

Bytové družstvo Karlovy Vary – Horní Drahovice

## Z á p i s

**z Členské schůze Bytového družstva a společného Shromáždění SVJ**

**Gagarinova 18 - 22; 24 a 26; 28 - 32,**

 **které se konaly *ve středu dne 7. prosince 2017 v 18:00 hodin***

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

1. **Zahájení**

Zahájení členské schůze BD a společného Shromáždění SVJ provedl pan **J. Petrželka** předseda představenstva Bytového družstva ( na základě pověření předsedů společenství Gagarinova 18-22 pana Jiřího Galody; Gagarinova 24 a 26 pana Ladislava Frühaufa a Gagarinova 28-32 pana Miroslava Langera) 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/> O uveřejnění byli vlastníci – členové všech 3 SVJ a členové BD informováni.

1. **Volby mandátové a návrhové komise** (společné pro Členskou schůzi a 3 shromáždění SVJ)

Do mandátové komise byli zvoleni, **,** paní **ing. A. Kostková,** pan ing. V**. Herejk** a paní **J. Jasanská.** Do návrhové komise, jejíž členové připraví zápis jako zapisovatelé, 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.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ČŠ BD | SVJ G 18-22 | SVJ G 24&26 | SVJ G 28-32 |
|  % účasti | 58,21 | 52,63 | 55,79 | 64,41 |

1. **Kontrola usnesení posledního společného Shromáždění všech tří SVJ a minulé členské schůze, konané dne 17. 12. 2014 (včetně relevantních připomínek a návrhů z diskuse** - předseda představenstva bytového družstva pan Josef Petrželka

Usnesení z 7.12.16: všechny body splněny

* Schválené akce FO pro rok 2015 a 2016 – plnění viz zpráva představenstva , body 5.a 6.
* Organizační zajištění odečtů medií 2015, rozúčtování a vyúčtování záloh medií a ostatních služeb – provedeno
* Zajistit registraci nových schválených stanov SVJ u KS v Plzni; proveden o – viz ; viz **www. justice.cz**
* Pracovat na transformaci BD – průběžně plněno; schválení stanov BD neumožňuje klauzule o 100% schválení všemi členy BD
* Připomínky a nálezy Kontrolní komice BD přednesené ve zprávě na ČS – 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 a SVJ**.

* Představenstvo BD pracuje ve složení (Berger, Galoda, Petrželka). Nebyl doplněn nový člen představenstva za zemřelého pana Černého a pana Šimánka. 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 a zvolit nové představenstvo BD již podle nových stanov
* Platební morálka – vcelku dobrá; připomenuty platby do 15. kalendářního dne dne !!!!
* Pohledávka na bytě po zemřelé paní Paulové. Dědička (San Francisco CA-USA) zapsána v Katastru nemovitostí. Prostřednictvím AK Zeman jednáme s pověřeným zástupcem a s majitelkou bytu. Vyřizování naší pohledávky je ve stavu, kdy jsme dali termín splacení 114 865 Kč dne 10. prosince. Jinak začnou nabíhat penále ve výši 1 promile za každý den prodlení. Další fází by bylo zahájení řízení o exekuci.
* Změny v členské základně od poslední schůze : Zemřel pan František Čábela (byt zdědili dva synové); po paní Synečkové koupil byt 18/18 pan Zdeněk Bartoš; zemřel člen představenstva pan Karel Šimánek (byt 22/14 zapsán na paní Šimánkovou); po zemřelé paní Paulové zdědila byt 20/18 paní Julia Magdalena Lorenz, bytem San Francisco CA\_USA ; zemřela paní Daniela Černá 30/05, majitelkou bytu bude její dcera paní Dana Jansová; po panu Zdeňku Stehlíkovi koupila byt 30/08 paní Jiřina Stárková; zemřela paní Jiřina Klenková 30/7; v KN jsou zapsáni Johnová Kateřina Ing a Polomis Petr. Pan David Fusek prodal byt 32/20 ; zemřeli pan Miroslav Emmer 32/03 a pan Jiří Vít 32/08; v KN je zapsána paní Anna Vítová- Od 1.1. 2018 budou majitel bytu 24/08 pan Michal Petr po paní Klimentové.
* Správci vchodů– po paní Šimánkové převzal od tohoto prosince funkci správce vchodů 20 a 22 pan Molodovec; zůstává G18 p. Křístek; G24&2 p. Frühauf; 28 p. Petrželka; G30 p. Langer; G32 paní Jasanská
* Úklid – po paní Šimánkové převzala úklid vchodů 20,22 a 28 sl. Molodovcová; ostatní vchody – 30 a 32 pan Jedlička; 18, 24 a 26 pan Křístek. Zpřesněny náplně pracovníků provádějící úklid
* Domovní řád -představenstvo připravilo návrh tohoto dokumentu. Bude dán k dispozici k připomínkování a vydání (duben/květen 2018)
* Kontrolou výpisů z Katastru nemovitostí je zjišťováno, že při vlastnických převodech nebo dědických řízeních , že v některých případech nebyly na nového nabyvatele převedeny podíly na jednotek nebytových prostorů v podílovém spoluvlastnictví. Tyto podíly zůstaly zapsány na původní majitele. Protože bez souhlasu obou partnerů není možno provést změny záznamu v KN, bude nutno daný stav respektovat a provést opatření v rozpisech záloh a platbách FO a také v výnosech z nájmů. Spoluvlastník JNBP bude ročně hradit FO ve výši 3 Kč/m2 a měsíc; dále bude ročně hradit podíl daně z nemovitosti. Na druhé straně mu bude příslušet podíl z výnosů z nájmů . Tyto položky budou ročně vyúčtovány . Přeplatku se stejně jako nyní vlastníci vzdají (viz Pravidla hospodaření o nakládání s příjmy, které nejsou příjmy SVJ , odstavec 1).V nových rozpisech od dubna nebo května 2018 budou tyto zásady promítnuty. Výše uvedené zásady se netýkají vlastníků, kteří získaly byt bez JNBD
* Rekapitulace loňského vyúčtování (2016) Teplárna vrátila pouze 7 tis.Kč vzhledem ke sníženým zálohám; již 3. teplotně dobrý rok a 4. rok bez zvýšení cen; zálohy sníženy na tento rok ; připomínky k vyúčtování vysvětleny, reklamace nebyly.
* Z vyúčtování za rok 2016 bylo vráceno 486 tis. Kč, převážně ze záloh na teplo aTV
* Od 1.1.2016 platí nová vyhláška pro rozúčtování tepla č.269/2015 Sb a byla aplikována poprvé na loňské vyúčtování
* Cena tepla pro rok 2018 se bude stejná nebo mírné zvýšení; cena el. energie a plynu – bude stagnovat
* Cena SV od VAK Karlovy Vary - +1%
* Odečty sezony 2017 – **27.12**- G18,20; **28.12.**-G22,24,26; **29.12.**- G28,30,32

**5. Zpráva o hospodaření BD za rok 2016, včetně roční účetní uzávěrky; předpoklad rozpočtu na rok 2017; schválení rozpočtu na rok 2018** – předseda představenstva Bytového družstva pan J. Petrželka (viz tabulka Hospodaření 2015 jako příloha č.2).

Poznámky k některým položkám uzávěrky 2016

disproporce v položce správa způsobena zahrnutím nákladů na odečty a rozúčtování medií . O tyto náklady ze zvýší disponibilní zdroje ve FO, ze kterého byly tyto náklady dříve nesprávně účtovány (viz Předpis č. 366/2013 Sb, §17 b)). Na další období jsou již náklady plánovány podle tohoto principu.

Na rok 2018 již nebudou (od května 18) rozepisovány platby na daň za JNBP

**6. Plán oprav na rok 2017 – realizace; plán FO na rok 2018a výhled na další období do roku 2019**- předseda představenstva bytového družstva pan J.Petrželka

**FO 2017** Překročen plán oprav stoupaček odpadů. Po provedených opravách máme již vyměněny osinkocementové svody a litinové svody z 90% oproti stavu před rokem (tehdy cca 35ˇ%); překročení deratizace a desinsekce – nutnost likvidace výskytu molů ve vchodech 20 a 22; realizace výtahu G24 přesunuta na rok 2018; zůstatek FO k 31.12. 2017 cca 1 600 tis. Kč

 **Plán FO na rok 2018 a výhled na další období do roku 2019**

**Plánované zdroje v roce 2018 - 3 500 tis,Kč;**  budou použity na nové výtahy Gagarinova 24 a 26 - **2 200** tis. Kč – realizace 2. čtvrtletí. Se zhotovitelem vybraným ve výběrovém řízení – společnost eSVe Plzeň- byla uzavřena smlouva. Pořízení nových elektronických indikátorů na rozúčtování tepla a pořízení nových vodoměrů také s dálkovým odečtem . Nabídka fy EKA Ostrov za **450** tis. Kč. Kč. Majitelům garáží byla nabídnuta možnost výměny garážových vrat za automatická s tím , že majitelé zaplatí příspěvek ve výši 50% nákladů. Celkové náklady odhadujeme ve výši **350** tis kč z FO. Je potřeba se dohodnout na tom, aby s realizací za těchto odznak souhlasili všichni vlastníci Pro rok 2019 připravit plán na regeneraci severní strany objektu tj. výměna oken v přízemních a suterénních prostorách, výměna zábradlí lodžií na schodištích, případně další zlepšení. Jedním z hlavních cílů je odstranění tepelných mostů , které přispívají k tvorbě plísní v některých bytech. V zimním období počátkem roku 2018 bude provedeno termovizní snímkování jako podklad pro provedení způsobu zateplení. V rámci revize plynových zařízení zvažuje představenstvo instalaci hlásičů úniku plynu. První odhady nákladů na tuto akci se pohybuje mezi 5 až 6 mil Kč Pro další schůzi připravit zpřesněný předpoklad nákladů a finanční zajištění

S ohledem na přípravu regenerace severní strany objektu navrhuje představenstvo zvýšt dlouhodobou zálohu na opravy (**FO**) ze stávajících 15 na **17 Kč/m2 a měsíc**. Změna rozpisu bude provedena od 1. 4. 2018. Poslední změna výše FO byla provedena v roce 2012.

1. **SSchválení nových smluv o správě**
* Nové smlouvy mezi Bytovým družstvem a společenstvími o správě nahradí stávající mandátní smlouvy uzavřené ještě v době platnosti zákona č.72/1994
* Smlouvy byly uzavřeny s Bytovým družstvem jako správcem a našimi třemi společenstvími v lednu 2003
* K vypracování nové smlouvy byl využit vzor poskytnutý SČMBD; provedeny konzultace s AK Zeman týkající se specifiky vztahů správce a 3 SVJ
* Předmětem smlouvy je úplatné zajišťování **správy, provozu, oprav a stavebních úprav společných částí domu a pozemku** , **vedení účetnictví společenství vlastníků jednotek a zpracování přiznání k dani z příjmů právnických osob**, přičemž činnost správce podle této smlouvy je podrobněji popsána v čl. III. smlouvy.
* Smlouvy jsou v souladu se zákonem **č. 89/202 Sb NOZ**; doprovodnými zákony k NOZ tj. zákon **č.67/2013 Sb** ,který řeší otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty a **Nařizení vlády č.366/2013 Sb** , kde se upravuje některé záležitosti související s bytovým spoluvlastnictvím
* Smlouvy o správě jsou i v souladu se **Stanovami** a **interními pravidly o hospodaření**
* Po schválení Shromážděním a ČS budou smlouvy podepsány předsedou BD a předsedy SVJ s platností od 1.1.2018

. Pravidla byla schválena , viz hlasování o Usnesení

1. **ZZpráva Kontrolní komise BD –** písemnou zprávu přednesl z pověření předsedy KK BD pan Miroslav Langer – člen KK.(viz příloha č.1 ). Představenstvo se bude nálezy uvedenými ve zprávě trvale zabývat. (viz Usnesení)
2. **DDiskuse**

Pan Galoda – upozornil na zákaz zasahovat při stavebních úpravách do nosných konstrukcí stavby; vysvětlil další postup pro zahájení realizace nových garážových vrat;

Pan Štenc (SVJ Gagarinova 28-32) – nesouhlasí s financováním nových výtahů ve vchodech 24 a 26. Odpovězeno – je lo legitimní názor, ale realizace byla na minulých shromážděních dne 7.12.2016 odsouhlasena

Pan Němec – dát k dispozici, tomu kdo požaduje revizní zprávy elektro. Jinak revizní zprávy jsou k dispozici u představenstva a budou zařazeny do dokumentace bytu.

Paní Dr. Tverytnieva – zlepšení úklidu ve vchodě 32 – bude řešeno

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

Návrh usnesení Členské schůze Bytového družstva (příloha č. ) a usnesení shromáždění všech tří SVJ byla schválena (příloha č. 5, 6 a 7).Ve společenství Gagarinova 28-32 byl jeden vlastník **proti**., nikdo se nezdržel hlasování a v ostatních společenstvích a Bytovém družstvu byli všichni **pro** .

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

**Přílohy k zápisu z Členské schůze :**

* Zpráva Kontrolní komise BD – příloha č. 1
* Zpráva o hospodaření za rok 2016; rozdělení rozdělení zisku – schválení –příloha č.2
* Rozpočet na rok 2017; dlouhodobá záloha na opravy 2017 skutečnost, 2018 plán a výhled na další období - schválení – příloha č. 3
* Společné usnesení ČS Bytového družstva a SVJ – příloha č. 4