

Zápis z jednání členské schůze BD Hekrova 818-821

Datum: 30. 11. 2022 18:30 hod.

Místo konání: Základní škola Květnového vítězství 1554, Praha 4, v místnosti jídelny

Členskou schůzi zahájil předseda představenstva BD pan Oldřich Mezek. Přivítal všechny přítomné členy, představil a přivítal členy představenstva BD ve složení Oldřich Mezek, František Pacák, Jan Veniger, Věra Macková, dále kontrolní komisi ve složení Lucie Hejzlarová, Hana Veselá (omluvena), Zuzana Kotálová, Eva Reinl. Přivítal Ing. Kmocha (zástupce správcovské firmy K.O.P. poradenství) a zástupce firmy Prima stavby (zhotovitel akce „reko vstupů“) pana Martina Černého.

1. Úvod

a) Členská schůze bere na vědomí, že počet přítomných členů BD je 42 a schůze je tímto usnášeníschopná (BD má ke dni konání ČS 77 členů).

b) Proběhla volba předsedajícího schůze, zapisovatele, ověřovatelů zápisu, návrhové a mandátní komise. **Na návrh předsedy BD Oldřicha Mezka bylo aklamací schváleno (42 pro, zdržel se 0) následující složení:**

1. předsedající schůze: Oldřich Mezek
2. zapisovatel: Tomáš Krejča
3. návrhová komise: Jan Veniger, František Pacák
4. ověřovatelé zápisu: Oldřich Mezek, Lucie Hejzlarová
5. mandátní komise: Zuzana Kotálová, Lucie Hejzlarová, Eva Reinl, Věra Macková

c) Předsedajícím schůze byl navržen program v tomto znění:

1. Zahájení
2. Schválení odměny statutárním orgánům družstva
3. Hospodaření s finančními prostředky – fond oprav, úprava záloh na služby a energie
4. Přechod do SVJ
5. Informace – investice a opravy (dokončené i plánované)
6. Doplnění člena statutárního orgánu družstva
7. Různé
8. Závěr

Představenstvo si vyhrazuje právo na změnu pořadí projednávání jednotlivých bodů programu jednání.

Program byl aklamací schválen – PRO: 42 členů, ZDRŽEL SE: 0 členů PROTI: 0

K některým bodům programu proběhne hlasování, hlasovací lístky byly vydány všem členům, resp. společným členům. Platný hlasovací lístek musí být podepsán, označeno pořadové číslo hlasování a jednoznačně vyznačeno PRO-PROTI-ZDRŽEL. V případě, že nebude možné určit jednoznačnost hlasování, případně nebude lístek označen pořadovým číslem hlasování nebo nebude podepsán osobou, která je uvedena na prezenční listině, bude označen jako neplatný.

V 18.50 se navýšil počet přítomných členů na 43

2. Schválení odměny statutárním orgánům družstva

Při jednání o tomto bodu programu ČS předsedající konstatoval, že potřebné materiály (Stručný přehled činnosti představenstva BD Hekrova 818-821 za období 12/2021–11/2022, Zpráva o činnosti kontrolní

komise (KK) BD Hekrova 818-821 za rok 2022) byly členům družstva předány do jejich schránek případně zaslány emailem v předstihu tak, aby se s nimi mohli členové družstva seznámit.

Tento bod jednání byl předsedající jednání ČS rozdělen do dvou samostatných částí: a) finanční odměna pro PřBD Hekrova 818–821 za rok 2022 - hlasování č. 1 a b) finanční odměna pro Kontrolní komisi BD Hekrova 818–821 za rok 2022 – hlasování č.2

a) finanční odměna pro PřBD Hekrova 818–821 za rok 2022

Předseda BD p. Mezek shrnul nejpodstatnější body z činnosti družstva za rok 2022, zejména dokončení rekonstrukce všech vchodů a činnost administrativně-legislativní v podobě zápisu do katastru nemovitostí „Prohlášení vlastníka nemovité věci – vymezení bytových a nebytových jednotek“.

Návrh usnesení k bodu 2a): Členská schůze souhlasí s poskytnutím jednorázové odměny představenstvu bytového družstva za rok 2022 ve výši 240 000,- Kč.

Protinávrh (p. Fühbauer 820/6): Členská schůze souhlasí s poskytnutím jednorázové odměny představenstvu bytového družstva za rok 2022 ve výši 222 759,50 Kč.

O protinávru hlasovala ČS aklamací. **Počet hlasujících: 43, PRO: 1, PROTI: 36, ZDRŽEL SE: 6 - Protinávrh nebyl přijat**

Hlasování o návrhu bodu 2a) (hlasování č. 1): Členská schůze souhlasí s poskytnutím jednorázové odměny představenstvu bytového družstva ta rok 2022 ve výši 240 000,- Kč. **Počet hlasujících: 43, PRO: 38, PROTI: 1, ZDRŽEL SE: 4 - Usnesení bylo schváleno nadpoloviční většinou hlasů hlasováním č. 1**

b) finanční odměna pro kontrolní komisi BD Hekrova 818–821 za rok 2022

Návrh usnesení k bodu 2b): Členská schůze souhlasí s poskytnutím jednorázové odměny kontrolní komisi bytového družstva za rok 2022 ve výši 25 000,- Kč.

Protinávrh (p. Fühbauer 820/6): Členská schůze souhlasí s poskytnutím jednorázové odměny kontrolní komisi bytového družstva za rok 2022 ve výši 16 339,80 Kč.

O protinávru hlasovala ČS aklamací. **Počet hlasujících: 43, PRO: 1, PROTI: 36, ZDRŽEL SE: 6 - Protinávrh nebyl přijat**

Hlasování o návrhu bodu 2b – hlasování č. 2: Členská schůze souhlasí s poskytnutím jednorázové odměny představenstvu bytového družstva ta rok 2022 ve výši 25 000 Kč. **Počet hlasujících: 43, PRO: 37, PROTI: 1, ZDRŽEL SE: 5 - Usnesení bylo schváleno nadpoloviční většinou hlasů hlasováním č. 2**

3. Hospodaření s finančními prostředky - fond oprav, úprava záloh na služby a energie

Předseda BD p. Mezek sdělil, že tohoto bodu se v případě BD Hekrova 818-821 týkají tři základní problémy.

a) problematika vymáhání dluhů

Předseda BD p. Mezek informoval ČS, že k 30. 11. 2022 vážne na bytu 821/4 (paní Zdeňka Císařová) dluh za nájemné ve výši 64 551,- Kč včetně vyčíslených úroků z prodlení. PřBD se rozhodlo celou věc řešit s právním zástupcem BD Hekrova 818-821 JUDr. Salvetem.

Ten doporučil aplikovat v tomto případě § 2291 NOZ. Po nezaplacení třetího po sobě jdoucího nájmu byla paní Císařové zaslána výzva k uhrazení dlužné částky se splatností do 30. 11. 2022. V době konání členské schůze (30. 11. 2022) nebyla dlužná částka uhrazena. Dalším důvodem pro výpověď z nájmu předmětného bytu jsou problémy s dalším spolubydlícím Pavlem Pitelkou, synem paní Císařové, který soustavně a dlouhodobě obtěžuje nájemníky, ničí společné zařízení domu, poškozují společné prostory domu, obtěžuje v nočních hodinách nájemníky a členy BD křikem a kopáním do bytových dveří nájemníků, soustavně se tak dopouští protiprávního jednání. Vzhledem k uvedeným skutečnostem navrhuje PřBD členské schůzi přijmout usnesení k výpovědi z nájmu citovaného bytu a ukončení nájemní smlouvy s paní Císařovou – nečlenem družstva.

Návrh usnesení k bodu 3a) (hlasování č. 3): ČS BD Hekrova 818-821 souhlasí s výpovědí nájmu bytu BD Hekrova 821/4 bez výpovědní doby a pověřuje představenstvo, aby ve spolupráci s právním zástupcem učinilo potřebné kroky směřující k ukončení nájmu bytu bez zbytečného odkladu.

Hlasování o usnesení č. 3a) (hlasování č. 3): ČS souhlasí s výpovědí nájmu bytu BD Hekrova 821/4 bez výpovědní doby a pověřuje představenstvo, aby ve spolupráci s právním zástupcem BD Hekrova 818-821 učinilo potřebné kroky směřující k ukončení nájmu bytu bez zbytečného odkladu. **Počet hlasujících: 43, PRO: 43, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0 - Usnesení bylo schváleno nadpoloviční většinou hlasů hlasováním č. 3**

b) Úprava záloh na služby a energie

Předseda BD Hekrova 818-821 konstatoval, že situace na trhu s energiemi je všeobecně známá, ceny energií se razantně navyšují, což se pochopitelně dotýká i BD Hekrova 818-821. O konkrétní upřesnění požádal přítomného Ing. Kmocha ze správcovské firmy K.O.P. poradenství. Ten uvedl, že s ohledem na aktuální ceny energií a jejich reálně možný další nárůst by doporučoval navýšit stávající zálohy koeficientem 1,36 tak, jak stanovují i pro BD Hekrova 818-821 i příslušní dodavatelé energií.

Tabulka, která je součástí přílohy, dokládá aktuální výši příspěvku do fondu oprav a jeho výši po navýšení příslušným koeficientem. Změna výše zálohy bude znamenat také změnu v Evidenčních listech všech nájemníků (členů BD i nečlenů)

Návrh usnesení k bodu č. 3 b) (hlasování č. 4): ČS schvaluje podle předpokládaných navýšení cen energií navýšení záloh s účinností od 1. ledna 2023 a pověřuje představenstvo, aby ve spolupráci se správcovskou firmou zajistila zpracování nových Evidenčních listů a jejich předání oproti podpisu jednotlivým nájemníkům.

Hlasování o návrhu – hlasování č. 4: ČS schvaluje podle předpokládaných navýšení cen energií navýšení záloh s účinností od 1. ledna 2023 a pověřuje představenstvo, aby ve spolupráci se správcovskou firmou zajistilo zpracování nových Evidenčních listů a jejich předání oproti podpisu jednotlivým nájemníkům. **Počet hlasujících: 43, PRO: 41, PROTI: 1, ZDRŽEL SE: 1 - Usnesení bylo schváleno nadpoloviční většinou hlasů hlasováním č.4**

c) Fond oprav

Předseda BD p. Mezek informoval o tom, že na minulé ČS došlo k navýšení příspěvku členů BD Hekrova 818-821 do fondu oprav z 35,- Kč/m² na 50,- Kč/m². Toto navýšení bylo učiněno z důvodu možnosti financování rekonstrukce všech čtyř vchodů v jedné etapě. Dané navýšení bylo schváleno s platností do 31. 12. 2022. Představenstvo se na svém jednání zabývalo otázkou, zda neponechat navýšenou částku příspěvku na delší dobu s tím, že z takto získaných financí by bylo možné a vhodné rekonstruovat ještě sklepy (především opravu zdí

a výmalbu, položení podlahové krytiny, zajištění vyhovujícího osvětlení, odvětrávání a požárních hlásičů). Předseda BD p. Mezek informoval ČS o stavu bankovního účtu. Na dané téma proběhla v ČS diskuse.

Ve 20.20 klesl počet přítomných členů na 41 členů

Návrh na usnesení (p. Krejča 821/15) – hlasování č. 5: ČS schvaluje navýšení příspěvku do fondu oprav na 50,- Kč/ m² měsíčně s platností od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023

Protinávrh (p. Kaňka 819/6): ČS schvaluje navýšení příspěvku do fondu oprav na 42,- Kč/ m² měsíčně s platností od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023

O protinávrhu hlasovala ČS aklamací: **Počet hlasujících: 41, PRO: 2, PROTI: 39, ZDRŽEL SE: 0 - Protinávrh nebyl přijat**

Hlasování o usnesení č. 3c) (hlasování č. 5): ČS schvaluje navýšení příspěvku do fondu oprav na 50,- Kč/m² měsíčně s platností od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023. - **Počet hlasujících: 41, PRO: 24, PROTI: 14, ZDRŽEL SE: 3 - Usnesení bylo schváleno nadpoloviční většinou hlasů hlasováním č. 5**

4. Přejít do SVJ

Předseda BD informoval o současném stavu postupu prací na plánovaném umožnění přechodu členů družstva do SVJ. V současné době je spolu s listinou „Prohlášením vlastníka“ zapsáno v katastru nemovitostí vymezení bytových a nebytových jednotek. Dále bude třeba vytvořit a schválit stanovy nového SVJ a vytvořit vzorovou smlouvu pro převod jednotek z BD Hekrova do SVJ. Přítomný Ing. Kmoč ze správcovské firmy K.O.P. poradenství k tomu uvedl, že doporučuje nechat stanovy nového SVJ odsouhlasit členskou schůzí BD Hekrova 818-821. Po odsouhlasení stanov a vytvoření statutárních orgánů nového SVJ bude moci být SVJ zaregistrováno v rejstříku společenství vlastníků a může se tak nastartovat převod bytů (jednotek) z BD Hekrova do SVJ.

Návrh usnesení k bodu č. 4 (hlasování č. 6): ČS pověřuje PřBD, aby zajistilo v termínu do 30. 6. 2023 jednání ČS a potřebné listinné podklady potřebné pro zápis SVJ do veřejného rejstříku a následně zajistit na základě smluv mezi BD a SVJ převod bytových jednotek do SVJ.

Hlasování o návrhu usnesení č.6 (hlasováno aklamací): ČS pověřuje PřBD, aby zajistilo v termínu do 30. 6. 2023 jednání ČS a potřebné listinné podklady pro zápis SVJ do rejstříku společenství vlastníků a následně zahájit na základě smluv mezi BD a SVJ převod bytových jednotek do SVJ. - **Počet hlasujících: 40, PRO: 39, PROTI: 0, ZDRŽEL SE:1 - Usnesení bylo schváleno nadpoloviční většinou hlasů hlasováním č. 6**

5. Informace – investice a opravy (dokončené i plánované)

Předseda BD zkonstatoval, že část tohoto bodu, zejména část týkající se plánovaných oprav, byla již řešena v bodu 3c. K vyjádření a informování o průběhu a podobě dokončených prací byl vyzván p. Martin Černý–zástupce firmy Prima stavby. Ten zodpověděl dotazy členů BD, které mu byly předloženy na základě emailové korespondence i osobních dotazů členů BD a představenstva BD Hekrova 818-821.

Zodpovězené dotazy:

Prosím o předložení seznamu a částek víceprací a méněprací v tabulkové formě.

Vzhledem k rozdílnosti reálného stavu vchodů oproti původnímu projektu (např. požadavek na bourání betonu podlah do hloubky 10 cm ve všech vchodech, podhledy z tahokovu ad.) má položkový rozpočet

prakticky nulovou výpovědní hodnotu. Všechny změny – vícenáklady, ale i značné méněnáklady byly konzultovány a odsouhlaseny se stavebním dozorem a projektantem a následně také konzultovány a odsouhlaseny při všech kontrolních dnech. Pokud by BD Hekrova 818-821 na položkovém seznamu nutně trvalo, je firma Prima stavby připravena jej vytvořit a předložit. V současné chvíli to však považujeme za vícepráci. Rád bych také dodal, že nad rámec zafinancované částky poskytla firma Prima stavby např. také 2 tuny šterku do čistících zón za domem.

Proběhlo 28. 11. avizované předání díla?

Ano, proběhlo za přítomnosti členů PřBD, dále zástupce společnosti MIRRO p. Svobody (stavební dozor). Jednotlivé úseky stavby byly předávány vždy v rámci 14 kontrolních dnů – vždy středa. Kdokoli z BD mohl přijít a informovat se či vyjádřit své námitky, což se i stávalo. Všechny připomínky jsme zapracovali.

Proč nebyl zveřejněn seznam nedodělků?

Všechny nedodělky byly vždy konzultovány v rámci kontrolních dnů a vždy se průběžně opravovaly po výtkách stavebního dozoru.

Vchodě č.p. 820 byl již údajně předán jako hotový. Na základě přiložených fotografií dokládáme nedodělky. Kdy budou odstraněny a na čí náklady?

Fotografie zřejmě vznikly ještě před celkovým předáním díla (29. 11. 2022). Většina z věcí, které fotografie zachycují byla již odstraněna, jediné, co je ještě třeba dopravit, je kousek štukování u výtahu, které ještě není dokonalé a schlo. Jako firma jsme případné nedodělky vzniklé naší vinou samozřejmě připraveni opravit, a to zdarma. Bude jen třeba stanovit nějaký rámec případného postupu a komunikace.

Dle zápisu z kontrolního dne č. 9 dodal pan Pacák hliníkové lišty pro stavbu. Jak a komu proběhla fakturace a v jaké výši?

Pan Pacák dodal schodové lišty na schody do ulice Hekrova. Dodal je zdarma. Z pohledu firmy Prima stavby není hliník a PVC příliš systémové řešení a dalo to práci navíc. Nicméně vznikl docela hezký výsledek. Panu Pacákovi nezplatí nikdo nic.

Kdo uvede do stavu „před rekonstrukcí“ výtahové dveře v 821?

Co konkrétně je na výtahových dveřích v č.p. 821 v nepořádku? Umývali jsme je cca 6x různými chemickými prostředky.

Doložte prosím, jakým způsobem proběhlo a kde je zdokumentováno rozhodnutí PřBD o změně projektu týkající se šíře chodby k zadním vchodům. V zápisech z KD nelze toho rozhodnutí najít a TDS dotaz nedokázal plně zodpovědět.

Technický dozor tento dotaz při kontrolním dni plně zodpověděl. Zachování původní šíře dle původního návrhu projektanta, nebyla technicky proveditelná. Stěna měla podle původního projektu navazovat na původní deformovaná a nerenovatelná, esteticky a bezpečnostně značně nevyhovující dvířka elektroměrů a požárních hydrantů, která byla zasazena v rozpadajícím se ostění. Setkali jsme se s argumentem, že tím došlo k zúžení chodby k zadním vchodům. Rád bych podotkl, že součástí původních chodeb byla také zárubně, jejichž původní šířka byla 80 cm, po vybourání a osazení sádrokartonem vznikla šířka chodby 92 cm. Podle Pražských stavebních předpisů § 54 Domovní komunikace:

„(1) Hlavní domovní komunikace v budovách s obytnými nebo pobytovými místnostmi musí umožňovat přepravu předmětů rozměrů 1,95 × 1,95 × 0,8 m; v budovách, ve kterých je zajišťována zdravotní a sociální péče, musí umožňovat přepravu předmětů rozměrů 1,95 × 1,95 × 0,9 m. Požadavek se neuplatní ve stavbách individuálního bydlení a ve stavbách pro rodinnou rekreaci.“ Pražské stavební předpisy

tedy úprava provedená firmou Prima stavby a odsouhlasená stavebním dozorem i PřBD splňuje více než dostatečně.“

Na závěr p. Černý doporučil přehodnotit částku odhadovanou na rekonstrukci společných prostor (sklepy, místnosti bývalých prádelen apod.) Výměna dveří – odhad na výměnu všech 8 vchodových dveří – cca 1 mil. Kč.

Přípomínka - paní Frühbauerová (820/6), doporučila PřBD zabývat se v blízké budoucnosti i opravou fasády,

6. Doplnění člena statutárního orgánu družstva

Předseda BD Hekrova 818-821 informoval ČS, že vzhledem ke zvyšujícímu se věku členů PřBD bude do budoucna potřeba zvolit nového člena PřBD. Pro aktuální pomoc, zejména v oblasti problematiky IT byl osloven p. Pražák byt č. 16/819, člen BD Hekrova od 2020. ČS bere dobrovolnou spolupráci p. Pražáka s PřBD na vědomí.

7. Různé

Předseda BD Mezek informoval ČS o tom, že plánovaný projekt stavby prodejny Lidl na místě současného hlídaného parkoviště vedle domu BD Hekrova 818-821 byl aktuálně pozastaven. Důvodem jsou zatím nedořešené majetkoprávní vztahy u nemovitostí určené k realizaci stavby.

8. Závěr

Předsedající jednání ČS po projednání všech bodů programu poděkoval členům BD za účast na ČS a popřál všem klidný advent a hezké vánoční svátky.

Členská schůze byla předsedou BD p. Mezkem ukončena v 21:20 hod.

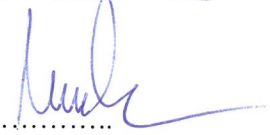
Zapsal: Tomáš Krejča

Podpis



Ověřil: Oldřich Mezek

Podpis



Ověřil: Lucie Hejzlarová

Podpis



Přílohy:

- Pozvánka na členskou schůzi
- Prezenční listiny a plné moci