

Zápis z členské schůze Bytového družstva Sokolská 7, Brno

Termín: pondělí 21.11.2016 - 18.00 hod, v bytě č. 13 - 6. patro

0. Prezence

Seznam přítomných je zaznamenán na samostatné prezenční listině. Z ní vyplývá, že bylo přítomno 8 hlasujících členů družstva (pan Jakub Šnajdr byl na základě notářsky ověřené plné moci zastupován Ing. Jiřím Kohoutkem), to je nadpoloviční většina = členská schůze je usnášení schopná. Schůzi vedl Ing. Jiří Kohoutek. Termínem „hlasování“ se v tomto zápisu rozumí hlasování o usnesení členské schůze. Termínem „schválení“ se rozumí většinový souhlas přítomných s daným tématem, případné připomínky budou uvedeny v zápisu.

1. Provozní informace

Přítomní byli informováni:

- o o změně podnájemců – v bytech č. 8 a 9 (počet aktuálně bydlících osob je 1 resp. 2, oba byty bez psů)
- o o zpracování průkazu energetické náročnosti budovy (PENB) a o termovizní kontrole pláště budovy (vše dostupné v elektronické podobě na webových stránkách družstva)
- o o uskutečněné revizi společného domovního NTL plynovodu od HUP v chodníku po uzávěry před plynoměry, o kontrole spalinových cest (komínů) v jednotlivých bytech a o provedené požární bezpečnostní kontrole;
- o o uskutečněných opravách:
 - zbourání schodiště ve dvoře domu, vybetonování patek pro usazení nového, vynesení vzniklého odpadu do kontejnerů, dozdění opěrné cihlové zdi na šířku 30 cm (kvůli ukotvení sloupků nového plotu), nastříkání zdi betonovým špricem pro zpevnění a osazení stříškami (cena 70.000 Kč + materiál 21.795 Kč);
 - odvoz kontejnerů s odpadem včetně uložení odpadu na skládku (cena 9.680 Kč);
 - zaměření, výroba a osazení schodiště, branky a plotu (cena 164.560 Kč);
 - oplechování vikýře v 6. NP spojené s kontrolou stavu střešní krytiny a klempířských prvků včetně odstranění nečistot a holubího trusu (cena 18.922 Kč);
 - průběžně (při poruše) jsou svépomocí vyměňována čidla osvětlení na schodišti domu (cena 2.516 Kč);
- o o vyčerpaných prostředcích z fondu oprav v roce 2016 (resp. od minulé členské schůze) - celkem zaplaceno 295.847,- Kč;
- o o závazcích a pohledávkách družstva:
 - závazky: 0,- Kč;
 - pohledávky: 0,- Kč.

2. Seznámení s účetnictvím družstva, schválení účetní závěrky za rok 2015, stav financí družstva

Přítomní byli seznámeni:

- s finančními pohyby na účtu družstva a v hotovosti za období 11/2015 až 11/2016;
- s předpokládaným vývojem finančních prostředků na účtu družstva (odhad zohledňuje sníženou platbu do fondu oprav 10 Kč/m²);
- s účetní závěrkou družstva za rok 2015; daň z příjmů právnických osob za rok 2015 byla 0 Kč.
- **Přípomínky:** schváleno bez připomínek, účetní závěrka byla schválena bez připomínek.

3. Hlasování o zachování platby do fondu oprav pro rok 2017 v současné snížené výši 10 Kč/m² (v případě neodsouhlasení by se platba zvýšila na standardních 20 Kč/m²)

- přes stávající sníženou platbu do fondu oprav a provedené opravy zůstává stav účtu ve výši 388.570 Kč (stav ke 21.11.2016).
- pro rok 2017 není plánována žádná větší oprava.
- z měsíčních plateb do fondu oprav v současné výši přibude cca 96.000 Kč ročně.
- z uvedeného lze doporučit, aby platba do fondu oprav pro rok 2017 zůstala zachována ve snížené částce 10 Kč/m².
- v případě neschválení uvedeného návrhu se platba do fondu oprav navýší na standardní částku 20 Kč/m².
- **Hlasování:** návrhu na zachování snížené platby do fondu oprav ve výši 10 Kč/m² pro rok 2017. **Výsledek hlasování:** pro 8; proti 0; zdrželo se 0; => **platba do fondu oprav pro rok 2017 zůstává zachována ve snížené částce 10 Kč/m².**
 - Bytům č. 1-4, čerpajícím „slevu na výtah“ byla doba čerpání slevy přiměřeně prodloužena tak, aby byla zachována celková výše slevy.
 - V roce 2017 se bude platit do fondu oprav 10 Kč/m². Pokud se neodhlasuje na členské schůzi na konci roku 2017 pokračování snížení platby do fondu oprav, pak se v roce 2018 bude platit 20 Kč/m².

4. Kontrola ležaté kanalizace ve sklepě domu

- Již loni odsouhlasená kontrola stavu ležaté kanalizace ve sklepě domu nebyla v roce 2016 provedena z důvodu snahy o rovnoměrné rozložení plateb za revize do jednotlivých let. Předšválená částka 10 – 20 tisíc korun bude použita až v roce 2017. V rámci kontroly proběhne pročištění kontrolované kanalizace tlakovou vodou.
- **Přípomínky:** schváleno bez připomínek, kontrola ležaté kanalizace za cenu v rozmezí 10.000 – 20.000 Kč bude provedena až v následujícím roce.

5. Návrh na změnu servisní smlouvy výtahu

- Výtah již není v záruce, servisní firma změnila název (nyní MP LIFTS) a ceník služeb a trvá na uzavření nové smlouvy. Podle jejich návrhu se sníží četnost kontrol výtahu na 1x za 3 měsíce a dojde i k mírnému snížení celkové ceny. Firma MP LIFTS tvrdí, že stav našeho výtahu i s ohledem na relativně malý počet uživatelů nevyžaduje kontrolu každý měsíc a jejich četnost je možno snížit. V případě požadavku na vyšší četnost kontrol je toto možné, ale cena by naopak narostla.
- **Přípomínky:** schváleno bez připomínek, členové výboru podepíší novou servisní smlouvu výtahu s firmou MP LIFTS.

6. Odměny

- Ing. Chládek s Ing. Kohoutkem navrhli upravit platbu za práci pro BD následovně: za správu a řešení provozních záležitostí v domě (24.000 Kč/rok), úklid (2.000 Kč/měsíc). Cena za vedení účetnictví (10.000 Kč/rok) zůstává na úrovni předchozího roku.
- Ing. Kohoutek konstatoval, že zvýšení se týká pouze tohoto roku, vzhledem k vyššímu objemu prováděných oprav a dalších prací.
- Ing. Chládek a pan Kalabis potvrdili zvýšený objem prací spojených zejména s opravou zdi ve vnitrobloku.
- **Hlasování:** o výši plateb za práci pro BD. **Výsledek hlasování:** pro 8; proti 0; zdrželo se 0; => **usnesení o výši plateb za práci pro BD přijato.**

7. Různé - další body dle připomínek zúčastněných

- Ing. Kohoutek přítomné informoval o připravované akci MČ Brno-střed na výměnu či doplnění popelnic o kontejnery na tříděný odpad (papír a plasty).
- Vodoměry – rozúčtování lze provádět pouze podle vodoměrů s platným cejchem. Bylo by proto vhodné provést jejich výměnu. Podle předběžné nabídky firmy Ecoterm činí cena za dodávku a montáž 1 ks antimagnetického bytového vodoměru na studenou vodu 420,- Kč bez DPH. Celková cena za výměnu všech 26 ks vodoměrů v domě by tedy činila 12 558,- Kč včetně DPH. Ing. Kohoutek byl pověřen přípravou výměny vodoměrů v příštím roce.
- Na základě loňské žádosti pana Kalabise o zavírání létacích dveří v přízemí domu kvůli udržování stálé teploty v domě během mrazivých a horkých dnů byly dveře zavírány v chladných či mrazivých dnech (při venkovních teplotách zhruba pod 5°C) a v letních či horkých dnech (při venkovních teplotách zhruba nad 20°C). V přechodném období byly létací dveře otevřené. Tento kompromisní návrh byl nájemníky víceméně dodržován v rámci dobrých sousedských vztahů.
- Na základě loňské žádosti Ing. Chládky byl požádán restaurátor pan Páč o prověření možnosti výroby a instalace kopie původních madel na létací dveře v přízemí domu. Prozatímní nabídka 15 000,- Kč, bude zřejmě snížena, restaurátor navrhuje kompletní repasi dveří. Ing. Kohoutek byl pověřen získáním kompletní nabídky na repasi dveří včetně prověření možnosti a ceny jejich automatického ovládaného čidlem.
- Ing. Kohoutek přítomné informoval o přípravě nových výpočtových listů s upravenou výší záloh, které budou platné od ledna 2017. Po jejich obdržení by si nájemníci měli příslušným způsobem upravit své trvalé příkazy pro platbu družstvu.

- Ing. Kohoutek přednesl ke zvážení návrh, aby finanční správa domu (účetnictví, příprava výpočtových listů a rozúčtování nákladů na jednotlivé byty) byla do budoucna prováděna profesionální firmou. Firma Správa bytů, s.r.o. (sídlo Brno, Vranovská 1) nabídla tyto práce provádět za cenu 120,- Kč/měsíc a byt, což představuje částku 18 720,- Kč za rok. V diskuzi k tématu zazněly následující náměty:
 - Ing. Kohoutek zdůraznil, že správcovská kancelář by rozúčtování provedla pomocí profesionálního softwaru pro správu nemovitostí a náklady přibližně odpovídají stávajícím, tedy nedošlo by k zásadnímu zvýšení výdajů družstva. Technickou správu domu, výběrová řízení na dodavatele a drobnou údržbu by si družstvo zajišťovalo svépomocí, stejně jako doposud.
 - Ing. Kohoutek dále sdělil, že s navrženou firmou má pozitivní zkušenosti z dalšího domu, kde Správa bytů, s.r.o. již několik let zabezpečuje správu domu. Osobně se zúčastnil výběrového řízení z více než patnácti firem a Správa bytů, s.r.o. nabídla jak kvalitní servis, tak i nízkou cenu.
 - pan Větvíčka navrhl zvážit možnost převedení agendy přípravy výpočtových listů a rozúčtování nákladů na stávající účetní paní Svobodovou.
 - paní Svobodová tuto možnost připustila, avšak uvedla, že nevlastní a nepoužívá specializovaný software pro správu nemovitostí.
 - paní Hlínková zdůraznila, že převod finanční správy domu na specializovanou firmu, ze své vlastní zkušenosti, pokládá za přirozený vývoj v rámci profesionalizace správy bytového domu.
 - pan Kalabis navrhl, aby k případné změně došlo až v souvislosti s volbou nového vedení družstva v roce 2019.
 - Ing. Kohoutek upozornil, že by bylo vhodné, aby se budoucí vedení družstva již touto agendou nemuselo zabývat, tj. aby k jejímu případnému předání specializované firmě došlo dříve.
 - pan Ježek navrhl, aby k této problematice byla svolána další schůze.
 - Ing. Kohoutek doplnil, že k převzetí agendy by mělo dojít na přelomu kalendářního roku, věc tedy může být posouzena až na členské schůzi koncem roku 2017.
- **Připomínky:** bez připomínek, na příští členské schůzi bude projednána možnost převodu finanční správy domu (účetnictví, příprava výpočtových listů a rozúčtování nákladů na jednotlivé byty) na specializovanou firmu.

Kopie zápisu budou rozeslány na e-mailové adresy uvedené v prezenční listině.

Dále podepsaní zástupci družstva vyjadřují plný souhlas s průběhem, regulérností, výše uvedeným obsahem a usneseními členské schůze.