

Bytové družstvo Hradecká 412, Hradec Králové

Firma je zapsána ve Veřejném rejstříku Krajského soudu v Hradci Králové oddíl Dr, vložka 563

Zápis z výroční členské schůze, která proběhla dne 25.4.2018 v sídle družstva

- 1) **Zahájení** – podle presenční listiny jsou přítomni 22 členové družstva, schůze je usnášeníschopná

- 2) Byly předneseny: **zpráva o činnosti družstva**. Přednesl předseda BD
zpráva o hospodaření družstva. Přednesl předseda BD
zpráva kontrolní komise Přednesla předsedkyně komise

Byl přednesen návrh na přidělení úspory nákladů HV-„zisku“ vzniklého činností družstva ve výši **16 747,08 Kč** do fondu oprav v celé výši.

Bylo hlasováno o **schválení zprávy o činnosti, zprávy o hospodaření, návrhu na rozdělení zisku r.2017 a zprávy kontrolní komise**. Návrhy a zprávy byly schváleny všemi hlasy přítomných členů. Schválen byl i návrh na odměnu za administrativní a organizační činnost v celkové částce 13 000 Kč hrubého za rok.

- 3) **Vyhodnocení plánu údržby za rok 2017**

p. Kameník přednesl vyhodnocení plánu údržby za rok 2017 a plán údržby na rok 2018. Schůze schválila vyhodnocení a plán na rok 2018 všemi hlasy. Některé položky se v roce 2017 nepodařilo realizovat. Většinou šlo o položky, kde se buď nepodařilo sehnat odbornou firmu, nebo kolidovaly s plánovaným zateplením (odtah ze sušáren), či byly zbytečné vzhledem k budoucím změnám (úpravy antén STA pro DVBT 2).

- 4) Schůze byla opakovaně informována o zůstatcích peněžních prostředků na účtech družstva a o průběžné tvorbě a stavu fondu oprav. Důvodem je projednání zateplení domu. Byla podána informace o možném využití dotace IROP, což je sice ekonomicky výhodné, ale celou akci to dost komplikuje a jsou i rizika ztrát. Představenstvo prověřit tuto možnost a zkušenosti některých jiných domů. Předseda navrhl schůzi odsouhlasit rozpočet na projektovou dokumentaci, přípravné práce a náklady agenturám nebo firmám zprostředkujícím získání dotace. Pro rok 2018 vynaložení nákladů ve výši maximálně 200.000,- Kč. Členská schůze rozpočet schválila hlasy všech přítomných. Byla podána informace o nákladech zateplení a nutnosti vzít si na to úvěr ve výši kolem 4 – 5 milionů Kč. Splácení, ve vazbě na případnou dotaci, by trvalo nejméně 7 let, ale možná i 10 – 12 let. Protože by to ochromilo možné další aktivity (v souladu s pravidly úvěru jde na splátky max. 80% tvorby fondu oprav) byl podán návrh na zvýšení tvorby fondu oprav. Postupně byly projednávány návrhy na zvýšení o 3,- Kč, 5,- Kč až 10,- Kč na 1m2 plochy bytu. Některá navýšení by mohla zasáhnout zejména starší členy nárůstem měsíčních plateb o 300 – 600 Kč. Po diskusi byl podán kompromisní návrh. **Tvorbu fondu oprav zvýšit o 5,- Kč na 1m2 plochy a zároveň snížit zálohu na teplo o 2,- Kč na 1m2 plochy**. Měsíčně tedy dojde ke zvýšení „nájmů“ - měsíčních plateb o 3,- Kč na 1m2 (byty 3+1 s plochou kolem 70m2 o cca 210,- Kč, garsoniéry kolem cca 85,- Kč). Samozřejmě ty 2,- Kč na zálohách na teplo se objeví v ročním zúčtování za vodu a teplo, které mohou být kompenzovány vlastními úsporami spotřeby vody a tepla v jednotlivých domácnostech.. Protože se však vesměs vrací větší částky, bude důsledkem jen nižší vratka, která je sice příjemná, ale nikdo na ni určitě nespoleská. Naopak měsíční nájemné nechceme neúměrně zvyšovat.

Po zateplení domu se odhaduje úspora tepla kolem 20% a tím by se opět vrátila úroveň záloh přibližně na stejný poměr se spotřebou jako dosud.

Předseda dal o návrhu hlasovat a navrhl účinnost od 1. 7. 2018.

Schůze návrh schválila všemi hlasy přítomných. Zároveň opakovaně informoval

schůzi o tom, že bude nutno vlastní zdroje doplnit úvěrem. Úvěr bude schvalován samostatnou členskou schůzí podobně jako cena zateplení. Schůze to vzala na vědomí. Do měsíce dostanou nájemníci nové výměry nájemného („Stanovení výše úhrady“). Upozorňujeme na nutnost změnit si trvalé příkazy v bance.

Je nutno konstatovat, že vzhledem k omezení čerpání fondu oprav na splátky úvěru do 80% roční tvorby a dále k vyšší ceně stavebních prací a i úroků, se nepodařilo vymyslet přijatelné financování bez zvýšení nájemného, jak jsme to předpokládali před rokem.

- 5) Bylo rozdáno vyúčtování tepla a vody po bytech. U třech nájemníků došlo k nedoplatku záloh. U dvou bude vzhledem k výši nedoplatku upravena záloha na výši dle reálné spotřeby. Každý nájemník může do měsíce reklamovat výpočet spotřeby. Přepлаты budou vráceny na účet do 10. června 2018, ve stejném termínu uhradí nájemníci nedoplatky.
- 6) V diskusi byl projednán dotaz paní Borovské na hluk větráku sušáren. V souvislosti se zateplením střechy bude větrák odstraněn a nové řešení musí být bez nepřiměřeného hluku.
Dále paní Hanousková informovala (a nebyla sama) že jsou neprůchodné větrací šachty ve stoupačkách u bytů a pach z jiných bytů proniká k sousedům. Bude nutno to prověřit u všech stoupaček, hlavně pak v těch případech kde v rámci rekonstrukce bytových jader došlo k nepřipustným zásahům do centrálního potrubí vzduchotechniky - odsávání z kuchyní, koupelen a WC. Z důvodů hygieny ale i bezpečnosti to nesmí být. Řešení nápravy je nutné a nebude jednoduché.

Usnesení členské schůze:

- 1) Členská schůze schvaluje zprávu o činnosti družstva a účetní závěrku za rok 2017. Výsledek hospodaření vypořádat převodem 16 747,08 Kč jako mimořádný příděl do rezervy na opravy - fondu oprav.
- 2) Členská schůze schvaluje Plán údržby na rok 2018 a vyplacení odměn za administrativní a organizační práce v roce 2017 v celkové rozpočtované výši 13.000,- Kč hrubého s tím, že představenstvo samo rozhodne o rozdělení této částky.
- 3) Členská schůze ukládá představenstvu pokračovat v přípravných pracích na konečném zateplení domu po stránce technické a možností zajištění financování. Schválený rozpočet na tuto činnost na rok 2018 je maximálně 200.000,- Kč
- 4) Členská schůze ukládá vypracovat nově stanovené výměry nájemného.

Zapsal : Dr. Jiří Holub