

Zápis z členské schůze „Bytové družstvo U soutoku“

konané dne 1.11.2023 v době od 19:00 hod. v sušárně č. 1 v domě čp. 1542.

Členskou schůzi zahájil předseda družstva, pan Parkan, v 19:10 hodin.

Byla provedena prezence a sečteny podpisy přítomných členů. Bylo předloženo šest plných mocí od nepřítomných členů. Přílohou tohoto zápisu jsou prezenční listiny účastníků členské schůze a plné moci.

Pan Parkan na základě provedené prezence konstatoval, že je přítomno nebo zastoupeno k hlasování na členské schůzi na základě plné moci 43 členů z celkového počtu 62 členů družstva, což je více než dvoutřetinová většina a tudíž je tato členská schůze dle stanov družstva usnášeníschopná. Proti tomuto prohlášení nebyl vznesen žádný protest nebo námitka.

Panem Parkanem bylo na zahájení členské schůze navrženo, aby se schůze usnesla na způsobu hlasování.

Návrh usnesení: „Navrhuji hlasovat o jednotlivých návrzích veřejným hlasováním, a to zřetelným zvednutím ruky v pořadí – kdo je proti, kdo se zdržel hlasování a kdo je pro“.

Výsledek hlasování: 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se hlasování a 43 hlasů pro.

Návrh usnesení byl přijat.

V tuto chvíli se přihlásila paní Dupalová s tím, že schůze není usnášeníschopná, protože pozvánky na schůzi byly rozeslány 13 dní před začátkem schůze, nikoliv 15 dní. Předseda družstva, pan Parkan, vznesl dotaz, zda si členové družstva přejí schůzi ukončit a přeložit na jiné datum, nikdo o to neprojevil zájem. Předseda družstva proto odpověděl, že informace paní Dupalové je brána jako námitka. Řekl dále, že hlas paní Dupalové bude při hlasování akceptován.

Schválení programu členské schůze:

Předsedající přečetl body programu členské schůze uvedené na pozvánce k této schůzi, a to:

1. Zpráva o hospodaření družstva a vyúčtování služeb za rok 2022
2. Zpráva kontrolní komise za rok 2022
3. Schválení investic na rok 2023
 - a) Povinné revize 150.000,-
 - b) Údržba zeleně 60.000,-
4. Informace o stavu kotelny, cenách a dodávkách plynu a efektu změn ve vytápění
5. Informace o možnosti instalace termostatických ventilů
6. Informace o možné instalaci FVE
7. Převody do os. vlastnictví –
 - a) informace a rozhodnutí o způsobu vymezení sklepů v rámci rozdělení na jednotky
 - b) rozhodnutí o způsobu vymezení garáží v rámci rozdělení na jednotky
8. Diskuse

O programu členské schůze bylo hlasováno následovně:

Výsledek hlasování: 0 hlasů proti, 0 hlasů se zdrželo hlasování a 43 hlasů pro.

Program členské schůze byl přijat.

Dalším bodem členské schůze byla volba předsedajícího. Jako předsedající byl navržen pan Parkan. Jiný návrh nebyl podán.

O zvolení pana Parkana předsedajícím členské schůze bylo hlasováno následovně:

Výsledek hlasování: 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se hlasování a 43 hlasů pro.

Návrh usnesení byl přijat

Dalším bodem byl volba zapisovatele zápisu ze schůze. Za zapisovatele byla navržena paní Matějovská. Jiné návrhy nebyly podány.

O zvolení paní Matějovské zapisovatelem zápisu bylo hlasováno následovně:

Výsledek hlasování: 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se hlasování a 43 hlasů pro.

Paní Matějovská byla zvolena zapisovatelem zápisu z členské schůze.

Dalším bodem byla volba dvou ověřovatelů zápisu ze schůze. Za ověřovatele byly navrženy paní Janotová a paní Šírková. Jiné návrhy nebyly podány.

O zvolení paní Janotové a paní Šírkové za ověřovatele zápisu bylo hlasováno následovně:

Výsledek hlasování: 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se hlasování a 43 hlasů pro.

Paní Janotová a paní Šírková byly zvoleny za ověřovatele zápisu z členské schůze.

Následně bylo přistoupeno k projednávání jednotlivých bodů programu členské schůze.

1. Zpráva o hospodaření družstva a vyúčtování služeb za rok 2023

Zpráva o hospodaření družstva za rok 2022 byla před schůzí poslána členům družstva a také byla umístěna na webovou stránku družstva.

Předsedající vyzval přítomné k hlasování o návrhu usnesení k tomu bodu schůze:

Návrh usnesení: „Souhlasím se zprávou o hospodaření družstva a s vyúčtováním služeb za rok 2022“.

Výsledek hlasování: 0 hlasů proti, 1 hlas zdržel se hlasování (paní Dupalová), 43 hlasů pro.

Návrh usnesení byl přijat.

2. Zpráva kontrolní komise

Zpráva kontrolní komise za rok 2023 byla zaslána členům družstva před konáním schůze družstva a také byla umístěna na webových stránkách družstva.

Předsedající dal hlasovat o následujícím návrhu:

Návrh usnesení: „Souhlasím se zprávou kontrolní komise za rok 2022“.

Výsledek hlasování: 0 hlasů proti, 1 hlas zdržel se hlasování (paní Dupalová) a 43 pro.

Návrh usnesení byl přijat.

3. Schválení investic na rok 2023/24

Předsedající informoval o plánovaných nákladech na opravy a údržbu a investicích v roce 2023/24. Jde o

- 150 000,- Kč na pravidelné povinné revize (např. hasičské přístroje, hydranty, komíny, hromosvody, plyn),
- 60.000,- Kč na údržbu zeleně,

Předsedající upozornil, že investice byly prozatím pozastaveny, do budoucna je třeba počítat s výdaji na výměnu vodovodních stoupaček, zřejmě i plynové vedení a kanalizační svody. Zmínil problematiku azbestu, který není nebezpečný, pokud se do něj nezasahuje. Máme podtlakové větrání, z potrubí jde odsávání nahoru, do bytů nic nejde. Je třeba nechat rozebrat ventilátory a promazat ložiska, konstatoval pan Vaněk. Pan předsedající sdělil, že naposledy byly promazány před deseti lety.

Předsedající nadále upozornil, že v příštím roce končí volební období pro stávající představenstvo a zároveň ukončí svoji činnost i stávající kontrolní komise a vyzval členy družstva, aby se příští rok hlásili do těchto funkcí.

Předsedající navrhl hlasovat o návrhu na schválení investic pro rok 2023/24:

Návrh usnesení: „Schvaluji plánované investice na rok 2023/24“.

Výsledek hlasování: 0 hlasů proti, 1 hlas zdržel se hlasování a 42 hlasů pro.

Návrh usnesení byl přijat.

4. Informace o stavu kotelny, cenách a dodávkách plynu a změnách ve vytápění, uvažovaná opatření do budoucnosti

Předsedající seznámil členy družstva s tím, že rok dopadl dobře, došlo k výraznému snížení spotřeby, bylo možno snížit zálohy a očekáváme, že se budou vracet výrazné přeplatky. Zůstává však otázka, co dál. Plyn odebíráme stále za spotové ceny, fixní ceny, která je nabízena, je výrazně horší, než stávající ceny, proto zatím smlouvu z fixní ceny neuzavíráme. Spotové ceny byly dosud nejvýhodnější, čekáme, zda dostaneme nabídku na fixní cenu, která by byla lepší než doposud – nabídky, které jsme na fixní cenu obdrželi doposud, byly za vyšší cenu, než co platíme nyní.

5. Informace o možnosti instalace termostatických ventilů

Předsedající představil správní firmu Gaia, paní a pana Masojídkovi. Pan Masojídek zkoumal možnosti instalace termostatických ventilů. Zjistil, že by to stálo 2.500.000,- Kč a systém by byl správně funkční až po dvou letech, termostatické hlavice to deregulují. Pan Vaněk vznesl námitku kvůli regulaci teploty vlastního topného systému, předsedající odpověděl, že byly instalovány nové kotle, které již mají regulace v sobě, cca před deseti lety a v loňském roce byly dva kotle zcela repasovány.

Pan Besperát vznesl dotaz, zda byla vypracována studie k topnému systému. Pan Masojídek odpověděl, že nejdříve by se musela nechat udělat pasportizace za 90.000,- a teprve potom by se mohla nechat vyhotovit studie. Oba náklady podléhají schválení členské schůze. Na dotaz pana Besperáta, jak dlouho může kotelna ještě fungovat, pan předsedající uvedl, že před deseti lety byla kotelna obnovena podle stávajících požadavků, dva kotle byly v loňském roce zcela rekonstruovány. Bylo uděláno vše pro to, aby se dům nepřetápěl.

6. Informace o možné instalaci FVE

Předsedající informoval členy družstva možnosti instalace fotovoltaiky, Bylo by výhodné fotovoltaikou ohřívat vodu. Střecha domu není vhodná, umístění by bylo možné na střeše garáží. Tam by se instalovaly panely. V kotelně jsou dva zásobníky na TUV, je na nich osazen elektrický ohřev z dob povodní. Znamenalo by to, že v letních měsících bychom nemuseli vůbec využívat plyn.

Předsedající uvedl, že podle studie, kterou nechal vypracovat, by instalace fotovoltaiky stála cca 1.200.000,- Kč, bylo by možné získat dotaci ve výši 550.000,- Kč, návratnost cca 7 let.

K tématu se rozběhla diskuze, byla zmíněna i možnost solárního ohřevu. Neproběhlo oficiální hlasování, nicméně většina přítomných se vyslovila, tj. zvedla ruku pro to, aby předsednictvo dále pokračovalo ve zjišťování možností pro fotovoltaiku.

7. Převody do osobního vlastnictví –

Předsedající uvedl, že členové družstva vznášejí dotazy na vymezení sklepů a garáží v rámci plánovaného prohlášení vlastníka

- a) informace a rozhodnutí o způsobu vymezení sklepů v rámci rozdělení na jednotky

Předsedající konstatoval, že v rámci plánovaného prohlášení vlastníka je možné sklepy přiřadit k jednotlivým bytům tak, že v případě budoucího převodu do osobního vlastnictví

- a.1.) budou i sklepy převedeny do osobního vlastnictví nebo
- a.2.) budou jednotlivým vlastníkům přiřazeny konkrétní sklepy jako podíl na společných prostorách s výlučným právem užívání

Bylo diskutováno o tom, kdy měly být byty převedeny do osobního vlastnictví, o prohlášení vlastníka. Členové družstva poté hlasovali o tom, zda si přejí, aby v rámci prohlášení vlastníka, byly v případě převodu bytů do osobního vlastnictví jednotlivé sklepy přiřazeny k bytu jako podíl na společných prostorách s tím, že ke každému bytu bude přiřazeno výlučné právo užívat konkrétní sklep nebo zda si přejí, aby i jednotlivé sklepy byly převedeny do osobního vlastnictví.

Bylo přistoupeno k hlasování a během hlasování se ukázalo, že mnozí členové družstva nerozumí přesně tomu, o čem mají hlasovat. Proběhla proto diskuze, do které s vysvětlením k připravovanému prohlášení přispěl pan Besperát.

Znovu pak bylo přistoupeno k hlasování pro bod, kdo souhlasí, aby v rámci prohlášení vlastníka, byly v případě převodu bytů do osobního vlastnictví jednotlivé sklepy přiřazeny k bytu jako podíl na společných prostorech s tím, že ke každému bytu bude přiřazeno výlučné právo užívat konkrétní sklep.

Výsledek hlasování: Proti: 18 hlasů, Zdržel se hlasování: 14 hlasů Pro 11 hlasů

Návrh nebyl přijat

Dále pak bylo přistoupeno k hlasování pro bod, kdo souhlasí, aby v rámci prohlášení vlastníka, byly v případě převodu bytů do osobního vlastnictví byly do osobního vlastnictví přiřazeny i jednotlivé sklepy.

Výsledek hlasování: Proti: 11 hlasů, Zdržel se hlasování: 3 hlasy, Pro 29 hlasů

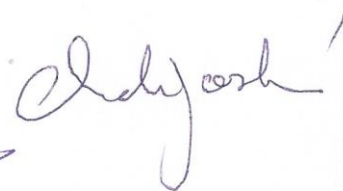
Návrh byl přijat

b) informace a rozhodnutí o způsobu vymezení garáží v rámci rozdělení na jednotky

Dále bylo diskutováno o garážích, jakým způsobem vymezit garáže. Bylo konstatováno, že garáže budou vymezeny v prohlášení vlastníka, které bude připraveno a předloženo.

8. Diskuse

Po diskusi byla členská schůze ve 20:54 hodin ukončena.

Zapsala dne 1.11.2023 

Za svolavatele podpis předsedajícího: 

Podpis ověřovatelů: Janolena 

.....