

Zápis z výroční členské schůze Bytového družstva Na Pláni 9, 11, 13

konané dne 20. 6. 2023

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 **34 ze 47 hlasujících členů** družstva (bráno společné členství manželů jako 1 hlas) a schůze tedy byla schopna přijímat usnesení.

1. Zprávu o hospodaření družstva za rok 2022, o činnosti představenstva a kontrolní komise od poslední výroční členské schůze a o plnění usnesení minulé členské schůze přednesl p. Ing. Kubíček. Zpráva je uložena v archivu družstva.

Změny členství – místo pana Sulka je převedeno členství na manžele Sulkovi, pan Procházka – převod na vnuka, pana Hubáčka, směna bytu mezi manželi Hložkovými a Zuzanou Černou, družstevní podíl manželů Hložkových převeden na Matyáše Hložka. Družstvo má stále celkově 66 členů, vč. společných členství manželů, v komunikaci s externími firmami bude vše směřováno buď na manžele – společné, nebo na jméno – výlučné.

Prodej bytu pana Dvořáka – č. 11 – zatím nerealizován, odsouhlasena rekonstrukce, zatím se neprovádí.

V bytovém domě Na Pláni 9 se dokončuje rekonstrukce bytu manželů Sulkových a začala rekonstrukce v bytě Matyáše Hložka.

Plnění usnesení minulé členské schůze – splněno.

Pokračování v přípravě projektu fotovoltaiky – za studie zaplacená částka ca. 70 000,- Kč.

Prověřeno pojištění bytových domů – stará smlouva vypovězena – nová smlouva – navýšení pojištění z 60 na 100 milionů korun u společnosti Generali.

Hospodaření družstva v roce 2022:

Vloženo na stránkách družstva – zisk ve výši 334 494, 13 bude převeden na účet 475 – Dlouhodobě přijaté zálohy (Fond oprav)

Vyúčtování služeb – většina nájemníků měla přeplatky, na bytové domy celkem 145 340,- Kč.

K 31. 12. 2022 – stav na bankovních účtech:

Změna – větší část prostředků převedena na spořicí účet, aktuálně 3,78 % - navýšení procentní sazby díky jednání předsedy družstva.

ČSOB – 439 294,81 Kč

KB – 296 295,43 Kč

Pokladna – 3 352,- Kč

Kontinuálně zajištěna činnost družstva – Ing. Kubíček a Ing. Janata – Ing. Kaliba – fotovoltaika – pravidelná setkání představenstva a kontrolní komise v každém čtvrtletí.

Proběhla revize záloh – navýšení záloh na vodu, výtahy apod., zatím ne na energie.

Instalace popelnic na bioodpad, ochrana a oprava fasád proti poškození ptáky, výměna hlavních uzávěrů na teplou vodu v jednotlivých domech, plnění plánu revizí probíhá – požární, plynů, výtahů. Dokončuje se výměna vodoměrů – apel předsedy – již třetí termín!!! Není možné se domluvit s některými nájemníky na výměně, za každou návštěvu je potřeba firmě zaplatit.

Připravuje se umístění hlavního uzávěru plynu před vchodem do kotelny.

Zeleň – poděkování paní Soukupové, panu Válkovi, panu Procházce.

Za představenstvo a KK je touto problematikou pověřena Ing.Švábenská

Schvalování rekonstrukcí – probíhá průběžně, udržování archivu, komunikace s úřady – probíhá průběžně, webové stránky – Ing. Tesař – pokud má někdo nějaké připomínky, ať vznesou.

2. Instalace solárních (fotovoltaických) panelů na střechy budov ve vlastnictví družstva

Pan Kaliba oslovil mnoho firem, které se ale převážně specializují na rodinné domy, nakonec se podařilo najít několik firem, které mají zkušenost i s panelovými domy. Dále konzultoval celou problematiku na ČVUT – fakultě elektrotechnické.

Od ledna 2023 může být fotovoltaika na střeše ve výši 50 kWp bez licence energetického úřadu (cca 100 panelů).

Na zkušenost se byl pan Kaliba zeptat v Družstvu Pokrok, zde se informoval o problematice výměny izolace střech (v horizontu cca 15 let) – problém s deinstalací solárních panelů. Dále byl záměr využít fotovoltaiku na ohřev teplé

vody, dnes máme 2 bojlerů o dvou kubících, potřeba by ale byly minimálně 4, aby pokryly potřebu našeho družstva. Dále problematika komunitních energií – to ale obnáší další nákladné technické vybavení, zákon se připravuje, ale jeho schválení nastane nejdříve na začátku roku 2024.

Původně jsme se zabývali myšlenkou fotovoltaiky s ohledem na válečný konflikt na Ukrajině a rostoucí cenu plynu, máme ale stále fixaci a cena plynu se stabilizovala.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti se představenstvo a kontrolní komise domluvila na pozastavení dalších kroků v záležitosti fotovoltaiky s ohledem na mnoho otazníků, které s sebou celá problematika nese.

Další variantou by mohla být instalace sedlové střechy, i z hlediska sklonu solárních panelů a ochrany izolace střechy – byl by zřejmě problém – stavební úřad, památkový úřad apod.

Poznámka nájemníků:

Lze umístit panely na pozemek družstva – pozemky jsou příliš malé a plocha parkoviště není vhodná z hlediska polohy a slunečního svitu.

Náklady na novou střechu by byly příliš vysoké.

3. Plnění plánu investic a oprav a návrh na další období

Plán revizí technických zařízení.

Osazení hlavního uzávěru plynu – plynová přípojky do kotelny – na základě revize – bude provedeno

Výměna uzávěrů plynu v plynoměrné stanici – bude provedeno.

Výměna 9 ks uzávěrů teplé vody a vypouštěcích ventilů cirkulace – nefunkční – provedeno.

Nové návrhy:

Vyměnit dlažbu v suterénech domů 11 a 13.

Instalace plotu ve výšce 60 cm – ze strany ulice Na Pláni.

4. Schválení odměn představenstvu a KK

Za rok 2022 je navržena částka 160 000,- Kč, k rozdělení částky mezi jednotlivé členy dojde na nejbližší schůzi představenstva a KK.

5. Různé, diskuze

Podnět pana Palatina – prezentoval Ing. Martin Kubíček - pokyn Ministerstva pro místní rozvoj – Zákon o službách z roku 2013 – řeší poplatky nájemníků ve společných prostorách. Rozpočítání poplatků za výtahy na všechny nájemníky, i ty, kteří bydlí v přízemí, v 1. nadzemním a 1. podzemním podlažím.

Hlasů PRO zachování stávajícího stavu 14 hlasů – platí pouze od 2. patra výše.
Hlasů PROTI zachování stávajícího stavu 8 hlasů – platí všichni.
Zdrželi se hlasování 6 členů. K hlasování se nevyjádřilo žádným z výše uvedených způsobů 6 členů.

Schválení rekonstrukce bytu po panu Dvořákovi – byla povolena rekonstrukce bytu – zatím neprobíhá – požadovaná stavba předzahrádky nebyla schválena.

Nyní se podobná záležitost řeší u bytu č. 3 ve vchodu Na Pláni 9, pan Matyáš Hložek, prezentace návrhu – dřevěná terasa s vlastní předzahrádkou. Nájemníci žádají předložení projektu k tomu, aby se mohli rozhodnout. Připomínka pana Palatina – k rozhodnutí nájemníků by mělo být předloženo stavební povolení. Je nutné prověřit umístění uzávěr plynu (ochranné pásmo).

Hlasování o předběžném zajištění k povolení stavby

PRO ZBUDOVÁNÍ TERASY – 21 hlasů

PROTI ZBUDOVÁNÍ TERASY – 2 hlasy

ZDRŽELI SE HLASOVÁNÍ – 3 hlasy

Žádným z výše uvedených způsobů se nevyjádřilo – 8 členů.

Dále připomínka Ing. Palatina – bohužel, ptáci stále narušují fasádu domů, zejména domu číslo 9 – náměty nájemníků – ptáci – neúčinní – CD – zavěšená – tranzistorové rádio.

Další připomínka Ing. Palatina – úprava zeleně by neměla probíhat samovolně, ale vždy po konzultaci s orgány družstva.

p. Kokta – uzávěr teplé vody na stoupačce – netěsní – oprava proběhne na náklady družstva.

Kontrola oken – okna součástí pláště budovy – návrh na pravidelné seřizování oken na náklady družstva. Předseda pověřuje kontrolní komisi, aby zjistila, kdo má nést náklady za servisování oken.

6. Návrh usnesení přednesla Ing. Švábenská, následně bylo usnesení jednomyslně přijato a schváleno, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování.

7. Závěr

V Praze dne 20. 6. 2023

Zápis provedla: Ing. Zuzana Švábenská

Zápis schválil: Ing. Martin Kubíček