

Zápis z výroční členské schůze Družstva Na pláni 9, 11, 13

konané dne 20. 11. 2019

Seznam přítomných je uveden na prezenční listině, která je přílohou tohoto zápisu.

Členskou schůzi řídil Ing. Kubíček. Jednání se řídilo programem, který obdržel každý člen na pozvánce.

Schůze se zúčastnilo **30 ze 48 členů** družstva a schůze tedy byla schopna přijímat usnesení.

- 1. Zprávu o hospodaření družstva za rok 2018, o činnosti představenstva v roce 2019 a o plnění usnesení výroční členské schůze z roku 2018 přednesl p. Ing. Janata. Zpráva je uložena v archivu družstva**

Změny členství v družstvu –

Od loňského roku k žádným změnám nedošlo, aktuálně 66 členů.

Kontrola usnesení z minulé členské schůze – plánu investic na rok 2019

- Plnění plánu investic a oprav:
- Dlažby na schodištích a podestách koloniálu Charlie a plynoměrné stanice pro kotelnu – splněno, přízemí včetně schodiště zrekonstruováno, zbývá místnost koloniálu a sociální zařízení
- Realizace sadovnických úprav před domem Na Pláni 9 a v prostorách bývalého pískoviště – provedeno
- Postavit plot o výšce 80 cm u chodníku mezi vraty parkoviště a ohrazením na popelnice – neprovedeno – přesun na rok 2020 – z technických důvodů
- Dokončit místnost bývalého koloniálu úchyty pro uzamčení jízdních kol, regály pro uložení pneumatik, případně dalších – nebylo realizováno, prozatím 1 uchazeč u umístění kola – není důvod budovat konstrukce, které by byly zapuštěny v zemi

Mimo plán:

- Předělání antény na televizní vysílání DVB-T2
- Odstranění mechu ze soklů všech domů ze zadní strany
- Provedení zákonných revizí plynu a vody
- Provedení 3-leté zkoušky výtahů
- Činnost představenstva a kontrolní komise

Průběžné schůzky v průběhu roku 2019, z nichž byly pořízeny zápisy. Prozatím realizovány 4 schůze, do konce kalendářního roku bude ještě jedna.

Operativní úkoly byly řešeny v průběhu celého roku (osobně, e-mailovou korespondencí). Většinu úkolů řeší Ing. Janata a pan Šindelář.

Sledování Zákona o obchodních korporacích ve smyslu nutné změny stanov, poslední stanovisko notářky – dodatek k tomuto zákonu prošel připomínkovým řízením, nicméně stále nedošlo k změnám, díky nimž by bylo nutné upravit stanovy.

Plnění plánu oprav – Ing. Janata, p. Šindelář

Udržování archivu a písemností – Ing. Janata – ve smyslu nařízení GDPR, letos provedena revize a skartace.

Udržování webových stránek družstva – Ing. Tesař, zcela funkční.

Péče o datovou schránku družstva – p. Šindelář.

Uzavření smlouvy s Pražskou plynárenskou, a. s. na roky 2020 – 2021 – dochází k mírnému navýšení ceny.

Jednání s firmou CETIN – Ing. Kaliba, Ing. Janata - optický kabel v ulici Na Pláni (nahrazení metalických rozvodů) – výsledek: uzavření smlouvy o napojení našich domů na optický kabel (položení 2020), technické řešení projektantem CETINu. Instalace vnitřních rozvodů v domech, práce začaly 5. listopadu 2019 – nyní v technickém podlaží nataženy, dále následuje instalace provažovacích skříní a odbočky na 2 přípojky – kotelna – koloniál Charlie.

Úklid kolem domů – provedeno 2 x ročně, včetně údržby parkoviště.

Drobné opravy, seřizování branek, vstupních dveří apod., není zajištěno přes firmu BYTOSERVIS, zajišťuje pan Šindelář a pan Bažant – vrata parkoviště – po drobných nehodách, dveře domů, zámky, branky, světelné panely.

Agenda podnájemníků

Instalace samozavírače na branku pod schody – někteří nájemníci branku nedovírali, u této branky je kanál, kde hrozí riziko pádu klíčů, proto bude připraven děrovaný plech, kterým klíče nepropadnou.

Označeny uzávěrů plynu – na vchodových dveřích informace, že je uzávěr za domem

CENTRA, a. s. – personální změny – od září 2019 již máme stálou účetní, komunikace s ní je však problematická.

Problematika výtahů

Čištění výtahu ve vchodu domu Na Pláni 9 od chlupů psa – zpráva technika, který přijel na prohlídku výtahu, následně bylo nutné závalu, která byla původně provozní, posléze požární odstranit – 5433,- Kč (chlupy byly od psa podnájemnice paní Olivové – paní Válkové). Paní Válková se zavázala uhradit tuto částku osobně.

Výtahy servisuje firma OTIS, se kterou jsme byli dosud spokojeni, nicméně v tomto roce, kdy mělo dojít k výměně měniče frekvence touto firmou za cenovou nabídku 86 000,- se zárukou 1 rok (pozn. měniče již byly měněny ve všech třech domech v prvních letech provozu) začal jednat předseda družstva s touto firmou a docílil snížení ceny o 20 000,- Kč a prodloužení záruky na 3 roky. Další problém je s osvětlením kabiny výtahu ve vchodu číslo Na Pláni 9, cenová nabídka firmy OTIS byla 8 600,- Kč, po průzkumu cen na trhu předsedou družstva bylo zjištěno, že cena na trhu je třetinová. Z toho důvodu bude v prosinci probíhat jednání o prodloužení smlouvy s touto firmou na kratší dobu, než je původně stanoveno (5 let – příliš velký závazek), tzn. nejprve podat výpověď této stávající servisní smlouvy a následně uzavřít na kratší dobu (ideálně 1 rok s výpovědní lhůtou 1 měsíc), zároveň pan Janata a Šindelář provedli průzkum jiných servisních firem na trhu, v jedné z nich se byli podívat a informovali se o možnostech servisování našich výtahů.

Přeplatky za rok 2018 celkem ve výši 387 544,- Kč

Náklady v Kč (vybrané položky)

voda - o 7000,- Kč více (vyšší spotřeba studené vody)

teplo - výrobní náklady – o 43 700,- úspora (náklady na palivo – méně Kč, přímé osobní náklady – beze změny, opravy a údržba – stejné jako v předchozích letech, kominická služba – 2000,-, elektrická energie, revize – 1 600,-, výrobní režie – stejná, správní režie stejná jako v předchozích letech)

úklid – stejné jako v předchozím roce

odpad – stejné jako v předchozím roce

výtah – stejné jako v předchozím roce

elektřina – stejné jako v předchozím roce (ve společných prostorách)

pojištění – mírné snížení

fond oprav – aj.

Stav na bankovních účtech :

ČSOB – spořicí účet – 2 195 676, 30 Kč

ČSOB – běžný účet – 1 439 600,- Kč

KB – běžný účet – 94 599,- Kč

Stav hotovosti v pokladně – 1 526,- Kč

CELKEM – 3 731 401,- Kč

Hospodářský výsledek – zisk ve výši 58 000,- Kč – převést na účet 475 –

Dlouhodobě přijaté zálohy – fond oprav.

2. Návrh plánu investic a oprav na rok 2020

- Přeložit realizaci plotu, ve výšce 80 cm, po rekonstrukci chodníků v roce 2020
- Rekonstrukce schodů vedoucích od domů Na Pláni - návrh provede družstevník Ing. Arch. Král po svém návratu z USA, v 7/2020 – zpracování prováděcí dokumentace na úpravu schodů z chodníku k domům
- Opravit otvory do fasády od ptáků a marmolit na soklu domu Na Pláni 9
- Likvidace náletových dřevin před domem Na Pláni 9
- Řešit otázku elektromobility na společném parkovišti Družstva Na Pláni 9, 11, 13

3. Schválení odměn představenstvu a kontrolní komisi za rok 2018

- Členská schůze schvaluje odměnu představenstvu a KK za rok 2018 ve výši 140 000,-.

4. Informace technického charakteru – Ing. Šindelář

- Zajištění přeladění antény na signál DVB-T2 – zajistil Ing. Šindelář, jednotlivé přijímače musí mít set-top box nebo tomu uzpůsobený televizor.
- V létě 2019 havárie vody – vyplavení bytu p. Kokty paní Šimkovou – z důvodu nejasného označení uzávěrů, v současné době se vyrábějí cedulky, které jasně označí jednotlivé rozvody, aby byla snazší orientace.
- V případě mimořádných nehod – voda – elektřina – plyn – zajišťuje firma BYTOSERVIS. Pokud je závada na společné stoupačce (voda) hradí družstvo – od kohoutů si hradí nájemník, u elektřiny jsou rozhodným bodem hodiny. Firma BYTOSERVIS zpětně kontaktuje členy představenstva, kteří potvrdí výjezd a úhradu.
- Personální změny v CENTŘE provázely velké problémy – zpoždění při výplatách přeplatků, dvojí výplata přeplatků, opožděné platby třetím stranám, aj. Kontakty na firmu CENTRA (účetárna, firma BYTOSERVIS) na webových stránkách a nástěnkách v jednotlivých domech.
- Zvýšení nákladů na vracení přeplatků složenkami (poplatek 100,- Kč), je nutné navštívit firmu CENTRA (účetárnu) a nahlásit zde číslo bankovního účtu, které musí být stvrzeno podpisem – nutno osobně, nikoli telefonicky. Sídlo CENTRY (účetárna) – ulice Na Zatlane.

5. Různé a diskuze

- Dotaz pana Diviše – nemá bankovní účet, je možné poukázat přeplatek jinou cestou? Bude vznesen dotaz na společnost CENTRA, a. s.
- Dotaz paní Viktorinové – žádost na opravu vchodových dveří Na Pláni 11. Odpověď: Ing. Šindelář – nápravu by zajistila pouze výměna dveří, což by bylo za současného stavu zbytečné.
- Poděkování paní Viktorinové panu Šindelářovi za zajištění odstranění mechu.
- Informace Ing. Kaliby – rekonstrukce ulice Na Pláni v roce 2020 – nové chodníky – dlažba, v souvislosti s rozvojem elektromobility možnost zřízení přípojky na dvě nabíjecí místa na nabíjení elektroautomobilů, návrh na pořízení nabíjecího stojanu na parkoviště, námět k zamyšlení.
- Dotaz k převodu družstevního podílu do osobního vlastnictví – musela by tuto skutečnost schválit nadpoloviční většina členů družstva a musel by být zvolen nový orgán družstva (představenstvo a KK), protože stávající složení představenstva a kontrolní komise toto není ochotno organizovat.
- V domě číslo 13 je slyšet zvuk z některého z bytů, nájemníci by si měli zkontrolovat správné zavěšení sluchátek od domovního zvonku.
- Dotaz na možnost otevírat dveře přes domovní zvonky – z důvodu bezpečnosti a uzavírání dveří nebude realizováno.
- Paní Soukupová – likvidace náletových dřevin před domem Na Pláni 9 – začleněno do plánu investic na rok 2020

6. Návrh usnesení přednesl Ing. Hlaváč, následně bylo usnesení jednomyslně přijato a schváleno.

7. Závěr

V Praze dne 20. 11. 2019

Zápis provedla: Ing. Zuzana Švábenská

Zápis schválil: Ing. Josef Janata