

Zápis z výroční členské schůze Bytového družstva PANORAMA, konané dne 26.3.2018

Přítomni: dle presenční listiny

Program:

- 1) Zahájení
- 2) Volba mandátové komise
- 3) Kontrola úkolů z usnesení
- 4) Informace o činnosti družstva v roce 2017
- 5) Schválení roční účetní uzávěrky
- 6) Plán činnosti, provozní záležitosti
- 7) Zajištění správy domu
- 8) Volba náhradníka kontrolní komise
- 9) Přijetí nových členů BD
- 10) Diskuze
- 11) Usnesení
- 12) Závěr

- 1) Pan Balšánek přítomné přivítal s tím, že pozvánka s programem výroční členské schůze byla vyvěšena na internetových stránkách družstva (www.panorama-byt.cz) v dostatečném předstihu, na nástěnce ve vestibulech jednotlivých vchodů anebo byla zaslaná na kontaktní adresu člena družstva.

Zapisovatelkou výroční členské schůze byla schválena paní Kořínková, ověření zápisu provede pan Líbal.

Všemi přítomnými bylo odsouhlaseno.

- 2) Byla ustanovena **mandátová komise** ve složení paní Suchánková, pan Korejs, pan Železný – všemi přítomnými odsouhlaseno. Mandátová komise přítomným sdělila, že je přítomno 35 členů BD, tedy svolaná výroční členská schůze je usnášeníschopná.

3) **Kontrola unesení z výroční členské schůze z 20.3.2017:**

Úkoly pro představenstvo:

- 1) Hospodářský výsledek po zdanění ve výši 128 844,81 Kč byl rozdělen následovně:
30 tis. Kč na správu domu, 98 844,81 Kč do fondu oprav.
- *Bylo splněno.*

- 2) Do Obchodního rejstříku bylo vloženo nově zvolené představenstvo ve složení:

Bc. Jaroslav Balšánek – předseda představenstva
Ingrid Klementová – místopředseda představenstva
Dagmar Kořínková – člen představenstva

Lze ověřit na www.justice.cz (výpis z OR)

- *Bylo splněno.*
- 3) Poplatek za pronájem bytů je účtován měsíčně ve výši 125,-Kč/byt od měsíce května 2017
Paní Tichá od období 05/2017 účtuje tento poplatek
- *Bylo splněno.*
- 4) Snížení částky do fondu oprav z 20,-Kč/m² na 18,-Kč/m², a to od měsíce května 2017
Skutečnost: 01 – 04 / 2017 bylo přijato do fondu oprav 302 712,- Kč (částka před snížením),
od 05 – 12 / 2017 bylo přijato do fondu oprav 544 904,- Kč (částka po snížení).
- *Bylo splněno.*
- 5) Správa domu bude prováděna na dohodu o provedené práci p. Tichou, a to za odměnu 2 000,-
Kč/měsíc
Toto bylo splněno, ale jen v určitém období do 06/2017. V červnu 2017 byla sepsána nová dohoda o provedení práce s částkou 1 000,- Kč/měsíc. Částka byla ponížena na základě požadavku paní Tiché.
- 6) Ing. Los vznesl dotaz na nosnost výtahu ve vchodě SNP 55 a upozornil na menší hmotnost přepravovaných osob než je uvedeno na štítku výtahu.
Bylo splněno. Tento bod byl prověřen a projednán se servisním technikem ze společnosti DELTA CVS a po výměně součástky je již vše v pořádku a nejsou zaznamenány žádné stížnosti.
- 7) Rekonstrukce rozvodů teplé a studené vody – stoupaček
Nebylo provedeno - rekonstrukce rozvodů teplé a studené vody – stoupaček. Představenstvo se chystá v nejbližší době poptat dodavatele pro tuto rekonstrukci a na základě přijatých nabídek objednat provedení. Představenstvo družstva zároveň vyzvalo členy o předložení kontaktů na referenční společnosti zabývající se touto rekonstrukcí.

4) Informace o činnosti družstva v roce 2017

V roce 2017 byla kromě povinných servisních prohlídek výtahů, preventivní požární prohlídky, potřebných revizních prohlídek, drobných oprav a výměn realizována stavební úprava chodeb zadních vchodů panelového domu (všech tří vchodů). V rámci těchto stavebních úprav byla položena nová mrazuvzdorná a zároveň protiskluzná dlažba vč. potřebného vyspárování a úpravy stávajících stěn, které byly poškozeny a řádně znečištěny. Stěny se vyspravily sádrovou stěrkou, přebrousily a vymalovaly bílou barvou. Tato rekonstrukce byla provedena a celková částka činila: 7 360,- Kč

Dále bylo provedeno zateplení 1/2 soklu panelového domu (SNP 59 a část SNP 57) pomocí polystyrenu s následnou fasádní úpravou (perlinka, lepidlo, fasádní omítka, fasádní barva) a osazení nových okenních parapetů v bílé barvě. Částka za provedení zateplení soklu byla rozdělena na dvě etapy: zateplení soklu 1.etapa: 44 850,- Kč, zateplení soklu 2.etapa: 20 182,50 Kč, montáž a dodávka okenních parapetů: 6 900,- Kč.

Další stavební úpravy byly provedeny ve sklepních prostorách konkrétně místnost prádelny, místnost mandlovy č. 1 a vstupní chodba. V prostoru původní prádelny byly vybourány železobetonové základy a odstraněny olejové nátěry. Tyto prostory byly vyštukovány, vymalovány včetně betonáže nové podlahy a opatřeny ochranným nátěrem. Dále se provedla se výměna všech radiátorů. Dále pak

proběhla kompletní výměna elektroinstalace (osazení nových kabeláží, zásuvek, vypínačů, osvětlovacích prvků a rozvodných částí včetně provedení revize) a dodávka nových dveří včetně kování. Veškeré rozvody se opatřily nátěry. Cena za tyto stavební úpravy činila 264 500,- Kč.

Dále byla opravena stávající STA. Provedla se demontáž starých držáků a antén vč. zesilovače. Nové držáky se namontovaly spolu s 2ks směrových antén. Instaloval se nový programovatelný zesilovač, přepěťové ochrany a další příslušenství dle potřeby. Původní zařízení se připojilo pro německé programy. Tato oprava byla provedena v celkové částce: 20 416,- Kč.

Představenstvo sdělilo, že v roce 2017 se vybralo do fondu STA 32 400,- Kč, nyní je celkový zůstatek ve fondu STA 241 000,- Kč. Paní Zemanová a paní Němcová vznesly dotaz, zda se uvažuje o rozšíření televizních kanálů zejména slovenských a dále se dotazovaly, jak bude probíhat přechod na DVBT 2. Bylo jim sděleno, že představenstvo poptá společnosti na provedení rozšíření programů. Přechod na DVBT 2 bude probíhat automaticky, firma Ficek se postará o přenastavení na příjem antény na DVBT 2.

Začátkem roku 2017 se vyskytl problém s výskytem štěnic v našem domě a to konkrétně ve vchodě SNP 57. Nejprve byla pozvána společnost Dragoun – Deratin, která provedla deratizaci 5ti bytových jednotek s následným opakováním. Po nějaké době byl výskyt opět potvrzen s rozšířením a byly provedeny speciální ochranné dezinfekce od společnosti EKOSFÉRA spol. s.r.o., která byla na základě dobrých referencí doporučena. První postřik se uskutečnil v červenci roku 2017 v tomto rozsahu: bariérový postřik - 5x byt 2+1, 4x garsoniéra, kompletní postřik: 2x garsoniéra. Druhý postřik byl v rozsahu: bariérový postřik – 13x byt 2+1, 1x garsoniéra. V srpnu proběhl třetí postřik opakované ochranné dezinfekce v rozsahu: bariérový postřik – 16x byt 2+1, kompletní postřik – 7x garsoniéra. V září byl proveden poslední postřik od této společnosti v rozsahu: bariérový postřik – 8x byt 2+1, kompletní postřik – 3x garsoniéra. Po neúspěšném vyhubení štěnic, které bylo zapříčiněno zejména nedbalostí některých lidí v našem domě, kteří opakovaně neuposlechli pokynů odborné osoby při následném postřiku dezinfekcí. Na základě neúspěšného vyhubení jsme oslovili nové deratizační společnosti. V říjnu byla oslovena společnost Natura Bor, která provedla kompletní monitoring štěnic. Na základě monitoringu byla v listopadu oslovena nezávislá společnost DDD Dubá, s.r.o., po které bylo požadováno kompletní vyhubení štěnic v rozsahu: 16x byt 2+1, 7x garsoniéra. Součástí fakturace byly souhrnné zprávy včetně poučení po provedené dezinfekci a přesto bylo ze strany lidí několikrát porušeno nařízení!! Druhá aplikace byla provedena na konci listopadu roku 2017 v rozsahu: kompletní postřik – 6x byt 2+1, 2x garsoniéra. Poslední aplikace byla provedena v prosinci roku 2017, ale už pouze u 4 bytů. Od této doby už nemáme špatné zprávy od lidí z našeho domu.

Z fondu „správy domu“ bylo uhrazeno za dezinfekci celkem 77 295,35 Kč.

Z fondu „oprav“ bylo uhrazeno za dezinfekci celkem 16 200,- Kč.

Celkem tedy částka na tuto záležitost dosáhla výše 93 495,35 Kč.

Členové družstva byli dotázáni na výskyt štěnic. V současné době o žádný výskyt nejde.

Pan Železný podal návrh, že by se podnájmy měli eliminovat nebo zakázat a to z důvodu, že jsou stále větší problémy s byty, které se dále pronajímají. Toto neplatí plošně, ale musí se vymyslet nástroj, který bude sloužit k tomu, aby lidé, kteří zde bydlí měli pocit bezpečí a jistoty. Bylo informováno, že se nemusely měnit stanovy a zvýšil by se pouze poplatek za podnájem, aby byl ekonomicky nevýhodný. Výjimka by se týkala členů družstva, kteří zde nebydlí a byt nepronajímají, měli by snížené poplatky.

Pan Svoboda a paní Hájková nesouhlasí se zákazem podnájmu.

Představenstvo projedná možná řešení a poté sdělí informaci všem členům družstva.

Představenstvo sdělilo, že proběhlo výběrové řízení na dodávku a montáž vestibulových vstupních dveří. „Oslovili jsme dvě společnosti (PRODOOR a BOULIT) a následně vybrali společnost BOULIT s.r.o.“ Dne 22.3.2018 nám zaslala společnost BOULIT s.r.o. cenovou nabídku v hodnotě 41 470,- Kč. Tato cena zahrnuje 3ks dveří včetně bezpečnostního skla, obložkovou zárubeň, práh, zarážku, montáž a demontáž. Ze strany společnosti BOULIT máme informace, že dveře budou dodány do 5 – 6ti týdnů.

Ostatní výdaje na běžnou údržbu a drobné výměny součástí u osobních výtahů, opravy ÚT a drobné opravy jsou k dispozici k nahlédnutí v době úředních hodin v kanceláři BD Panorama.

Koncem loňského roku nám dorazilo oznámení o postoupení práv a převzetí závazků od společnosti Delta CVS (společnost, která nám provozovala servis výtahů a příslušenství). S účinností od 1.10.2017 bude servis provozovat společnost Výtahy Vaněrka s.r.o, se sídlem v Teplicích.

Platební morálka členů družstva je v současné době dobrá, nemáme žádné významné neplatiče. Přehled bude vyvěšen na nástěnkách ve vestibulech.

5) Schválení roční účetní uzávěrky

S touto seznámila přítomné paní Kořínková.

Návrh na rozdělení zisku za rok 2017 po zdanění ve výši 122 377,50 Kč:

Do fondu oprav: 92 377,50 Kč

Na správu domu: 30 000,- Kč

Stav pokladny k 31. 12. 2017 31 916,- Kč

Stav na účtu České spořitelny a.s. k 31.12.2017 3 486 277,27 Kč

Stav ve fondu oprav k 31.12.2017 byl 2 875 434,83 Kč

Bylo odsouhlaseno všemi hlasy.

Pan Vršanský přednesl zprávu kontrolní komise (k dispozici bude v kanceláři družstva) se závěrem, že kontrolní komise členské schůzi doporučuje schválit roční účetní závěrku v předloženém znění a schválit předložený návrh na rozdělení hospodářského výsledku.

6) Plán činnosti , provozní záležitosti

Paní Tichá rozdala členům družstva vyúčtování záloh za služby za rok 2017 a seznámila s jednotlivými rozdíly. Přepjatky budou vyplaceny na účet, který bude uveden na ústřížku, který byl rozdán. V případě reklamací k vyúčtování musí být oznámeno BD Panorama nejpozději do 9.4.2018.

Vzhledem k situaci, která nastala v loňském roce s výskytem štěnic, nyní představenstvo plánuje zavést povinné prohlídky bytových jednotek při nastěhování a vystěhování osob. Pro tyto prohlídky bude určena jedna specializační firma, která bude vydávat protokoly o prohlídce. Prohlídka bude spočívat v kontrole nastěhovaného nábytku a příslušenství, zda není napadena škůdcem. Toto opatření chceme udělat, proto abychom zamezili případnému výskytu štěnic a rozšíření v našem domě. Náklady spojené s kontrolou budou hrazeny příslušným členem družstva. Toto bychom chtěli ukotvit do stanov BD Panorama.

Bylo odsouhlaseno. 31 hlasů PRO, 2 hlasy PROTI, 2 hlasy se zdržely.

Bylo navrženo, aby v letošním roce byly vyměněny staré radiátory, které již v mnoha bytových jednotkách nejsou plně funkční a to bohužel i po seřízení. Na základě zápisu z loňské schůze proběhly kontroly topení a ventilů v bytech. V některých bytech to pomohlo a v některých ne.

Výměny by proběhly v několika etapách a to v letním období. Členům družstva, kteří již mají radiátory vyměněné za své vlastní náklady, budou vráceny peníze dle budoucích výpočtů. (demonťáž, montáž, materiál)

Byl schválen návrh pro budoucí výměnu. 33 hlasů PRO, 2 hlasy PROTI.

Představenstvo oslovilo několik elektroinstalačních firem a požádalo o zpracování cenové nabídky na rekonstrukci rozvodů elektřiny ve společných prostorách. Každá firma podávala rozdílné informace o rozsahu rekonstrukce elektroinstalací. Na základě zkušeností jsme se rozhodli oslovit projektanta, aby poskytl cenovou nabídku na vypracování projektové dokumentace rekonstrukce elektroinstalací. Osloven byl projektant Bc. Bohuňek a nyní očekáváme cenovou nabídku. Členové družstva byli vyzváni o možné kontakty na projektanta elektroinstalace, kterého bychom mohli poptat, aby nám předložil cenovou nabídku. Po obdržení cenové nabídky vybereme projektanta elektroinstalace a po vypracování projektu znovu oslovíme elektroinstalační firmy a požádáme je o cenovou nabídku. Tyto nabídky budou věcně srovnatelné.

Představenstvo objedná provedení zateplení soklu zbytku panelového domu. Realizace bude probíhat v době, kdy budou příznivé klimatické podmínky vhodné pro technologické postupy.

7) Zajištění správy domu

Představenstvo informovalo všechny přítomné o tom, že paní Tichá oznámila plánované ukončení správy domu, které nyní zpracovává. Ukončení nastane v období 06/2018. Představenstvo zároveň oznámilo, že se jedná o důležitou činnost! Požádali jsme tedy všechny přítomné o návrhy, jak dále pokračovat se správou domu. Představenstvo má nyní v plánu zaslat poptávky na jednotlivé společnosti vykonávající správu domu a požádat je o zpracování nabídek a zároveň projednat osobně rozsah požadovaných služeb.

Panem Vršanským a panem Svobodou byla navržena společnost M-Beta, SEDAP a BD Skřivánek. Paní Hájková projevila zájem o seznámení se s prací v systému SWAN s tím, že by správu domu od paní Tiché po konzultaci převzala.

S paní Hájkovou proběhne v nejbližším termínu jednání a poté se rozhodne, zda bude tuto správu domu vykonávat.

8) Volba náhradníka kontrolní komise

Představenstvo oslovilo přítomné, zda by byl někdo ochoten se stát náhradníkem kontrolní komise. Přihlásil se pouze pan Líbal a sdělil všem přítomným, že souhlasí s tím, aby se stal náhradníkem kontrolní komise. Nechal se tedy hlasovat.

Náhradníkem kontrolní komise byl zvolen pan Líbal všemi hlasy.

9) Přijetí nových členů BD

Paní Kořínková seznámila přítomné s novými členy BD Panorama:
pan Jiří Týle – SNP 55 (za paní Bartoníčkovou)
pan Jiří Strachota – SNP 59 (za paní Brunclíkovou)

10) Diskuze

Diskuze probíhala průběžně napříč všemi body.

11) Usnesení

Hospodářský výsledek po zdanění ve výši 122 377,50 Kč rozdělit následovně:

Do fondu oprav: 92 377,50 Kč

Na správu domu: 30 000,- Kč

Bylo odsouhlaseno všemi hlasy.

V Ústí nad Labem 3.4.2018

Zapsala: D. Kořínková

Ověřil: R. Líbal