

Praze dne 29. května 2024

Počet listů: 2

Zápis ze zasedání členské schůze Bytového družstva Daškova 3088/30, Praha 4

(dále jen „Družstvo“) **dne 28. 5. 2024**

ČS BD za účelem schválení účetní uzávěrky Družstva za rok 2023 a projednání dalších bodů programu se uskutečnila dne 28. 5. 2024 od 19:00 hodin ve vstupní hale bytového domu.

V souladu s ustanoveními Zákona o obchodních korporacích č. 90/2012 Sb. byli členové Družstva včas na tuto schůzi pozváni 15 dnů předem zveřejněním pozvánky na internetových stránkách družstva, na vývěsce v domě a současným zasláním této pozvánky všem členům družstva emailem na jejich (evidovanou) emailovou adresu a dále i vhozením papírového výtisku pozvánky do jejich poštovní schránky.

1. Členská schůze se konala ve vstupní hale bytového domu Daškova 3088/30, a před vlastním zahájením schůze byla místopředsdou družstva Bc. Milanem Lukešem provedena kontrola přítomnosti členů Družstva, kdy ***z celkového počtu 31 členů se osobně dostavilo 16 členů a dalších 10 členů bylo zastoupeno vystavenou plnou mocí***, tudíž byla členská schůze nadpoloviční většinou (26 hlasů) plně usnášeníschopná.
2. Po přivítání členů předsdou družstva přednesl p. Lukeš ***návrh na volbu předsedajícího*** Ing. Jaromíra Drahoňovského (jednomyslně všemi přítomnými hlasy přijat) a na ***volbu zapisovatele*** Bc. Milana Lukeše (jednomyslně všemi přítomnými hlasy přijat).
3. Členskou schůzi zahájil předseda družstva Ing. J. Drahoňovský a přítomné seznámil se ***současným stavem členské základny a s činností představenstva družstva od poslední členské schůze v roce 2023*** a také se změnami, které během roku 2023 nastaly ve složení členské základny. Informoval rovněž o tom, že prakticky polovina bytů je využívána za účelem pronájmu. Upozornil na některé případy porušování domovního řádu, které byly v roce 2023 projednávány, jako obtěžování hlukem (vytí psa v nočních hodinách) nebo nepořádek na chodbě před dveřmi bytu. Po projednání s členem družstva – nájemcem daného bytu byly ale uvedené problémy odstraněny. Pronajímatelé bytů byli proto opětovně upozorněni na to, že plně ručí za své podnájemníky a v případě opakovaného porušení stanov nebo domovního řádu, může být těmito „provinilcům“ ukončena podnájemní smlouva (tj. vypovězena dle předtím schválených podmínek při udělení souhlasu s pronájmem bytu).
4. Pan Milan Lukeš přednesl ***zprávu o hospodaření Družstva za rok 2023 včetně účetní uzávěrky*** a dále dal hlasovat o jejím schválení (***přijato všemi přítomnými hlasy***). Informoval také členskou schůzi o ***splácení úvěru od Komerční banky*** a současném aktuálním ***stavu našich účtů*** k 31. 12. 2023. Informace byla vzata členskou schůzí na vědomí.
5. Člen představenstva družstva pan Hron následně informoval členskou základnu o ***aktuálních stavech účtů a splácení úvěru k počátku května 2024***. Informace byla vzata na vědomí.
6. Předsedající informoval dále členskou schůzi o ***činnosti představenstva bytového družstva za uplynulé období*** od poslední členské schůze (2023). Následně podal informaci o portálu ***ista24*** a připomenul možnost přístupu k ***odečtům tepla, teplé a studené vody*** na tomto internetovém portálu na základě předaných přístupových hesel všem členům BD (v listopadu 2023). Na portálu ista24 mj. lze sledovat aktuální údaje o spotřebě v jednotlivých bytech (a u tepla i v jednotlivých místnostech). => ***Tato informační povinnost je pro vlastníky budov (BD) stanovena od 1. 1. 2024 zákonem 424/2022 Sb.***

Předseda družstva dále opětovně informoval přítomné členy družstva o existenci internetových (webových) stránek našeho BD, kde jsou shromažďovány a mj. i dostupné veškeré informace a dokumenty BD (stanovy, domovní řád, zápisy z členských schůzí a zprávy o hospodaření a činnosti BD, formuláře žádostí, kontakty na instituce a havarijní služby Prahy 12 a mj. rovněž aktuální jmenovitý přehled uživatelů jednotlivých bytů BD, tj. členů a podnájemníků).

Dále byla podána informace o násilném vniknutí do budovy BD – tj. o násilném otevření vstupních dveří a s tím spojené jejich poškození. Jednalo se o dvě osoby, které se v suterénu domu zdržely dne 24. 3. 2024 v nočních (ranních) hodinách po dobu několika hodin. Nikam dál do budovy (sklepů či bytů) ale nevstoupily. - Oznámení o násilném vniknutí spolu s fotografiemi obou osob bylo zasláno na Městskou policii Prahy 12. Poškozený zámek byl vyměněn v režii družstva.

Následně byla podána informace o navýšení pojištění domu o cca 4000,- Kč (aby případné pojistné plnění odpovídalo aktuálním tržním cenám oprav) a také o navýšení daně z nemovitosti, která nám byla vyměřena – a ta vzrostla na 25 524 Kč. Informace byly vzaty členskou schůzí na vědomí.

7. Předsedající dále seznámil přítomné s výsledky **vyúčtování nájmu v roce 2023 (+ záloh jednotlivých služeb: vodné a stočné, topení, popelnice atd.)**. V této souvislosti upozornil, že většina členů si upravila „své“ platby (zálohy), ale 9 členů mělo nadále nedoplatky (stejně jako předešlý rok), proto přítomné upozornil, že vzhledem k nárůstu plateb za jednotlivé služby je nutné „své“ zálohy zvýšit, aby nedocházelo k opětovnému vzniku nedoplatků, které musí být pak družstvem následně na konci finančního roku „vymáhány“.

Dále předsedající členskou základnu informoval o tom, že při rekonstrukci některých bytů v domě a při instalaci nových spotřebičů do nich upozornil pracovník Pražské energetiky na potřebu výměny rozvodů ve stoupačkách, které již „stěží“ zvládají současné odběry. Investice by představovala částku cca 200 000 – 240 000 Kč. V roce 2027 je však plánovaná finančně náročná (a nutná) údržba výtahu firmou Schindler - výměna nosných částí, pasů, vodicích kladek a ložisek v celkové částce cca 500 000 Kč. Předsedající proto upozornil členy družstva na problém financování obou takto náročných oprav ze stávajícího fondu oprav.

8. V posledním bodě programu byla zahájena diskuse, ve které byly předneseny současně různé návrhy několika členů družstva k plánovaným a finančně náročným opravám - elektroinstalace stoupaček a výtahu. Ve svých vystoupeních např. členové BD navrhovali potřebné navýšení finanční částky do fondu oprav nebo zahájení spoření na opravu výtahu jiným způsobem.

Předseda družstva přislíbil urychlené projednání navrhovaných možností na zvýšení částky ve fondu oprav představenstvem družstva, mj. z toho důvodu, že do roku 2027 už není tolik času... Dal proto členské základně „měsíc na rozmyšlenou“, zda podle návrhu jednoho člena BD zřídit nový „spořicí účet“ na opravu výtahu a zda do něj extra přispívat (a jakou částku), aby se do roku 2027 potřebné finance „naspořily“, nebo zda někdo z členů „doporučuje“ jiný konstruktivní návrh. Vyzval všechny přítomné, aby se k tomu po promyšlení této problematiky vyjádřili písemně (elektronicky) na emailovou adresu družstva.

Dále také předseda družstva upozornil i na fakt, že všechny subjekty, které se podílejí na provozu našeho domu, navýšili své náklady cca o 10 %, což je rovněž další zátěž na stav fondu oprav.

V závěru ČS vystoupil předseda a místopředseda družstva s tím, že jim i ostatním členům představenstva družstva končí v roce 2025 pětiletý mandát a dále již nechtějí své pozice (funkce) zastávat z různých osobních důvodů. Proto vyzvali ostatní členy družstva, aby zvážili svou účast ve vedení družstva. Na příští ČS – v r. 2025 – již bude nutné zvolit nové představenstvo BD, nebo by musel být vedením BD podle zákona určen a pověřen „placený“ správce.

V Praze dne 29. 5. 2024

Zapisovatel:
Bc. Milan Lukeš

Předsedající:
Ing. Jaromír Drahoňovský