

Zápis z výroční členské schůze BYTOVÉHO DRUŽSTVA ŠVÉDSKÁ

(dále BDŠ)

**Dne 16. 5. 2023 od 17,00 hodin
v jídelně školy Na Šumavě.**

1) Prezentace:

- celkový počet členů družstva: Švédská: 54 Pasecká: 46
- prezentovaní členové družstva: Švédská: 40 Pasecká : 32
- počet vystavených plných mocí: Švédská: 10 Pasecká: 12
- celkem počet hlasů: Švédská: 50 Pasecká: 44

- Počet hlasů na členské schůzi: 94
- Počet hlasů pro usnášeníschopnost je 75.

2) Zahájení:

Předseda BDŠ pan Šolta zahájil členskou schůzi (dále ČSCH) a přivítal přítomné a paní notářku Mgr. Veroniku Křížovou.

Pro výroční členskou schůzi BDŠ pro tento den byli zvoleni:

- předsedající schůze p. Šolta Radim
- zapisovatelka p. Menčíková Helena
- ověřovatelka zápisu p. Kodejšová Jarmila

Členská schůze schvaluje výše jmenované následovně:

Proti: 1 hlasů
Zdržel: 0 hlasů
Souhlasilo: 93 členů

Návrh byl přijat.

Předseda BDŠ pan Šolta seznámil přítomné s programem výroční členské schůze BDŠ a požádal členy BDŠ o schválení:

1. Bod 1 a 2 – prezentace a zahájení (viz výše).
3. Přijetí změn stanov BDŠ za přítomnosti notářky (přílohou pozvánky byl soupis změn stanov BDŠ).
4. Výsledky hospodaření BDŠ za rok 2022 a zůstatky na účtech.
5. Zpráva kontrolní komise k roku 2022.

6. Vyúčtování služeb za rok 2022 a informace k ceně tepla a TUV na rok 2023.
7. Schválení odměny členů představenstva.
8. Informace k zateplení domu Pasecká, schválení záměru, schválení zadání projektové dokumentace.
9. Informace k zateplení domu Švédská v roce 2023.
10. Diskuze a informace.
11. Závěr a ukončení.

Členská schůze schvaluje program v uvedeném znění:

Proti: 0 hlasů
Zdržel: 0 hlasů
Souhlasilo: 94 členů
Návrh byl přijat.

3) Přijetí změn stanov BDŠ za přítomnosti notáře.

Předseda BDŠ pan Šolta požádal přítomné, aby se vyjádřili k navrhovaným změnám stanov Bytového družstva Švédská a případně podali návrhy ke změnám či jinak připomínkovali. Návrh změn stanov byl přílohou pozvánky na výroční členskou schůzi. Schválení změn musí proběhnout za přítomnosti notářky Mgr. Křížové. Nikdo z přítomných se ke změnám nevyjádřil ani nepodal námítky, a proto byli členové BDŠ požádáni o schválení změn stanov BDŠ.

Členská schůze schvaluje přijetí změn stanov BDŠ takto:

Proti: 1 hlas
Zdržel: 0 hlasů
Souhlasilo: 93 členů
Návrh byl přijat.

4) Výsledky hospodaření BDŠ roku 2022 a zůstatky na účtech.

Paní Menčíková (místopředsedky za dům Švédská) seznámila přítomné se zůstatky rozvahových účtů (např. bankovních účtů, pokladny, dlužníků, závazků) k 31. 12. 2022. Dále oznámila, že provedla kontrolu účtování na bankovních účtech a pokladních účtech a ve spolupráci s RK Domos byly provedeny drobné opravy. Zpráva je součástí zápisu z výroční členské schůzi BDŠ.

Členská schůze schvaluje hospodaření (vč. zůstatků na účtech) a účetní závěrku roku 2022 tak jak byla podána na schůzi:

Proti: 0 hlas
Zdržel: 3 hlasů
Souhlasilo: 91 členů
Návrh byl přijat.

5) Zpráva kontrolní komise k účetnictví roku 2022.

O provedené kontrole účetnictví roku 2022 BDŠ informovala ústně paní Štolbová – předsedkyně kontrolní komise.

Bylo sděleno, že nebyly zjištěny závažné nedostatky.

Podrobná písemná forma zprávy (datum, předmět kontroly, kontrolované doklady....) bude dodatečně dodána představenstvu BDŠ a bude součástí tohoto zápisu.

Členská schůze schvaluje zprávu kontrolní komise za rok 2022:

Proti: 1 hlas

Zdržel: 3 hlas

Souhlasilo: 90 členů

Návrh byl přijat.

6) Vyúčtování služeb za rok 2022 a informace k ceně tepla a TUV pro rok 2023.

Informace k vyúčtování ceny tepla za rok 2022 podala paní Menčíková. Přítomným členů BDŠ sdělila stručně komunikaci a korespondenci s firmou Abastor s.r.o., která teplo dodává do obou domů BDŠ.

Za rok 2022 byla jmenovanou firmou zaslána faktura – vyúčtování ceny tepla a TUV na dobropis ve výši 445.4727 Kč. Stanovená cena uvedená ve vyúčtování pro rok 2022 byla podepsána panem Ing. Šumou a to ve výši 798 Kč vč. DPH za 1 GJ.

Po kontrole propočtu si paní Menčíková vzpomněla, že začátkem roku 2022 apelovala na dobré obchodní vztahy mezi BDŠ a firmou s tím, že by bylo vhodné částku v souvislosti s ukončením zainvestování snížit.

Ze strany Ing. Šumy nová cena nebyla potvrzena, přesto se paní Menčíková dohodla, že firma bude účtovat nižší částku a to o 52 Kč za GJ. Paní Menčíkové byla zaslána nová kalkulace pro rok 2022 a vystaven ještě dobropis na částku 152.781 Kč. Kalkulace není podepsána panem Šumou (majitel firmy Abastor).

Vzhledem k tomu, že BDŠ neodebralo podle smlouvy 329 GJ, byla BDŠ vystavena pokuta ve výši 105.017 Kč. Pokuta byla stanovena v souladu se smlouvou o dodávce tepla a TUV. V pokutě nebylo zahrnuto neodebrané množství plynu, (tak jako se dohodlo představenstvo s firmou Abastor v minulých letech).

Paní Menčíková zkusila požádat firmu o snížení pokuty s tím, že nebyl odebrán nejen plyn ale i část elektrická energie a apelovala opět na obchodní vztahy a také upozornila na to, že byl teplý podzim, vláda nabádala šetřit a podobně.

Firma Abastor paní Menčíkovou „vyslyšela“, přesto, že pokuta byla vyhotovena v souladu se smlouvou a částku snížila na 91.890 Kč.

Vzhledem k tomu, že byla snížena cena za 1 GJ z částky 798 Kč na 746 Kč, byla opět upravena pokuta a to na konečnou částku 85.902 Kč. Takže se paní Menčíkové podařilo nejen snížit fakturu za odběr 2022, ale i pokutu za neodebrané GJ.

Kalkulace ceny tepla pro rok 2023 byla stanovena ve výši 1.467,86 Kč vč. DPH. Byl použit strop cen plynu a energie, který stanovila vláda.

Po konzultaci a dohodě s panem Hradeckým byla cena snížena, protože se strop týkal i distribuce ceny, na částku 1.435,18 Kč za 1 GJ.

Po „kole“ dohadů, kdy firma Abastor sice při stanovení ceny postupovala podle vyhlášky ERU, požádala paní Menčíková o přepočtení ceny. Zainvestování bylo skončeno před třemi lety, proto by neměly v ceně být uvedeny např. úroky.

Paní Menčíková domluvila schůzku s firmou Abastor. Představenstvo podepíše dodatek ke smlouvě o dodávkách tepla a TUV. Cena bude počítána dle vyhlášky ERU, bude zrušeno rozpětí odběru tepla. Cena za GJ je stanovena jako předběžná a po skočení roku bude cena přepočtena dle skutečných nákladů (doklady ke kontrole).

V současné době lze konstatovat, že ceny plynu a EE klesají, takže např. k 30. 4. 2023 je stanovena cena cca 1.328 Kč a v souvislosti s tím byly sníženy zálohy zasílané firmě Abastor. Další měsíce je předpoklad ceny tepla ve výši 1.070 Kč za GJ.

Na připomínku paní Štolbové, že je tohle vše povinností paní Menčíkové, odpověděla paní Menčíková, že to nemá v pracovní náplni na DPP, naopak je to povinností celého představenstva a ona jediná se této problematice věnovala. Firma Abastor při výpočtu faktury a pokuty postupovala dle smlouvy. A to, že paní Menčíková využila dobrých obchodních vztahů a svých znalostí, bylo přínosem všem členům BDŠ.

7) Schválení odměn členů představenstva

Předseda BDŠ pan Šolta navrhl mimořádnou odměnu paní Menčíkové ve výši 10 tis. Kč za jednání s firmou Abastor s.r.o., které vedlo k úspěšnému snížení ceny za odebrané teplo a TUV roku 2022 a snížení pokuty za rok 2022 (celkem 2x sníženo) za neodebrané GJ od jmenované firmy (bod č. 6 zápisu). Přestože vyúčtování ze strany Abastoru proběhlo v souladu se smlouvou o dodaném teple, kalkulaci tepla a výpočtu pokuty, podařilo se paní Menčíkové domluvit snížení ceny za odebrané množství a následně i snížení pokuty za neodebrané GJ.

Na námitku paní Štolbové, že je to povinností paní Menčíkové, paní Menčíková odpověděla tak, že je to povinností celého představenstva. V pracovní náplni DPP nemá nic o tom, že bude „licitovat“ o cenách. A dále jen poznámka, že firma Abastor postupovala při výpočtech podle smlouvy. Paní Menčíková využila však své zkušenosti a znalosti obchodních vztahů.

Představenstvo není odměňováno za funkce představenstva, ale pracuje na DPP, na základě kterých zajišťuje chod kanceláře, nezbytné administrativní práce.....

Dále byla navržena odměna pro paní Kodejšovou ve výši 5 tis. Kč. Paní Kodejšová v roce 2022 zajišťovala práce spojené s údržbou domu Pasecká. Tyto práce nejsou zahrnuty v DPP. Dům Švédská si platí technika a údržbáře.

Členská schůze schvaluje navrženou odměnu člence představenstva BDŠ p. Menčíkové takto:

Proti: 1 hlasy
Zdržel: 6 hlasy
Souhlasilo: 87 členů
Návrh byl přijat.

Členská schůze schvaluje navrženou odměnu člence představenstva BDŠ p. Kodejšové takto:

Proti: 1 hlasy
Zdržel: 6 hlasy
Souhlasilo: 87 členů
Návrh byl přijat.

8) Informace k zateplení domu Pasecká, schválení záměru, schválení zadáním projektové dokumentace.

Paní Kodejšová přítomné seznámila s čerpáním úvěru. Výpočet na poskytnutí úvěru vycházel z cenové nabídky 4.408.625,00 Kč. Dále musí být zpracována projektová dokumentace, která bude stát cca 100 tis. Kč. Podle projektové dokumentace se vypočítá přesná částka kotvení zateplení domu Pasecká, takže se cena zateplení může zvýšit o částku cca 150 – 200 tis. Kč. Předběžný úvěr byl vyčíslen na částku 4.500.000,00 Kč se splatností 7 let. Požadovaný měsíční příjem do fondu oprav je stanoven částkou 77 tis. Kč, proto je nutné zvýšit odvod členů BDŠ domu Pasecká do fondu oprav z částky 19 Kč za m² na částku 25 Kč za m² s platností od 1. 6. 2023. Na zateplení domu Pasecká je možné uvolnit z provozních prostředků částku 500 tis. Kč.

Členské schůzi bylo navrženo schválit celkovou částku na zateplení domu Pasecká ve výši 4.900 tis. Kč.

Členské schůzi bylo navrženo schválit uzavření úvěr u ČSOB na akci „zateplení domu Pasecká 4229/25 a Pasecká 4230/24“ ve výši 4.500 tis. Kč, který bude zajištěn směnkou BDŠ a navýšení odvodu do fondu oprav z 19 Kč za m² na 25 Kč za m² od měsíce června 2023.

Členská schůze schvaluje:

Celkovou částku na zateplení domu Pasecká ve výši 4.900 tis. Kč.

Úvěr u ČSOB na akci „zateplení domu Pasecká 4229/25 a Pasecká 4230/24 ve výši 4.500 tis. Kč, který bude zajištěn směnkou BDŠ.

Navýšení odvodu do fondu oprav z 19 Kč za m² na 25 Kč za m² od měsíce června 2023.

Proti: 1 hlas
Zdržel: 0 hlasů
Souhlasilo: 93 členů
Návrh byl přijat.

9) Informace k zateplení domu Švédská v roce 2023.

Předseda BDŠ pan Šolta informoval přítomné o průběhu příprav zateplení domu Švédská. Na domu Švédská byla provedena kontrolní sonda, podle výsledků kontrolní sondy upřesní statik konečné zpevnění panelů.

V současné době se zpracovává zadaná projektová dokumentace (projektant pan Kopriva), která by měla být předána BDŠ v polovině měsíce června. Jakmile bude dokumentace předána staviteli BDŠ, představenstvo BDŠ zažádá o stavební povolení Stavební úřad Města Jablonce nad Nisou a další příslušné odbory. Předběžný odhad začátku stavby je konec července, nejpozději však první týden měsíce srpna 2023.

Dále předseda BDŠ pan Šolta informoval přítomné o zvýšení opatrnosti při průběhu stavby. Zejména při záboru pozemků okolo domu Švédská 25. Zde bude složen materiál k zateplení a vytvořeno zázemí pro samotnou stavbu.

10) Diskuze a informace.

Paní Menčíková sdělila přítomným členům BDŠ, že úřední hodiny kanceláře BDŠ jsou změněny od 22. 5. 2023 do odvolání takto:

18,00 – 18,30 hodin pro členy BDŠ

18,30 – 19,00 hodin (i déle dle nutnosti) se bude scházet představenstvo.

Pan Jílek upozornil přítomné členy BDŠ domu Švédská, že ve dnech 24. 5. – 26. 5.2023 budou oslovenou firmou provedeny výměny sklepních oken. Tak jak již avizoval, je nutné některé sklepní kóje zpřístupnit a klíč od kóje předat panu Jílkovi. Pokud někdo z nich tak neučiní, budou bez nároku na náhradu zámky kójí odstraněny a kóje pro práce zpřístupněny.

Dále, šedý kontejner na směsný odpad domu Švédská se již od 4. 5 2023 zamyká a je vyvážen 2x týdně. Kdo si nevyzvedl klíč od kontejneru, má možnost si jej vyzvednout v kanceláři BDŠ. Kdo potřebuje více klíčů, lze je zakoupit rovněž v kanceláři BDŠ

Je nutné odpad třídit na směsný, sklo, plasty a papír. Žlutý kontejner na plasty a modrý na papír se nezamyká a provoz – náklady hradí město.

Důležitou informaci poté podala paní Menčíková, která přítomné seznámila s realizací prodeje družstevního podílu bytu č. 26 v domě Švédská:

- Po prohlídce bytu dne 28. 4. 2023 za přítomnosti technika dom Švédská p. Jílka a předsedkyně paní Menčíkové, členky kontrolní komise paní Valentové provedl odhad bytu soudní znalec pan Ing. Pilař.
- Představenstvu byl předložen znalecký posudek.
- Znaleckým posudkem byla stanovena obvyklá cena ve výši 1.840.000 Kč.

Družstevní podíl výše uvedeného bytu byl nabídnut ke koupi přítomným členům BDŠ. Zájemci si mohou prohlédnout byt dne 18. 5. 2023 v 19 hodin.

Prodej bytu bude proveden tzv. obálkovou metodou, to znamená, že zájemce sdělí cenu koupě a jako důvod koupě bytu.

Nabídky budou přijímány v zalepené obálce dne 30. 5. 2023 v 17-18 hodin v kanceláři BDŠ.

Po ukončení příjmu obálek tj. 30. 5. 2023 budou obálky otevřeny za přítomnosti komise tj. členů představenstva, jednoho člena kontrolní komise – p. Valentové a jednoho obyvatele domu Švédská (celkem 5 členů). Poté bude rozhodnuto, komu bude družstevní podíl bytu č. 26 v domě Švédská prodán.

Smlouvu o prodeji vyhotoví právník či zástupce oslovené realitní kanceláře.

Ostatní neúspěšní žadatelé o koupi budou písemně vyrozuměni.

11) Závěr a ukončení

Předseda BDŠ pan Šolta zakončil výroční členskou schůzi v 18,45 hodin a poděkoval přítomným za účast.

Dne 16. 5. 2023

představenstvo BDŠ