

Bytové d r u ž s t v o P o d K e m p o u

Okružní 1756/13, 737 01 Český Těšín

Zpráva představenstva o činnosti Bytového družstva Pod Kempou za období od 1.1.2018 do 31.12.2018

Vážení členové družstva.

Opět se scházíme po roce, aby Vám představenstvo družstva předneslo zprávu o činnosti Bytového družstva Pod Kempou a činnosti představenstva za uplynulé období.

Dovolte na úvod připomenout, pro stávající a také nové členy družstva, složení volených orgánů družstva tj. představenstva a kontrolní komise:

představenstvo:

Předseda představenstva - Ing. Bohuslav Klunda (zakládající člen družstva od roku 2004)
Člen představenstva - Ing. Josef Gaš (zakládající člen družstva od roku 2004)
Členka představenstva - Soňa Cywková (členka družstva od roku 18.12.2013)

Kontrolní komise

Předseda kontrolní komise - Ing. Jan Žabka (zakládající člen družstva od roku 2004)
Členka kontrolní komise - p. Eva Fronczková (zakládající členka družstva od 2004)
Členka kontrolní komise - p. Šárka Jonsztová (členka družstva od roku 1.7.2004)

Dlouhodobě na členských schůzích uvádíme, že se hlavní cíle a úkoly družstva stanovené jak předcházejícími, tak i novými stanovami v zásadě nezměnily.

Jde především o zajištění:

- a) provozu a správy bytových domů a pozemků ve vlastnictví družstva včetně zajišťování údržby, oprav, modernizace či rekonstrukce a hospodaření s majetkem družstva pro tyto účely,
- b) včasnosti plateb za poskytované služby našim dodavatelům těchto služeb,
- c) zabezpečování plnění služeb spojených s užíváním bytů ve vlastnictví družstva,
- d) uzavírání smluv o nájmu bytu – pokud to bude potřeba.

Družstvo je povinno zajistit nájemci bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu

Z dlouhodobého pohledu a s přihlédnutím k tomu, v jakém stavu se oba naše obytné domy nacházejí, prošly celkovou rekonstrukcí v roce 2008, výsledkům hospodaření lze konstatovat, že tyto hlavní úkoly jsou průběžně naplňovány. Z jednání představenstva, ale také z debat s ostatními členy družstva představenstvo nezaznamenalo nějaké výrazné excesy, které by měly za následek zhoršení kvality bydlení nebo vyhocení mezisousedských vztahů. Nelze to říct s určitostí na 100%, protože loňská rekonstrukce bytu č. 14, jehož uživatelem je p. Jedzoková vyvolala mezi nájemníky vchodu číslo 11 zcela oprávněné negativní reakce. I na základě těchto negativních reakcí bylo představenstvo nuceno přijat některá okamžitá rozhodnutí a také připravit a sjednotit celkový postup schvalování rekonstrukcí a úprav v bytech. Na celkovém stavu bydlení se tedy podílí všichni členové družstva. Někdo větší, někdo zase menší měrou, výsledkem je to, že se nám v našich domech bydlí poměrně dobře. To je hodnocení představenstva.

V hodnoceném období představenstvo družstva, jako jeden ze statutárních orgánů, organizovalo a řídilo chod družstva a plnilo úkoly vyplývající jak ze stanov družstva, uzavřených obchodních smluv, ale i jiných obecně závazných právních norem. Ať se to týkalo oblasti stavebního zákona, zákona o požární ochraně a bezpečnosti, zákona o dani z příjmu, normy ČSN 27 4002 o odborných prohlídkách výtahů, zajišťující plynulý chod družstva a úkoly stanovené členskými schůzemi.

Konkrétně jde o hospodaření s byty (respektive dohlížet na řádné podnájem bytů, řádné převádění družstevních podílů na nově přicházející členy družstva), postupně podle potřeby a možností vylepšovat kulturu bydlení a starat se o veškerý hmotný majetek družstva, zajišťovat řádné vedení účetnictví a předkládat členské schůzi ke schválení účetní závěrku, zabezpečovat v souladu s platnou legislativou bezpečnost v domech (revize plynu, PO, deratizace, prohlídky a revize výtahy, pohyb cizích osob), účelně a hospodárně nakládat s finančními prostředky a zajišťovat dodávku služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostor (plynulá dodávka plynu, elektřiny, SV, TUV, teplo, výtah, STA). Jako další a velmi důležitý úkol je zajistit dostatečné množství finančních prostředků pro pravidelné a včasné splácení úvěru na rekonstrukci obou domů.

Představenstvo konstatuje, že se všechny tyto základní činnosti, které má představenstvo plnit, dařilo v uplynulém roce naplňovat. Představenstvo kladně hodnotí skutečnost, že za hodnocené období nedošlo díky disciplinovanému chování členů družstva v našich obytných domech k žádné havárii, mimořádné události, zranění, ani neoprávněnému čerpání finančních prostředků.

Představenstvo konstatuje, že i úkoly uložené minulou ČS byly vesměs splněny.

Pro připomenutí se jednalo o tyto úkoly:

1. Představenstvu družstva pravidelně provádět aktualizaci webových stránek družstva. **Plněno.**
2. Zajistit ve stanoveném termínu požární kontrolu domů a kontrolu plynových zařízení v bytech. **Splněno.**
3. Pravidelně pracovat s případnými dlužníky v souladu se stanovami družstva. **Plněno**
4. Provádět kontroly společných prostor (schody, sklepy, kolovna) zda se zde nehromadí nepotřebné věci, které brání přístupu k požárním hydrantům a snižují průchodnost. **Plněno.**
5. Zajistit dopracování projektové dokumentace na provedení rekonstrukce páteřních rozvodů tj. na chodbách v krytech
Na základě nových skutečností bylo nutno zpracovanou dokumentaci nechat znovu projektantovi upravit. **Splněno částečně**

Úkoly ukládané členskými schůzemi jsou vesměs dlouhodobé úkoly a představenstvo hodnotí tyto úkoly jako plněné průběžně.

To ale neznamená, že máme všechno v nejlepším pořádku. Rezervy lze nalézt v kvalitě a v časnosti provádění úklidu jak velkého tak malého, nepoškození majetku družstva (malba, schody, vývěsky, vpouštění neznámých osob do domů. Určitě se dá mnohé vylepšovat a to bez vynaložení finančních prostředků. To ale záleží na každém členovi družstva.

Představenstvo o těchto věcech hovoří a připomíná je dlouhodobě na každé členské schůzi, ale mnohé uvedené věci se stále nedaří odstranit.

Dlouhodobý nešvar, vpouštění cizích osob do vchodu. I v minulém roce bylo zaznamenáno několik případů, kdy se u dveří bytu objeví nějaký prodejce zbytečných a nepotřebných věcí, obchodní agent přemlouvající lidi, aby přešly k jinému dodavateli energií a podobně. Kdo tyto neznámé a nechtěné lidi vpouští do domu se dá těžko identifikovat. Jde o členy družstva, podnájemníky nebo členy domácností, kteří o tom neví představenstvo nezjistí. Možná, zrušení otvírání vchodových dveří z bytu bude tím nejlepším řešením.

Snad si to po dnešní schůzi budou ti, kterých se to týká uvědomí a budou se chovat tak, jak to máme popsáno ve stanovách a domovním řádu.

Pořádek v prostorách obou domů

(chodby, schody, výtahy, sklepy, odklizení sněhu a přístupové chodníku k domům) Máme dva stejné vchody se stejným počtem podlaží a bytů, ale s různou úrovní udržování domu a pořádku v nich. Pravidelnost a kvalita pořádku se dá jednoduše zkontrolovat nahlédnutím do sešitů, kam zapisujeme, kdo a kdy úklid prováděl. Navíc představenstvo pořídilo i nástěnky s přehledným seznamem kdo a kdy provádí velký úklid.

Za celý minulý rok nebyl ve chodu č. 13 písemně zaznamenám jediný případ, že by někdo neprovedl ve stanoveném termínu úklid. A to ať malý či velký. Ke kvalitě pořádku jsou možná nějaké výhrady, ale oficiálně si nikdo nestěžoval.

Ve vchodu č. 11 je tomu trochu jinak. Situace se oproti minulým obdobím změnila jenom částečně k lepšímu. Někteří členové družstva notoricky nedodržují termíny provádění velkého či malého úklidu. Nikdo si nechce se sousedem, který neprovedl včas nebo špatně provedl úklid, pálit prsty. Tím dochází ke zpoždění, posunu termínu a nespokojenosti dalších nájemníků.

Požární bezpečnost.

Kontrola v této oblasti proběhla koncem roku. Nebyly zjištěny nedostatky, které by byly v rozporu s platnou legislativou a které by ohrožovaly požární bezpečnost v obou domech. Odstranění věcí, které by mohly bránit úniku osob v případě požáru by nemělo být jen v době a nebo těsně před kontrolou. Úniková cesta musí být volná trvale. Je zcela nemyslitelné, aby pár dní před kontrolou někdo obcházel a upozorňoval vesměs jedny a ty samé nájemníky o sjednání nápravy.

K požární události v obou vchodech nedošlo, ale stále se objevují případy, kdy někdo kouří ve sklepních prostorách, nebo na schodišti. Přitom máme ve všech společných prostorách vylepeny samolepky se zákazem kouření. Nějak to ale nezabírá. Nic platné!

Požární kontroly a kontroly plynových zařízení jsou a budou nadále prováděny v celém objektu družstva a také ve všech bytech. Termíny, kdy bude provedena kontrola plynových zařízení je známa v dostatečném předstihu, takže ze strany členů družstva stačí zajistit pouze včas přístup do bytu pro kontrolu rozvodu plynu a zařízení v bytu a následné bezodkladné zajištění odstranění zjištěných nedostatků. Odstranění nedostatků provádí havarijní služba okamžitě po oznámení závady a to bezúplatně. Neberte tuto akci jako zbytečnou buzeraci, nebo byrokratický akt. Tato

povinnost je družstvu uložena zákonem a jde o bezpečnost, zdraví, životy a majetek každého z nás.

Stavební úpravy v bytech.

K této problematice chce představenstvo připomenout následující. I přes skutečnost, že o této problematice hovoříme na každé schůzi, někteří to stále berou na lehkou váhu. To se projevilo i v minulém roce. Někteří si to vysvětlují tak: můj byt, můj hrad a co v bytu dělám je jen má věc.

Aby družstvo zajistilo nájemci bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu a současně umožnilo provádět potřebné úpravy a přestavby v bytech, bylo představenstvo nuceno zpracovat uceleně **Základní pravidla provádění rekonstrukce bytů (bytových jader, kuchyň) v Bytovém družstvu Pod Kempou**. Co ale představenstvo nedokáže do těchto pravidel zakomponovat je velká ohleduplnost těch, kteří rekonstrukci bytu provádějí. Představenstvo tyto Základní pravidla zpracovalo i na základě hořkých připomínek nájemníků vchodu č. 11 při přestavbě bytu č. 14 p. Jedzoková a také proběhlé dotazníkové akci.

Tyto Základní pravidla provádění rekonstrukce bytů (bytových jader, kuchyň) budou rozebrány v samostatném bodu schůze.

Platební kázeň

V oblasti dodržování platební kázně (včasnosti předepsaných úhrad – SIPO) je situace dobrá. Několika denní zpoždění v placení fondu oprav a služeb spojených s užíváním bytu představenstvo dlouhodobě tolerovalo. Bylo by ale velmi vhodné, aby ti, kteří platí uvedené služby samostatně, si upravili platební kalendář tak, aby platby na účet družstva byly připisovány od 1.7.2017 ve stanovených termínech (do 15-dne v měsíci, nejpozději do konce měsíce). Platební kázeň družstva při splácení úvěru je pravidelná a bez problémů.

Mimo úkoly, které byly uloženy na poslední ČS, představenstvo organizovalo a plnilo i další úkoly, které vyplývají z mnoha zákonů:

1. zpracování přiznání k dani z příjmu právnických osob za rok 2018
2. zajištění vyúčtování záloh na služby za rok 2018,
3. včasné provedení pravidelných revizí, kontrol a zajištění dodávek smluvených služeb a jejich úhrady dodavatelům (teplo, voda, elektrina, výtahy, opravy, správa majetku, pojištění, revize a splácení úvěru),
4. pravidelná údržba a revize výtahů.

Představenstvo družstva se schází podle skutečné potřeby. Jednání se pravidelně zúčastňuje Ing. Žabka jako PKK. Na těchto jednáních jsou řešeny spolu různé provozní záležitosti (výtah, osvětlení, pořádek, pošta, platby a podobně).

Řešení podnětů:

1. Současně, ale nezávisle na sobě obdrželo představenstvo podnět od Ing. Žabky a p. Dulavy na dlouhotrvající a neúměrně vysoký hluk při rekonstrukci bytu č. 14. Představenstvo situaci rozebralo s p. Jedzokovou a bylo jí uloženo zastavit veškeré práce po dobu Vánočních a Novoročních svátků, včetně doby mezi těmito svátky. K částečné nápravě došlo, ale v bytu se i nadále pracovalo. Po provedené kontrole v samotném bytu se zjistilo, že některé úpravy nebyly předmětem žádosti ani povolení k rekonstrukci bytu. Navíc p. Jedzoková nereagovala na výtky představenstva, nedoplnila včas původní žádost, proto se představenstvo rozhodlo jí udělit písemnou výstrahu.
2. Předchozí podněty na úpravu krytů podhledů ve vestibulech zadních vchodů, vylepšení čističů bot, montáž bezpečnostních krytů sklepních oken a madel schodů se podařilo po uzavření smlouvy dořešit.

3. Představenstvo družstva obdrželo začátkem roku podnět od p. Dulavy k montáži nových madel na zábradlí. Obdržená nabídka vycházela z toho, že 1bm nových madel by stál 450,- Kč, za jeden vchod by byla cena 15 000,- Kč a oba vchody 30 000,- Kč. Představenstvo se rozhodlo na nabídku nereagovat pro vyšší cenu a také proto, že v současné době probíhají rekonstrukce v bytech a mohlo by při manipulaci s materiálem dojít k poškození madel a následně by bylo potřeba znovu řešit jejich opravu.

Počty členů družstva a počet bytů

V průběhu celého roku 2018 mělo družstvo a nadále má 34 členů a obhospodařuje 34 bytů 1 kat.

2 bj. 4+1

22 bj. 3+1

10 bj. 1+1

Všechny byty jsou ve vlastnictví družstva a jsou obsazeny členy družstva. Dva byty se dlouhodobě pronajímají.

Podnájem bytů v roce 2018:

Představenstvo bylo požádáno a vyhovělo v souladu s čl. 67 odst. 1 stanov o následující podnájem bytu: Paní Fronczkové a Miroslavu Spratkovi. Když je podnájem povolen, členství v družstvu se nemění. Proto člen družstva, který má podnájem povolen odpovídá za chování podnájemníka.

Převody družstevních podílů.

V průběhu loňského roku došlo ve dvou případech k převodu družstevního podílu (p. Kuric na p. Jedzokovou od 1.11.2018 a Spratkovi na Majakovi od 1.11.2018).

Jak postupovat v případech, kdy se někdo rozhodne převést svůj družstevní podíl na jinou osobu je dobře a srozumitelně popsáno a uvedeno na webových stránkách družstva. Jinak to také najdeme ve stanovách družstva. Doporučujeme moc nespolehat na Realitní kanceláře. Jejich hlavním cílem je z někoho stáhnout peníze a neberou zřetel, jaké jsou v jednotlivých družstvech stanovené pravidla pro převod družstevního podílu.

K 31.12.2018 nemá družstvo vůči jiným osobám žádné pohledávky.

Závěr

Po zhodnocení činnosti družstva jako celku představenstvo konstatuje, že družstvo za uplynulé období hospodařilo dobře. V žádném roce, ani v minulém se družstvo nedostalo do **červených čísel**. K 31.12.2018 mělo družstvo na účtech **2 529 589,15,- Kč** (1 025 428,12,- + 1 504 161,03,- Kč). **K 30.4.2018 běžný účet: 950 766,59,- Kč, spořicí účet 1 504 261,32 Kč.**

Družstvo nemá žádné dluhy vůči svým dodavatelům služeb, skluzy na splácení úvěru, nedošlo k žádné havárii ani žádné mimořádné události, platební morálka členů družstva je zatím dobrá.

Závěrem chce představenstvo poděkovat všem, kteří se svým chováním nebo aktivním způsobem zapojili do činnosti ve prospěch družstva. Někdy ale stačí plnit základní povinnosti člena družstva a být k ostatním členům družstva ohleduplný. I za to je potřeba poděkovat.

Zpráva byla projednána a schválena na schůzi představenstva dne 9.5.2019.

Za představenstvo

Ing. Bohuslav Klunda, Ing. Josef Gaš

