteli garáží. Splněno –viz zpráva
* V průběhu roku 2018 připravit alternativy pro financování rekonstrukce severní strany objektu od roku 2019 a předložit ke schválení shromáždění. Splněno viz zpráva
* Ve spolupráci s AK JUDr Zeman provádět potřebné právní kroky, aby naše pohledávka vznikající z neplacení záloh na služby a FO byla vlastníkem bytu Gagarinova 20/08 uhrazena. Pohledávka uhrazena; majitelka bytu platí od srpna řádně svoje závazky
* Uzavřít schválené smlouvy o správě mez i BD a SVJ - splněno
* Připravit rozpočty a vyúčtování majitelů samostatných jednotek v podílovém spoluvlastnictví (FO, daň z nemovitosti, příjmy z pronájmů)- připraveno pro vyúčtování služeb za rok 2018
* V průběhu roku 2018 připravit připomínkové řízení k novému Domovnímu řádu tento schválit. Domovní řád schválen bez připomínek
* Zabývat se připomínkami a nálezy vyplývajícími ze zprávy Kontrolní komise přednesené na ČS a z průběžně prováděných kontrol.

**Členská schůze ukládá všem členům SVJ:**

* Hlásit správci všechny rekonstrukce a neprovádět bez řádného stavebního povolení zásahy do nosných konstrukcí budovy – průběžně plněno.

1. **Zpráva o činnosti představenstva družstva za období od poslední členské schůze a shromáždění 7.12.2016; organizační záležitosti** - předseda představenstva bytového družstva pan J. Petrželka

**Práce orgánů BD**.

* Po úmrtí členů představenstva pana Černého a pana Šimánka pracuje představenstvo BD ve složení (Berger, Galoda, Petrželka). Kontrolní komise BD pracuje ve složení ing. P. Brož a pnn M. Langer. Volba nových orgánů BD – viz bod č. 7. S ohledem na nemožnost svolat ČS družstva se 100 % účastí pro změnu Stanov podle ZOK nebude provedena volba představenstva Bytového družstva na další funkční období. Sledovat další vývoj novelizace Zákona o obchodních korporacích (svolávání členské schůze, změna stanov) a v případě možnosti svolat Členskou schůzi, kde by bylo možno schválit nové Stanovy. Trvá úkol : připravit nové stanovy BD ke schválení; využít vzorových stanov od SČMBD
* Platební morálka Pohledávka na bytě po zemřelé paní Paulové. Dědička (San Francisco CA-USA) zapsána v Katastru nemovitostí. Prostřednictvím AK Jasa jednáno s majitelkou bytu s pověřeným zástupcem. Na základě upozornění a zaslání předžalobní upomínky majitelka bytu dále pokyn k proplacení pohledávka a začala platit předepsané zálohy za služby a FO
* Změny v členské základně od poslední schůze : Od 1.1. 2018 majitel bytu 24/08 pan Michal Petr po paní Klimentové. Dne 5.3.1 zemřel pan Brabec ; Zemřela paní Hornofová – probíhá dědické řízení bytu č.10 /22; zemřel pan Makovský byt č. 1/28, majitelem bytu jeho syn pan Luděk Makovský ; zemřel pan Miloslav Trubák; majitelkou bytu č. 17/32 je paní Eva Trubáková
* Správci vchodů–G18, 20 a 22 p. Křístek; G24&2 p. Frühauf; G28 p. Petrželka; G30 p. Langer; G32 paní Jasanská
* Úklid –úklid vchodů 20,22 a 28 sl. Molodovcová; ostatní vchody – 30 a 32 pan Spiegel ; 18, 24 a 26 pan Křístek. Zpřesněny náplně pracovníků provádějící úklid
* Úklid sněhu v zimním období – fy SkyClean toto provádí od prosince do února včetně. V listopadu nebo březnu v případě nutnosti správci
* Domovní řád --představenstvo připravilo návrh tohoto dokumentu. Po připomínkovém řízení schválen.
* Schválená smlouva o správě podepsána předsedou představenstva a předseda 3 společenství.
* **Energie & voda 2017 /18**
* Z vyúčtování za rok 2017 bylo vráceno 495 tis. Kč, převážně ze záloh na teplo (193 tis. Kč ) a TV (312 tis. Kč)
* Teplo na vytápění a přípravu TV – k 31.10. 18 je spotřeba mírně nad stavem v roce 2017 a pod stavem 2016
* Cena tepla pro rok 2019 by měla stoupnout v důsledku extrémního zvýšení cen povolenek za emise CO2 o 10 až 16 %; ale měla by být utlumena snížením DPH z 15 na 10%; prozatím nabyla cena dodavatelem sdělena
* cena el. energie – zvýšení o 8%
* Cena SV od VAK Karlovy Vary 4,5%, ale měl by být vrácena na stejnou úroveň snížením DPH (z 15 na 10%) KDY ?
* Odečty tepla +TV+SV – provedeny 5.12. již dálkovým odečtem. Informace o možnosti kontroly odečtených dat byla předána.

**5. Zpráva o hospodaření BD za rok 2017, včetně plánu FO 2017 a schválení roční uzávěrky 2017** – předseda představenstva Bytového družstva pan J. Petrželka (viz tabulka Hospodaření 2017 jako příloha č.2). Dokumenty prezentovány formou prezentace Power Point

**6. Plán oprav na rok 2018, jeho věcné a finanční plnění, informace o změnách a jejich schválení, výhled na další období do roku 2019 – 2021 , schválení rozpočtu na rok 2019**- předseda představenstva bytového družstva pan J.Petrželka (přílohy č. 3 a 4) Dokumenty prezentovány formou prezentace Power Point

**FO 2018** Položka plánu „Garážová vrata „ nebyl realizována – s majiteli byla organizována schůzka , při které nedošlo prozatím k dohodě. Prozatím byla akce odložena k realizaci sanace severní části objektu.

**Plán FO na rok 2019 a výhled na další období do roku 2021**

* **Velká alternativa** s náklad 15 – 20 mil. Kč s využitím dotace (nutno dosáhnout úspor tepla výpočtem min 20% z programu Zelená úsporám) dotace ve výši 30 %; znamenalo by to nové zateplení celého objektu; včetně zateplení střechy; úvěr u banky by si muselo vzít každé společenství + 3 projekty+ 3 žádosti o dotaci + 3 stavební povolení,….
* **Malá alternativa** – pouze sanace schodišťových balkonů za cca 1 mil. Kč (zábradlí; zateplení lodžie; …) + další opatření samostatnými akcemi (garážová vrata; výměna oken v suterénu a na terasách, anglické dvorky,….)
* **Sanace pouze severní strany objektu** ; náklady cca 7 mil. Kč financovat z vlastních zdrojů (až v roce 2022 – viz výhled) ; dtto jako malá alternativa + (do)zateplenína sílu 15 cm;+ další opatření (zateplení podchodu,…). Vyžadováno stavební povolení zvlášť na každé společenství. Zvažujeme využití stavebního odborníka pro všechny fáze přípravy a realizace stavby.

PO diskusi bylo dohodnuto pokračovat v přípravě a předložit ČS a Shromáždění SVJ doporučení ke schválení a realizaci a to buď 2. Nebo 3. Varianta , popřípadě jejich kombinaci. Plán FO na rok 2019 byl schválen

7. Volba orgánů Bytového družstva

Do nového představenstva Bytového družstva byli navrženi a zvoleni pánové Luděk Berger, Ladislav Frühauf, Jiří Galoda, Miroslav Langer, Josef Petrželka. Všichni noví členové představenstva Bytového družstva byli zvoleni jednomyslně všemi přítomnými na členské schůzi, nikdo nebyl proti a nikdo se nezdržel hlasování

Do nové Kontrolní komise Bytového družstva byli navrženi a zvoleni pánové Pavel Brož, Ivan Křístek a paní Jana Jasanská. Všichni noví členové kontrolní komise Bytového družstva byli zvoleni jednomyslně všemi přítomnými na členské schůzi, nikdo nebyl proti a nikdo se nezdržel hlasování

**8**

**ZZpráva Kontrolní komise BD –** písemnou zprávu přednesl z pověření předsedy KK BD pan Miroslav Langer – člen KK.(viz příloha č.5 ). Představenstvo se bude nálezy uvedenými ve zprávě trvale zabývat. (viz Usnesení)

* **Diskuse**

Diskuse se týkala záměru na sanaci severní strany objektu.Byly vzneseny připomínky a náměty na řešení . Představenstvo se jimi bude zabývat a předloží na příští Členské schůzi návrhy na řešení. Nebude realizována 1. „velká „ varianta. K diskusi budou přizváni členové, kteří problematiku znají, budou prováděny další konzultace s odborníky.

* **Usnesení a závěr** – usnesení zpracované návrhovou komisí přednesl a hlasování o usneseních řídil J. Petrželka - předseda představenstva

**Členská schůze a společné Shromáždění SJV schvaluje:**

* Zprávu předsedy představenstva Bytového družstva o činnosti představenstva od minulé členské schůze konané dne 7. prosince 2017
* Roční účetní uzávěrku za rok 2017, zprávu o finanční situaci Bytového družstva a věcném a finančním naplnění Fondu oprav za rok 2017
* Zprávu o dosavadním průběhu plnění FO v roce 2018, plán na rok 2019 a výhled na další období do roku 2022
* Volbu nových členů představenstva Bytového družstva ve složení :**Luděk Berger; Ladislav Frühauf; Jiří Galoda; Miroslav Langer; Josef Petrželka**
* Volbu nových členů Kontrolní komise Bytového družstva ve složení **Pavel Brož; Jana Jasanská; Ivan Křístek**
* Zprávu Kontrolní komise Bytového družstva.

**Členská schůze ukládá představenstvu bytového družstva:**

* Zajistit plnění schváleného plánu FO na rok 2019
* Pokračovat v přípravě alternativ pro financování rekonstrukce severní strany objektu a předložit ke schválení shromáždění. SVJ a BD
* Aktualizovat nájemní smlouvy pronájmu JNBP
* Připravit včas vyúčtování záloh za služby majitelům bytů a spolumajitelům JNBP (FO, daň z nemovitosti, příjmy z pronájmů).
* Zlepšit stav informací na webových stránkách družstva.
* Zabývat se připomínkami a nálezy vyplývajícími ze zprávy Kontrolní komise přednesené na ČS a z průběžně prováděných kontrol.

Návrh usnesení Členské schůze Bytového družstva (příloha č.6 ) bylo schváleno. Nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování. .

Společné shromáždění SVJ a ČS BD ukončil řídící schůze v 19:30 hodin.

# Zapsali: členové návrhové komise jako zapisovatelé

Jiří Galoda Ladislav Frühauf Miroslav Langer

**5 Příloh k zápisu z Členské schůze - dle textu**