

Zápis z výroční členské schůze BD POHODA Tuchorazská, družstvo, konané ve středu dne 14. května 2025 v 18,00 hodin.

Místo konání: jídelna Základní školy Hostýnská 2100/2, Praha 10

Ad 1. Po úvodní prezentaci zahájil členskou schůzi družstva předseda představenstva ing.Kolář a přivítal přítomné.

Ad 2. Následně navrhl členy sčítací a zapisovací komise.

Sčítací komise: p.Mottl a p. Horných

Zapisovací komise: p.Hemelíková, p.Třasková

O složení komisí nechal hlasovat a navrhl hlasovat aklamací.

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 Závodské, aby přednesla další bod programu.

Ad 3. Změny členství

Od minulé schůze došlo ke 3 změnám a to ve 2 případech k převodu v rodině a v 1 případě k prodeji členského podílu – viz příloha č.2.

Sčítací komise předala přehled o účasti členů na schůzi. Ing. Kolář konstatoval, že je fyzicky přítomno 63 členů, 33 předaných plných mocí a 24 členů se schůze neúčastnilo.

Závěr: členská schůze je usnášení schopna.

Ad 4. Výsledky hospodaření za rok 2024 – slovo převzala p. Hemelíková. Výsledky hospodaření za uplynulý rok byly předloženy v podobě Vyúčtování položek, které tvoří věcně usměrňovaný nájem, Daňová analýza, Tvorba a čerpání fondu provozu a údržby a Výsledky hospodaření a vybrané ukazatele účetní závěrky – viz příloha č. 3-6. Tyto materiály byly součástí pozvánky a zároveň byly zveřejněny na webových stránkách družstva. K uvedeným materiálům nebyly vzneseny žádné dotazy ani námítky.

P. Hemelíková konstatovala, že hospodaření družstva je dobré a stejně tak je dobrá i platební morálka. Družstvo nemá žádné faktické dlužníky. Drobné nedoplatky jsou způsobené úpravami předpisu v době před vyúčtováním.

Ad 5. Vyúčtování zúčtovatelných služeb za rok 2024.

Největším překvapením ve vyúčtování služeb byla v ceně za spotřebu teplé vody. Přesto, že v minulém roce byla tato cena již vysoká a byli jsme připraveni ji reklamovat, nedošlo k tomu z toho důvodu, že reklamaci a žádost o přezkoušení vodoměru podala již firma Pragostav, která spravuje ostatní dva domy, které jsou napojené na společnou výměňíkovou stanici. Výsledek přezkoušení byl však v pořádku a reklamáce byla zamítnuta s tím, že rozdíl ve vykazované spotřebě je na straně odběratelů, nikoliv na straně dodavatele. Za rok 2023 byl rozdíl v nahlášené spotřebě a účtované spotřebě necelých 2500 m³. Za rok 2024 se však situace nezlepšila a naopak rozdíl se ještě zvýšil na 3000 m³. Proto jsme tentokrát podali společnou reklamaci za všechny 3 domy. V současné době probíhá šetření, různé zkoušky a znovu ověřování měřidel. Zjišťuje se pomocí všech možných metod možnost úniku vody na vedení a provádí se kontrolní měření. Výsledek zatím není, ale jednání probíhají. V současné době doufáme, že se příčina objasní a očekáváme, že nám bude vystaven dobropis.

Rozpis na další období - díky zatím probíhající reklamaci jsme se rozhodli, že z titulu spotřeby TUV, ve které byla řada nedoplatků, nebudeme zatím reagovat a zálohy na služby nebudeme zvyšovat. Drobné úpravy provedeme individuálně tam, kde jsou nedoplatky i u jiných položek. Pokud někdo sám požaduje zvýšení, může se kdykoliv na nás obrátit a nebo si sám zálohy zvednout.

Ad6. Zpráva kontrolní komise – viz příloha č.7 – zprávu přečetla předsedkyně kontrolní komise p. Volínová.

Ad7. Vyhodnocení dotazníků – p. Hemelíková

V závěru loňského roku byly zpracovány 2 dotazníky, které bylo pro další postup nutné vyplnit. Po řadě urgencí se podařilo získat odpověď od všech členů.

1. Návrh na převod bytů do osobního vlastnictví .

Výsledek: pro převod bylo 99 členů, proti 21.

Uváděné důvody: špatná zkušenost z jiných SVJ, spokojenost se současným stavem, nekontrolovatelnost podnájemníků, strach z právnických osob, neplatiči, možnost bydlení nepřizpůsobivých.

2. Nátěry okenních parapetů a opravy bytových a společných lodžii vč.výměny sítí proti holubům

Výsledek: většina nájemníků umožní přístup do bytu, 39 nájemníků si chce udělat nátěr sám a někteří nájemci dávají přednost nátěru z lana.

3. Instalace předokenních rolet.

Výsledek: s ohledem na zásah do fasády je nutné zajistit jednotnost provedení a materiálu a proto byla vybrána firma, se kterou jsou dobré zkušenosti a je rozumná s cenou. Přihlásilo se 28 zájemců, kteří byli nahlášeni firmě SOS Okna, s.r.o., která bude zájemce sama kontaktovat. Rolety si hradí nájemníci sami, nejedná s o akci družstva, pouze o souhlas.

Ad 8. Plán technického rozvoje, plnění a výhled - ing. Kolář

V r. 2024 byla realizována plánovaná oprava výtahů – závady z odborných zkoušek.Dále opravy - viz přehled čerpání fondu oprav.

Na začátku letošního roku byly vyměněny vodoměry na studenou a teplou vodu a indikátory na radiátorech.Zahájili jsme úpravu topného systému – výměna venkovních čidel a úpravy

v regulačních místnostech. Akce bude pokračovat výměnou ventilů a termostatických hlavice na radiátorech. Bylo plánováno po skončení topné sezony, ale musí se udělat nový projekt a akce se posouvá na zítřek.

Objednali jsme odstranění závad z Inspekčních prohlídek výtahů – které jsou jednou za 7 let. Jedná se především o inovace, které mají přispět k lepšímu zabezpečení provozu výtahů – ukládá to zákon.

Co bylo v plánu a zatím se nerealizovalo.

V loňském roce jsme chtěli nechat natřít parapety v bytech, udělat opravy omítek na společných balkonech a vyměnit síť proti holubům. Tuto akci se zatím nepodařilo zajistit, ale pracuje se na tom dále.

Co se plánuje do budoucna:

Čištění a nátěr fasády

Malování interiéru domů

Nově – oprava elektroinstalace ve sklepních prostorách.

Ad 9. Různé – diskuze

Nebyl vznesen žádný požadavek.

Ad 10: Návrh usnesení členské schůze přednesl předseda představenstva ing. Kolář – viz příloha. O návrhu nechal hlasovat. Příloha č. 8.

Průběh hlasování: proti 0, zdržel se 1, ostatní pro.

Usnesení bylo přijato bez výhrad.

Ad 11. Předseda ing. Kolář poděkoval přítomným a schůzi ukončil v 19,40 hodin.

Zapsala: J.Hemelíková, v.r.

Ověřila: L.Třasková, v.r.

V Praze dne 25.5.2025