

Zápis z výroční členské schůze BD POHODA Tuchorazská, družstvo, konané ve čtvrtek dne 18.dubna 2024 v 18,00 hodin.

Místo konání: sál CENTRA PARAPLE, o.p.s., Ovčárská 471/1b, Praha 10

Ad 1. Po úvodní prezentaci zahájil členskou schůzi družstva předseda představenstva ing.Kolář. Přivítal přítomné a následně navrhl členy sčítací a zapisovací komise.

Sčítací komise: p.Adam, p. Horných

Zapisovací komise: p.Hemelíková, p.Třasková

O složení komisí nechal hlasovat a navrhl hlasovat aklaací.

Průběh hlasování: proti 0, zdržel se 0, všichni pro.

Obě komise se ujaly svého úkolu.

Dále přečetl plánovaný program – viz pozvánka (příloha č.1) a o jeho obsahu a pořadí nechal rovněž hlasovat.

Průběh hlasování: proti 0, zdržel se 0, všichni pro.

Zatímco sčítací komise počítala přítomné z prezenčních listin, předal předseda ing. Kolář slovo pí Hemelíkové, aby přednesla další bod programu.

Ad 2. Výsledky hospodaření za rok 2023 – materiály, o kterých , se hovořilo, byly součástí pozvánky a zároveň byly zveřejněny na webových stránkách družstva – viz příloha č. 2-4. K uvedeným materiálům nebyly vzneseny žádné dotazy ani připomínky.

P. Hemelíková konstatovala, že hospodaření družstva je dobré. V minulém období družstvo využilo zvýšené úroky z vkladů a vložilo 3 mil. Kč na termínované vklady. Zisk z uložených peněz z fondu oprav byl ve výši 169 273,- Kč, což bylo zaúčtováno jako mimořádný vklad do FO. Družstvo má k 31.12.2023 vytvořenu rezervu na FO v celkové výši 6 971 tis. Kč. Družstvo nemá dlužníky a platební morálka členů je velmi dobrá.

Ad 3. Vyúčtování zúčtovatelných služeb za rok 2023 - přesto, že zálohy na topení a teplou vodu byly ve druhém pololetí u některých nájemců opakovaně zvýšeny, zaznamenali jsme řadu nedoplatků, právě u těchto medií. Naše oblast je vytápěná z Teplárny Mělník, která z 92 % spaluje hnědé uhlí a tudíž je v současné době téměř nejdražší. Navíc došlo ke změně vyhlášky ohledně rozúčtování nákladů a to v domech, které svým vybavením odpovídají kritériím úsporných budov (tj.zateplení, výměny oken, indikátory na radiátorech a centrální regulace přívodu topení). Limit základní a spotřební složky byl změněn na 70 : 30 %.

P. Hemelíková pro srovnání uvedla celkovou cenu a spotřebu u topení a teplé vody za poslední 3 roky a z uvedeného je jasné vidět, že i přes velké úspory ve spotřebě, jsou náklady stále vyšší.

Rozpis nájmu a záloh na služby pro další období – vzhledem k dostatečně vytvořené rezervě ve fondu oprav a s ohledem na očekávané zvýšení daně z nemovitosti, rozhodlo představenstvo, že sníží příspěvek do fondu na 10,- Kč/m². Zvýší se sice příspěvek na daň z nemovitosti, ale bude se kompenzovat se snížením poplatku za odpad, který se teprve v roce 2023 projevil ve vyúčtování jako přeplatek. Ke zvyšování záloh na topení a teplou vodu budeme přistupovat individuálně podle skutečnosti r.2023. Nový rozpis bude platit od 1.7.2024.

Stále platí, že v případě zájmu o odůvodněnou změnu rozpisu, který Vám bude předán do poloviny června, je možné požádat o změnu.

Ad 4. Plán technického rozvoje – slovo převzal opět předseda ing. Kolář. Konstatoval, že analýza udělaných prací v roce 2023 je podrobně uvedena v příloze č. 3 – čerpání fondu provozu a údržby. Dále konstatoval, že potřebné opravy u výtahů, které jsou v provozu již cca 10 let a byly plánovány na konec roku 2023, byly udělány až začátkem letošního roku.

V dlouhodobém plánu technického rozvoje sice stále zůstávají některé dřívější návrhy, ale jejich realizace zatím není definitivně potvrzena.

a) umístění fotovoltaických článků na střechu domu s cílem snížení nákladů na energii za předpokladu získání dotací - tento bod byl sice prověřován, ale s ohledem na značné pořizovací náklady a možnost využití zatím (pouze na společnou spotřebu nebo výtahy) není doporučován. Situace v této oblasti se zatím stále mění a tudíž i ta možnost je stále v jednání.

b) eventuální vyzděnění sklepních kójí – jde o skutečně dlouhodobý výhled.

c) zásobárna dešťové vody na zalévání pozemku za předpokladu získání dotací – tento bod bude z plánu vyřazen a to z důvodu umístění mimo dům a stále se zvyšujícímu vandalismu.

d) mytí fasády – zůstává v plánu

e) výhledově malování interiéru domů – zůstává v plánu.

V letošním roce bychom z menších věcí rádi udělali nátěr parapetů na oknech a lodžích a opravy omítek na společných balkonech včetně výměny sítí proti holubům.

Úpravy výtahů podle inspekční prohlídky. Výměny vodoměrů, eventuálně i indikátorů topení. Viz příloha 5

Ad 5. P.Urbanová v zastoupení pí Volínové přednesla **zprávu o činnosti kontrolní komise**, uvedla jednotlivé akce, které byly prováděny a informovala o tom, že při těchto kontrolách nebyly zjištěny žádné závady a nedostatky. Viz příloha č. 6

Ad 6. Změny členství – p. Hemelíková seznámila přítomné s převody členských podílů, v období od minulé schůze. Jedná se o 3 převody, z toho v jednom případě jde o prodej členského podílu a ostatní dva jsou převody v rodinách.

Byt č.9 v čp. 425/7 – Lucie Szánto na bratra Jiří Szánto

Byt č.3 v čp. 426/9 - Klára Drelonová na syna Maxime Drelon

Byt č.5 v čp. 427/11 – Ing.Pavelka prodej na Radovan Marek

Přítomné nové členy přivítala a představila.

Ad 7. Různé – diskuse

Na začátku plánované diskuse bylo ze strany představenstva připomenuto několik technických a administrativních pokynů:

-topení, úklid společných balkonů, dodržování pokynů při prováděných rekonstrukcích, hlášení poruch a závad v domě, hlášení změn počtu osob bydlících v bytech, hlášení změn kontaktů na jednotlivé členy, včasné plnění povinností při vyúčtování služeb (výplata přeplatků, úhrada nedoplatků).

Nově bylo upozorněno na znečišťování výtahových šachet, nechávání otevřených dveří do domů i v noci a nešetná likvidace upravených částí pozemku.

Na závěr schůze proběhla v návaznosti na minulou členskou schůzi opět diskuse k návrhu na převod družstva do SVJ. Představenstvo těsně před schůzí zpracovalo srovnávací přehled mezi družstvem a společenstvím. Příloha č.7.

V diskusi zaznělo opět několik názorů, ať již proti a nebo pro, většinou podle zkušeností z předešlého a nebo souběžného členství jednotlivých členů v jiných družstvech a nebo SVJ. Bylo sice patrné, že této schůze se zúčastnilo více členů, kteří mají o převod do osobního vlastnictví zájem, na počtu přítomných osob se to však neprojevalo.

Bylo tedy provedeno orientační hlasování, ze kterého sice vyplynulo, že většina přítomných byla pro převod, zhruba polovina preferovala stávající stav a 5 členů se zdrželo hlasování. Vzhledem k tomu, že se jedná o zásadní změnu, bude předložena písemně anketa, které se budou muset účastnit všichni členové družstva.

Sčítací komise seznámila schůzi s výsledky sčítání:

Přítomno: 65 členů družstva

Plné moci: 29

Celkem hlasů: 94 přítomných

Bylo konstatováno, že členská schůze je usnášení schopna.

Ad 8. Následně předseda ing. Kolář přečetl návrh usnesení členské schůze – viz příloha č.8 a přítomní byli vyzváni k hlasování.

Členská schůze bere na vědomí a schvaluje bod č.1 – 5. návrhu usnesení .

Členská schůze ukládá zorganizovat písemnou anketu o převodu bytů do osobního vlastnictví tak, aby se jí účastnili všichni členové družstva.

Průběh hlasování: proti 0, zdržel se 0, všichni pro.

Usnesení bylo přijato bez výhrad.

Ad 9. Předseda ing. Kolář poděkoval přítomným a schůzi ukončil ve 20,00 hodin.

Zapsala: J.Hemelíková

Ověřila: L.Třasková

V Praze dne 2.5.2024