

Z Á P I S

z členské schůze Bytového družstva Pod Kempou konané dne 23. května 2019 v 17:00 hod.
v učebně 9.A Základní školy Pod Zvonek 1835, Český Těšín

1. Zahájení

Jednání členské schůze se uskutečnilo v budově Základní školy Pod Zvonek, učebna 9.A a bylo zahájeno v 17:00 hod. Schůzi zahájil člen představenstva Ing. Gaš. Přivítal členy družstva a sdělil, že je přítomno 20 členů, 3 členové jsou zastupováni na základě plné moci a schůze je tudíž usnášení schopná. Sdělil, že pozvánky s programem byly vyvěšeny ve vitrínách a na dveřích výtahů v každém vchodu od 3.5.2019 a zveřejněny na webových stránkách bytového družstva v dostatečném časovém předstihu. Členové družstva měli také možnost seznámit se s podklady pro členskou schůzi v kanceláři představenstva dne 16. května t. r. od 17.30-18:00 hod. Tuto možnost využil p. Zielina, ale jeho podněty a připomínky se netýkaly podkladů pro členskou schůzi.

Ing. Gaš poté seznámil ČS s programem jednání:

1. Zahájení, návrh programu, schválení programu ČS (návrh, hlasování, výsledek)
2. Návrh volby předsedajícího a zapisovatele ČS (návrh, hlasování, výsledek)
3. Zpráva o finančním hospodaření za rok 2018, roční účetní závěrka
4. Zpráva kontrolní komise k účetní závěrce za rok 2018
5. Zpráva představenstva za období od 1.1.2018 do 31.12.2018
6. Seznámení s podmínkami pro rekonstrukce bytů
7. Diskuse
8. Schválení usnesení ČS (návrh, hlasování, výsledek)

Byl vznesen dotaz, zda chce někdo tento program doplnit, pozměnit. K programu nebyly vzneseny připomínky, byl schválen 23 hlasy.

2. Volba předsedajícího a zapisovatele

Představenstvo navrhlo jako předsedajícího Ing. Gaše a jako zapisovatelku B. Gašovou. Návrh byl schválen všemi přítomnými členy, tj. 23 hlasy.

3. Zpráva o finančním hospodaření za rok 2018

Zprávu o finančním hospodaření za rok 2018 přednesla účetní paní Košturová. Seznámila ČS s realizovanými příjmy a výdaji v průběhu uplynulého kalendářního roku. Výsledek hospodaření po zdanění činí Kč 25.345,38. V pokladně činil zůstatek k 31.12.2018 Kč 3.281,00, na běžném účtu u ČSOB 1,052.428,-- Kč, na spořicího účtu ČSOB 1,504.161,-- Kč a na účtu stavebního spoření 1,727.911,- Kč. Bylo navrženo využít zisk na navýšení fondu oprav. Ke zprávě o finančním hospodaření nebyly vzneseny žádné dotazy ani připomínky.

4. Zpráva kontrolní komise za rok 2018

Se zprávou kontrolní komise seznámil ČS její předseda Ing. Žabka. Předseda kontrolní komise se pravidelně zúčastňuje schůzí představenstva družstva, takže je podrobně informován o všech projednávaných záležitostech. Komise neobdržela žádné podněty, připomínky nebo stížnosti, zabývala se kontrolou plnění usnesení, prováděním úklidu. Problémy s úklidem jsou v domě č. e. 11, kde někteří družstevníci, příp. jejich nájemci, neprovádějí úklid ve stanoveném termínu a kvalitě, ať už se jedná o úklid malý nebo velký. Kontrolní komise dále provedla kontrolu účetní závěrky za uplynulý rok a doporučuje její schválení. Komise nemá žádné výhrady k práci představenstva družstva, a proto doporučuje ke schválení zprávu představenstva o činnosti družstva za rok 2018, se kterou se rovněž seznámila.

5. Zpráva představenstva za období od 1.1.2018 do 31.12.2018

Uvedenou zprávu přednesl člen představenstva Ing. Gaš. Připomněl přítomným, že představenstvo pracuje od voleb v r. 2018 ve složení předseda Ing. Klunda, členové představenstva Ing. Gaš a paní Cywková. V kontrolní komisi pracují Ing. Žabka, paní Fronczková a paní Jonsztová. Představenstvo se schází podle potřeby, včetně předsedy kontrolní komise. Družstvo nemuselo řešit žádnou mimořádnou událost. Bylo konstatováno, že úkoly uložené minulou ČS byly vesměs splněny. Ještě není dopracována projektová dokumentace elektrorozvodů ve společných částech domů. Všechny byty jsou v užívání členů družstva. Ve zprávě se hovořilo o kultuře bydlení, dodržování stanov a domovního řádu, o nakládání s finančními prostředky, provádění pravidelných revizí, kontrol a zajišťování všech služeb spojených s bydlením včetně úhrad dodavatelům a provedení vyúčtování těchto služeb včetně vrácení přeplatků a inkasa nedoplatků. Zpráva informovala o přetrvávajících nešvarech – vpouštění cizích osob do domu, nedodržování úklidu společných prostor, kouření v suterénu, příp. na chodbách apod. V domě č. e. 11 byla v roce 2018 po převodu členských práv z p. Kurice na p. Jedzokovou prováděna rozsáhlá rekonstrukce bytu č. 14. Vzhledem k tomu, že při rekonstrukci byly prováděny úpravy nad rámec žádosti a povolení a p. Jedzoková nereagovala na výtky představenstva, představenstvo udělilo výše jmenované písemnou výstrahu. K dalšímu převodu družstevního podílu došlo na č. e. 13 – z manželů Spratkových na p. Majaka. Podnájmy byly schváleny p. Fronczkové a p. Spratkovi na č. e. 11.

6. Podmínky pro rekonstrukce bytů

Po problémech, které se objevují při provádění rekonstrukcí bytů (viz byt č. 14 – p. Jedzoková), přistoupilo představenstvo družstva ke zpracování „Základních pravidel provádění rekonstrukce bytu v BD Pod Kempou“. Každý nájemce, který chce přistoupit k jakékoli úpravě bytu, výměně zařizovacích předmětů apod., by se měl předem s těmito podmínkami seznámit – jsou zveřejněny na webových stránkách našeho družstva (www.bd-pod-kempou.cz). Ing. Gaš stručně seznámil přítomné se základními náležitostmi žádosti:

- plán nového uspořádání – půdorys včetně rozměrů místností a rozměrů stěn
- plán elektroinstalace s průřezy vodičů a vyčíslení celkového příkonu v bytě
- plán napojení vody kanalizace, umístění zařizovacích předmětů
- schéma rozvodu plynu
- u výměny podlahové krytiny popis vrstev a hlavně popis zvukově izolační podložky pod nášlapnou vrstvou
- zjednodušená technická zpráva
- časový harmonogram prováděných prací
- seznam zhotovitelů a jejich oprávnění k provádění činností.

Upozornil, že do doby rekonstrukce svislých páteřních elektro rozvodů BD nebude povolovat instalaci elektrospotřebičů s velkým příkonem (varné desky sklokeramické, indukční apod.).

Dále uvedl, že je ochoten pomoci při zpracování žádosti o rekonstrukci bytu, nakreslit potřebné výkresy, navrhnout dimenze rozvodů, aby se podklady nemusely několikrát přepracovávat.

7. Diskuze

Ing. Klunda – sdělil, že tak jak bylo uvedeno ve zprávě představenstva, byly představenstvu doručeny dva podněty. Od Ing. Žabky koncem roku a od p. Dulavy začátkem února 2019. Na základě podnětu Ing. Žabky se představenstvo rozhodlo vypracovat jednotné podmínky pro rekonstrukci bytů. Dále uvedl, že dne 16.5.2019 se na jednání představenstva dostavil p. Gerhard Zielina, aby se seznámil s materiály na členskou schůzi, jmenovitě se základními podmínkami pro rekonstrukci bytu. Předseda následně sdělil, jaké další podněty p. Zielina přednesl a jak na ně představenstvo reagovalo. Předseda p. Zielinu upozornil na skutečnost, že tyto základní podmínky pro rekonstrukci bytu jsou cca jeden měsíc uveřejněné na webových stránkách družstva a jsou tudíž k dispozici každému. Pan Zielina uvedl, že si toho nevšiml a že se tedy seznámí s podmínkami na webu.

P. Zielina dále upozornil, že i tento rok je velký rozdíl mezi naměřenými hodnotami studené vody na bytových vodoměrech a fakturačním vodoměrem (na patě domu). Předseda na toto

upozornění sdělil, že si je představenstvo toho vědomo, není to poprvé, ale neví, kde tento rozdíl vzniká. Při ročním odečtu bytových vodoměrů se nezjistilo, že by někdo prováděl černý odběr vody a k havárii také nedošlo. Spotřeba SV a TUV je v jednotlivých bytech meziročně přibližně stejná. Rozdíl může být způsoben chybou bytových vodoměrů a chybou hlavního vodoměru, který je ve vlastnictví SmVaK nebo hlavní vodoměr může být nastaven tak, aby kryl i určité ztráty studené vody které SmVaKu vznikají na starém vodovodním potrubí nebo při haváriích. Předseda uvedl, že představenstvo hledá příčinu, ale podle sdělení zástupců společnosti ENBRA s.r.o., pokud není rozdíl mezi naměřenými hodnotami větší než 15%, nelze měření zpochybňovat. Vyplyvá to z metodického pokynu MMR k vyhlášce č. 269/2015 Sb., Vyhláška o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům. Uvedl, jaké konkrétní %rozdíly za poslední tři roky jsou pro jednotlivé vchody. Představenstvo si proto dalo jako jeden z úkolů do usnesení tento problém objasnit.

P. Zielina dále uvedl, že ve vyúčtování služeb za rok 2018 jsou podstatné chyby, které spatřuje v tom, že vyúčtování není rozděleno pro jednotlivé vchody, ale je dohromady za oba vchody a je to patrné z vyúčtování, které obdržel. Na dotaz, zda tuto reklamaci - nesrovnalost uplatnil do 15ti dnů u p. Košturové, jak je uvedeno na vyúčtování, sdělil, že tak neučinil, s p. Košturovou se o tom nehodlá bavit a připomínku vznáší teď. Panu Zielinovi bylo sděleno, že vyúčtování zpracovává p. Košturová a jedině ona dokáže na jeho dotaz fundovaně odpovědět. Bylo ale uvedeno, že se vyúčtování dlouhodobě provádí pro oba vchody samostatně.

P. Zielina trval na svém. P. Zielina dále uvedl, že chce přesně vědět, kolik tepla za rok 2018 spotřebovala p. Ondřišová, která má byt 1+1 vedle jejich bytu. Je přesvědčen, že byt č. 7 p. Ondřišové odebírá teplo okolním bytům, a proto je potřeba to vyřešit. Není ochoten na někoho doplácet. O kolik se odebírání tepla z okolních bytů projevilo na jeho vyúčtování nedokázal ale vyjádřit. Bylo mu sděleno, že nelze očekávat, že všechny byty budou mít stejnou spotřebu tepla. Každý si reguluje spotřebu tepla podle svého pocitu a družstvo nemá žádnou kompetenci v tomto směru něco regulovat. Ve vyúčtování je ale počítáno s určitou šetřivostí některých nájemníků. Pan Zielina s tímto názorem nesouhlasí, sdělil, že si zajde ke společnosti ENBRA a nechá si doložit spotřebu tepla v bytu p. Ondřišové. Není vyloučené, že se neobráti s tímto problémem na ČOI. Předseda představenstva dále uvedl, že družstvo má 10 bytů 1+1. Z toho 4 byty mají skoro stejnou spotřebu tepla jako byt p. Ondřišové. Tři byty jsou trvale obývané a nikdo si nestěžuje. Další byty mají spotřebu větší o 40, 50, 60, 90 a 100 %. Jde o byty, jejich uživatelé jsou celý nebo převážnou část dne doma nebo chtějí mít své teplotní pohodlí.

P. Zielina chtěl vědět, zda SBD Těšíňan bude dodávat signál ve formátu DVB T-2 nebo jestli si má zakoupit nový set-top box. Představenstvo uvedlo, že smlouva s SBD Těšíňanem je pouze na dodávku určitých programů, které jsou v současné době družstvu v dobré kvalitě dodávány. Lze ale předpokládat, že i SBD Těšíňan bude dodávat signál ve formátu DVB T-2. Představenstvo situaci ještě prověří. Pokud ale signál bude dodáván ve formátu DVB T-2 a televize není na příjem připravena, bude si muset každý, kdo bude mít starší televizi dokoupit set-top box.

P. Zielina dále navrhnul představenstvu, zvýšit zálohy na služby spojené s užíváním tytu, protože dochází ke zvýšení cen vody elektřiny, tepla, TV a dalších služeb a družstvo během cca 2-3 let nebude mít peníze na úhradu těchto služeb. Předseda na toto upozornění uvedl, že to není pravda, že by bylo družstvo během 2-3 let v mínusu. Od roku 2004, kdy družstvo hospodaří samostatně, nebylo v červených číslech a při schvalování ročních uzávěrek družstvo vždy vykazovalo zisk. Navíc při ročním vyúčtování se kromě několika jedinců vždy vracejí velké přeplatky. Proto jsou jeho obavy nesprávné a neměl by toto šířit dále.

P. Zielina uvedl, že nesouhlasí se změnou družstevního účtu na FIO banku. Bylo mu sděleno, že se jednalo o úvahu p. Košturové. Přechodem na FIO banku by totiž Družstvo ušetřilo na poplatcích za vedení účtu. O přechodu k jiné bance však představenstvo zatím neuvažuje. Předseda kontrolní komise p. Zielinovi doporučil, aby své připomínky a podněty předal představenstvu v písemné podobě, aby nedošlo k nějakému nedorozumění. P. Zielina sdělil, že nic písemně nebude podávat ani zasílat poštou, protože to stojí peníze. Písemné připomínky a podněty nechce a nebude dávat ani proti podpisu některému členu představenstva. Navrhl využívat k tomu datové schránky. Bylo mu ale sděleno, že datové schránky slouží pro orgány státní a veřejné správy a pro další vybrané organizace,

ale neslouží jako komunikační kanál pro fyzické osoby. Navíc by si každý musel zřídit elektronický podpis, který se pravidelně obnovuje a ten také není zadarmo. Při odchodu ještě p. Zielina sdělil, že se doslechl, že ve vedlejším vchodu (Okružní 11) někdo nebo skupina lidí chtěla lynčovat p. Jedzokovou za problémy, které byly spojeny s přestavbou jejího bytu. Od koho se tuto informaci dozvěděl, neřekl; chtěl vědět, kdo chtěl lynč provést. Nedokázal ani odpovědět na dotaz jestli ví, co bylo uvedeno v žádosti o přestavbu bytu p. Jedzokové a co bylo zjištěno při kontrolním zjištění. Řekl, že o tom nic neví.

K podnětům p. Zieliny vystoupil Ing. Gaš a uvedl, že pokud bude představenstvo řešit podobné podněty a návrhy jak bylo uvedeno, není vyloučeno, že členy volených orgánů přestane bavit dělat něco pro družstvo. Pak může nastat situace, že volené funkce nebude chtít nikdo dělat a družstvo může zaniknout, příp. si ho může koupit třeba p. Miczka. Na tuto poznámku bez přihlášení reagovala p. Benková a uvedla, že to považuje ze strany p. Gaše za strašení a vyhrožování. Vzniklou situaci upřesnil Ing. Klunda. Uvedl, že by to skutečně mohlo dospět do takového stavu, že volené funkce nebude chtít nikdo dělat a pak nastane situace, že družstvo může ze zákona zrušit krajský soud. Upozornil na skutečnost, že družstvo má u společnosti Wustenrot - stavební spořitelna nesplacený úvěr a úvěr je v katastru nemovitostí zajištěn zřízením zástavního práva ve prospěch věřitele - Wustenrotu. Pokud by družstvo bylo zrušeno, mohlo by následně dojít k prodeji obytných domů včetně pozemků družstva a najednou by se z nás členů družstva mohli stát nájemníci. Výše nájemného si pak určí vlastník obytných domů a mohlo by být i několika násobné. A to snad nikdo nechce.

Pan Tomiczek uvedl k problematice vytápění jednotlivých bytů, že v některých domech mají regulaci na radiátorech nastavenou tak, že se radiátory nedají úplně vypnout.

Připomínku vznesla p. Kubiczková a uvedla, že v bytě p. Smetanové bydlí p. Krestová a má malého psa, který svým štěkotem obtěžuje nájemníky okolních bytů. Na dotaz, koho ještě ruší štěkot psa p. Krestové, zvedla ruku p. Pavlincová a Labudová. Předseda na tuto připomínku sdělil, že zašle p. Smetanové dopis s upozorněním, že podnájem nebude p. Krestové prodloužen, pokud nedojde k nápravě.

8. Návrh usnesení a jeho schválení

Po ukončení diskuse přednesl předsedající Ing. Gaš návrh na usnesení z členské schůze. Dotázal se, zda někdo chce návrh usnesení doplnit, pozměnit. Následně nechal o předloženém návrhu usnesení hlasovat.

Hlasování: pro – 22, zdržel se – 0, proti – 0.

Paní Dulavová odešla před schválením usnesení.

Předsedající Ing. Gaš uvedl, že byly vyčerpány a projednány všechny body schváleného programu, jednání členské schůze ukončil a poděkoval členům družstva za účast na členské schůzi.

Po oficiálním ukončení ČS byly členům BD vyplaceny přeplatky z vyúčtování služeb za rok 2018.

Český Těšín 28. května 2019

Zapisovatelka: Božena Gašová

