

Zápis z Výroční členské schůze členů BD DOMOV, bytové družstvo

konané dne 26. dubna 2018 ve vchodě Štěpnická 1101, Uherské Hradiště

Celkový počet členů: 44
Přítomno: 35 (účast 79,54 %)

Program: 1. Zahájení
2. Schválení programu členské schůze
3. Volba ověřovatelů zápisu
4. Zpráva o činnosti za uplynulé období
5. Zpráva o hospodaření za rok 2017
6. Schválení účetní závěrky za rok 2017
7. Projednání a schválení akcí na rok 2018
8. Diskuse
9. Závěr

Po ukončení Výroční členské schůze se uskuteční vyrovnání záloh za rok 2017

S pověřením představenstva bytového družstva členskou schůzi zahájil a řídil pan Tomáš Hetmánek, člen představenstva.

Na zahájení přivítal přítomné členy bytového družstva.

Seznámil přítomné s **návrhem programu** a požádal o případné doplnění.

Dalších připomínek k navrženému programu nebylo. Program byl následně schválen všemi přítomnými.

Hlasování: pro 35
proti 0
zdrželo se 0

Na ověřovatele zápisu byli navrženi paní Tomiková Libuše a p. Šavara Jaroslav
Současně ke schválení byli navrženi jako sčítatelé hlasů p. Pavlík Libor a Horák Josef

Návrh byl jednomyslně schválen:

Hlasování : pro 35
proti 0
zdrželo se 0

Po schválení programu, ověřovatelů zápisu a sčítatelů předal předsedající slovo předsedovi představenstva, který přítomné seznámil

s hodnocením činnosti bytového družstva za uplynulé období roku 2017

Přivítal a pozdravil přítomné. Ve svém vystoupení vzpomenu založení družstva 31.10.2001. Rozhodující pak byla členská schůze 4.2.2002, kdy již byl zaplacen odkup domu LETu. Platba se uskutečnila 29.1.2002 ve výši 5 425 760,-- Kč. Veškerá jednání až po dosažení tohoto úspěšného řešení vedlo představenstvo ve složení Ing. Petrželka-předseda, Pavel Žák, Josef Horák, Sedlák Ladislav a Blaha Vlastislav. Tímto také začala renovace našeho domu.

V roce 2005 po odstoupení pana Ing. Petrželky došlo k obměně představenstva, Ing. Petrželka však s námi spolupracoval na renovaci tohoto domu až do jeho odchodu do Brna.

V roce 2006 byl přijat a schválen Domovní řád, který platí a byl součástí změn stanov v roce 2014 vyplývajících ze změn v právních normách. Byl zrušen obchodní zákoník a byl přijat Nový občanský zákoník a Zákon o Korporacích. Připomenul platnost Domovního řádu a Stanov, norem, které jsou základem pro náš život. Jejich dodržování je základ pro zajištění pořádku a podmínek pro vzájemné soužití nás všech zde bydlících.

Požádal o jeho dodržování v částech týkající se především:

- **Řádné provádění velkých i malých úklidů**

Domovní řád říká – nájemci bytů zabezpečují hlavní úklidové práce tím, že vykonávají tzv. malý a velký úklid. Pravidla jsou vyvěšena na nástěnkách.

- **Dodržování klidu v nočních hodinách (nepouštět hlučné spotřebiče)**
- **Při vyprašování je třeba tolerance vůči spolubydlícím a neprašit věci tam kde se to nemá**
- **Nenechávat otevřené vchodové dveře, nepouštět cizí osoby. Domovní řád rovněž řeší i zamykání společných prostorů**

Domovní řád říká – Každý nájemce bytu a osoby s ním bydlící jsou povinni zabezpečit zamezení přístupu cizích osob do domu a to tím, že zamykají jak dům (v dnešních podmínkách máme uzavřeny vnitřní vchodové dveře elektronicky), tak jednotlivé společné části od kterých mají klíče a které používali.

- **Využívání volných společných prostorů-** jedná se v našich podmínkách o chodby a schody, kde dle Domovního řádu nemají být umístěny žádné předměty. Je třeba odstranit z chodeb (čtyři případy) umístěné předměty. Toto opatření souvisí i s bezpečnostními předpisy.

Domovní řád říká – Společné prostory a zařízení domu se mohou používat pouze k účelům, k nimž jsou určeny a tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních bytů.

Vchody, chodby, schodiště, půdy a podobné musí zůstat volné. Není přípustné společné prostory ke skladování čehokoliv, co náleží jen jednomu nebo několika nájemců bytů v domě.

Toto opatření navazuje rovněž na ustanovení § 5, odst.1 pís. B, zákona číslo 133/1985 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů. Jedná se především o volné únikové cesty.

Rozvedl tvorbu zdrojů na činnost bytového družstva v návaznosti na čerpání nákladů. Na zálohách se přijme celkem 1 066 080,- Kč, na náklady a provoz celkem 327 360,- Kč.

V části zabezpečení chodu bytového družstva přítomné seznámil s náklady na jednotlivé akce, které se v průběhu roku 2017 uskutečnily.

Největší akcí bylo zateplení bytů v podsklepi za 182 tis. Kč, které se uskutečnilo začátkem roku, dále pak se jednalo o výměnu zvonkových tabel v každém vchodě a to celkem za 25 776,- Kč.

Revize el. energie v bytech, požárního zabezpečení a plynu v podsklepi, celkem za 9 301,- Kč.

Daň z nemovitosti 29 256,- Kč, pojištění 15 615,- Kč, údržba domény 1 523,- Sledování odběru tepla a jeho rozpočet firmou REÚSS 6 792,- Kč.

Náklady na běžné opravy – dveří 1 605,- Kč, osvětlení po zateplení v podsklepi 7 383,- Kč, čištění odpadů 4 779,- Kč, opravy elektro 2 259,- Kč, oprava odsávání ve stupačce 3 190,- Kč

Vytvořená roční záloha ve výši 237 600,- Kč na tyto opravy (bývalý Fond oprav) byla překročena o 60 000,- Kč na úkor stálé rezervy z minulých let.

Organizační zabezpečení vytvořené ve výši 79 200,- Kč bylo nedočerpáno o 7 858,- Kč. Jedná se o náklady na mzdy, odměny a bankovní zajištění.

Na společnou televizi bylo vybráno 10 560,- Kč. Stejně jako v roce 2016 nebylo z těchto prostředků nic čerpáno.

Byla podána informace o zabezpečení televizního vysílání STA při předpokládaných změnách. Je doporučena instalace nového zařízení na podporu nového způsobu vysílání v hodnotě cca 12 000,- Kč

Vyrovnaní záloh za topení bylo na základě sledování teplot radiátorů firmou REÚSS. Celkově bylo zavedení přínosem pro úsporu. Náklady byly propočteny na byty tak, 40% dle plochy a 60 % dle záznamů na radiátorech.

U bytů s malým odběrem byly hodnoty přepočteny na vyšší hodnoty.

Celkem se vrací 208 228,- Kč. Cena 1 GJ v roce 2017 byla 587,65 Kč a pro rok 2018 je nárůst o 12,65 Kč, tj. na **600,30 Kč za 1 GJ**.

CTZ přestal topit 16.4.2018, byla hodnocena dobrá spolupráce.

Vyrovnaní za vodu provádíme na základě propočtu cen dle stavu na vodoměrech zaznamenaných k datu hodnocení. Cena SVK byla 75,90 Kč za m3. Celkem náklady na vodu byly 386 389,- (212 443,- za vodu, 173 946,- za ohřev) Cena za studenou vodu vyšla 78,82 Kč za m3, za teplou 265,06 Kč.

Celkem vracíme 88 331,- Kč. Stav vrácení je ovlivněn dohodnutými zálohami. Stanovená cena za 1 m3 **pro rok 2018 je 78,54 Kč**

Za elektrickou energii ve společných prostorech se vrací dle elektroměrů za každý vchod. Záloha je 20,- Kč za měsíc. Celkem se vybralo 10 560,- Kč a vrací se celkem 2090,- Kč.

Členská základna v roce 2017 se neměnila. Je stále 44 hlasů členů bytového družstva. V současné době je 11 bytů v podnájmu.

Zpráva byla schválena bez připomínek následovně:

Hlasování:	pro	35
	proti	0
	zdrželo se	0

Zprávu o hospodaření za rok 2017 přednesla účetní bytového družstva paní Anna Pancnerová. Informovala členy bytového družstva o hospodaření za uplynulé hodnocené období v návaznosti na nákladové a majetkové účty.

Za rok 2017 byla vykázána ztráta ve vší 417 195,58 Kč. Vykazovaný výsledek je ovlivněn zúčtoványými odpisy a odpovídá dané skutečnosti.

Zpráva byla schválena bez připomínek následovně :

Hlasování :	pro	35
	proti	0
	zdrželo se	0

Schválení účetní závěrky – paní Pancnerovou byla podána rovněž zpráva o výsledku kontroly našeho hospodaření u daňového poradce Ing Jana Švedůka. Kontrola proběhla bez připomínek, auditor vyplnil potřebné náležitosti, kompletní DPPO, včetně výkazů a zprávy. Toto bylo následně ve stanoveném termínu odesláno na Finanční úřad v Uherském Hradišti

Účetní závěrka byla rovněž schválena přítomnými a to následovně :

Hlasování :	pro	35
	proti	0
	zdrželo se	0

Pro rok 2018 byly přijaty tyto úkoly:

- Nátěr podlah v kolárkách a sklepních částí
- Opravit sítka na větracích otvorech pod střechou a vyčištění rýn
- Zajištění výměny vodoměrů
- Zajistit revizi plynu a požární ochrany

Hlasování:	pro	35
	proti	0
	zdrželo se	0

V rámci diskuse byly připomínky:

Jako první se přihlásila paní Červenáková Božena s tím, že se vyjádřila k vydanému prohlášení pánů Hráčka Víta a Jana France, kteří předali do všech bytů požadavek na vyslovení nedůvěry předsedy a místopředsedy představenstva a kriticky se vyjádřili i k její osobě. Vysvětlila okolnosti, které způsobily konflikt týkající se pohybu koček ve společných prostorách a sklepní části. Přečetla rovněž dopis napsaný panem Francem manželům Červenákovým,

kterým předpokládala tuto věc za vyřízenou. Pan Franc však (není členem bytového družstva) reagoval dalším postupem, vydáním již zmíněného společného prohlášení s panem Hráčkem a napadením její osoby v něm.

Na toto reagoval pan Franc tím, že předal plnou moc na zastupování pana Hráčka (byl přítomen) předsedajícímu schůze s vyslovením toho, že tímto se měla vyvolat diskuze.

Členové bytového družstva však tuto diskuzi odmítli

Předseda představenstva však reagoval s tím, že měl povinnost očistit své jméno a ostatních napadených ve zmíněném prohlášení. Jeho vyjádření je samostatnou přílohou tohoto zápisu.

Na podporu vedení bytového družstva vystoupila paní Sochorová, která byla rovněž první účetní za řízení panem Ing. Petrželkou. Vysvětlila okolnosti založení družstva, podpořila postup řízení družstva a ocenila dosažený současný bezdluhový stav a divila se výše uvedenému postupu obou pánů.

Paní Ing. Pilátová vznesla požadavek, aby zápis byl zveřejněn na stránkách BD DOMOV, bytové družstvo

Na závěr předseda členské schůze pan Hetmánek poděkoval všem za účast a vyzval přítomné k převzetí vyrovnaní záloh za rok 2017.

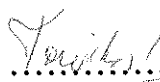
Zapsal:

Ing. Jan Červenák

.....


Ověřovatelé zápisu:

Libuše Tomiková

.....

.....


Jaroslav Šavara

V Uherském Hradišti dne 27. dubna 2018

Příloha k zápisu z Výroční schůze z 27.4.2018

Nechtěl jsem se původně vyjadřovat k dopisu napsaném pány Hráčkem a Francem, ale je mou povinností se vyjádřit. Členem bytového družstva je pan Vít Hráček s kterým jsem se v podstatě při nějakém jednání nepoznal. Pan Jan Franc není členem bytového družstva.

Obsah jejich dopisu mne dává do velmi špatného světla. Zvážím řešení právní cestou. Neznám ten osobní prospěch na úkor ostatních nájemníků, totéž se týká jistě i pana Horáka.

Je z mé strany nepochopitelné, že prací pro toto bytové družstvo zneužívám (zneužíváme) mandátu k osobnímu prospěchu, resp. sledování osobních zájmů na úkor přání jiných členů družstva. Jakých přání? Jestli se jedná o povolení nechat pohybovat kocoury pana France po společných prostorách (chodby, schody) a sklepní části nájemníků (řeší NOZ §1013 o imisích), pak to z pohledu bytového družstva nejde a je mou povinností zajistit dodržování. Pan Franc podle občanského zákoníku může ve svém prostoru chovat cokoliv, ale ne využívat společný prostor.

Pokud se týká těch nešťastných dveří, jejich zamykání, pak je toto dáno Domovním řádem a není co dále řešit. Že jsem nechtěl nainstalovat kulu je moje záležitost a ne mojí ženy tak jak je uvedeno v jejich dopise. Nevím proč zde se naváží do mé ženy, která měla s panem Francem spor jen o ty jeho kocoury. Vždyť pan Franc se nakonec omluvil dopisem a zakázal mně vstupovat do jeho bytu a přestal s námi komunikovat. Myslím, že tento spor není a nemůže být základem jejich požadavku.

Pokud se jeví mé jednání jako autoritářský až mocenský styl jednání a je srovnáván s připomínkou komunismu, pak jen chci připomenout, že tito pánové tuto dobu stěží poznali, jsou poněkud mladší ročníky a populisticky umí jistě vystupovat. Naše požadavky (vč. pana Horáka) vychází jen z dodržování pravidel tohoto bytového družstva a pokud si někdo myslí, že přání je výš než daný dokument, tak se jistě mýlí. Vedu toto bytové družstvo od roku 2005 po panu Ing. Petrželkovi, který toto družstvo společně s panem Horákem, Žákem, Sedlákem a Blahou zakládal a dotáhl to tehdy až do odkupu od LETU. Dobudování současného stavu pak proběhlo od toho roku 2005 a to i ve spolupráci s Ing. Petrželkou do doby než se odstěhoval do Brna.