

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 1.1.2019 do 31.12.2019

Vážení členové družstva,

protože situace ohledně epidemie koronaviru a vládních opatření spjatých s omezením jeho šíření nedovoluje uspořádat tak jako každoročně klasickou schůzi, rozhodlo představenstvo v souladu s čl. 27 stanov Družstva o tom, že hlasování členské schůze proběhne per rollam (písemně).

Byly vám předány potřebné dokumenty:

- Text navrhovaného usnesení členské schůze a jeho odůvodnění
- Podklady, to je tato zpráva představenstva, zpráva kontrolní komise a zpráva o hospodaření Družstva

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 vyhrocení mezisousedských vztahů.

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.

Úkoly uložené představenstvu minulou členskou schůzí

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, v roce 2019 problémy s dlužníky nebyly.**
4. Zajistit dopracování projektové dokumentace na provedení rekonstrukce páteřních rozvodů elektřiny a provedení. **Splněno. Projektová dokumentace byla vypracována a odeslána firmám pro vypracování cenové nabídky. S dodavatelem elektřiny pro společné prostory domů ČEZ ESCO byly uzavřeny nové smlouvy, abychom snížili pevné platby za jističe.**
5. Provéřít důvod nesrovnalosti mezi počty spotřebované vody na bytových vodoměrech a fakturačních vodoměrech. **Splněno, vysvětlení bylo zveřejněno na webu Družstva.**

Problém byl konzultován s firmou ENBRA, která dodala domovní vodoměry:

1. bytové vodoměry slouží pouze k rozpočítávání spotřeby

2. rozdíl - že bytové vodoměry měří méně, než fakturační vodoměry SMVaK, je způsoben tím, že nečistoty ve vodě zanášejí vrtulky vodoměrů, to způsobuje, že:

- se pomaleji otáčejí, tím měří menší průtok a tudíž spotřebu
- u velmi malých průtoků z netěsností, které se nedají jednoduše poznat, se můžou neotáčet vůbec.

Patní fakturační vodoměry měří přesněji, protože měří větší průtoky - všech bytů.

Tyto nepřesnosti v řádu až 15 a dokonce až 20% jsou v bytových domech běžné.

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

To ale neznamená, že máme všechno v nejlepším pořádku. Rezervy lze nalézt v kvalitě a včasnosti provádění úklidu jak velkého tak malého, nepoškozování majetku družstva (malba, schody, vývěsky, vpouštění neznámých osob do domů).

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.

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.

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.

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. 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, představenstvo vypracovalo **Základní pravidla provádění rekonstrukce bytů (bytových jader, kuchyň) v Bytovém družstvu Pod Kempou. Pravidla jsou na webových stránkách Družstva.**

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. 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 2019
2. zajištění vyúčtování záloh na služby za rok 2019,
3. včasné provedení pravidelných revizí, kontrol a zajištění dodávek smlouvených služeb a jejich úhrady dodavatelům (teplo, voda, elektřina, 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:

Představenstvo nedostalo v roce 2019 žádný podnět.

Představenstvo upozorňuje, že nesmí a nechce vstupovat do mezisousedských vztahů a stížností na sousedy, jako je kouření na balkonech, zametání parapetních plechů oken a sypání smetí na okna spodních bytů. K tomu je kompetentní pouze Městský úřad Český Těšín – přestupková komise.

Počty členů družstva a počet bytů

V průběhu celého roku 2019 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. Tři byty se dlouhodobě pronajímají.

Podnájmy bytů v roce 2019:

Představenstvo bylo požádáno a vyhovělo v souladu s čl. 67 odst. 1 stanov o následující podnájmy bytu: paní Fronczkové, p. Romanové a p. Markétě Dona. 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. Ondřišová na p. Romanovou od 30.6.2019 a p. Spratkovi na p. Kowalu od 18.10.2019).

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 stanovená pravidla pro převod družstevního podílu.

Závěr

Po zhodnocení činnosti družstva jako celku představenstvo konstatuje, že družstvo za uplynulé období hospodařilo dobře, viz zpráva o hospodaření.

V roce 2019 jsme provedli mimo běžných oprav výtahů a kanalizace opravu vchodových rohoží, krytů ve vestibulech, madel na zadním schodišti a mříží na sklepní okna.

Představenstvo zakoupilo počítač s operačním systémem Windows 10 pro internetbanking a tiskárnu s kopírkou. Doposavad členové představenstva používali pro administrativní účely svoje soukromá zařízení.

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.

Na schůzi představenstva dne 28. 05. 2019 Ing. Klunda navrhl, po předchozím jednání s Ing. Gašem, aby do konce tohoto 3-letého volebního období zastával funkci předsedy představenstva Ing. Josef Gaš. Důvodem změny je skutečnost, že Ing. Klunda tuto funkci vykonává již po dlouhou dobu a navrhl, aby se v této funkci postupně zapracovali a vystřídali všichni členové představenstva a tím byla zajištěna dobrá zastupitelnost a kontinuita vedení družstva. Ing. Gaš byl tímto dnem zvolen novým předsedou představenstva.

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.

Tato zpráva byla projednána na představenstvu dne 11. 05. 2020

Za představenstvo

Ing. Josef Gaš, Ing. Bohuslav Klunda

