

ZÁPIS Z ČLENSKÉ SCHŮZE BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Konané dne: 22. 11. 2023,
v sušárně objektu Štěpařská 878, Praha 5,
zahájeno v: 19:00 hod.

Program schůze, dle pozvánky:

1. Zahájení schůze.
2. Volba předsedajícího, zapisovatele a ověřovatele zápisu.
3. Schválení účetní uzávěrky za rok 2022 a vypořádání zisku za rok 2022. (příloha pozvánky)
4. Schválení předpisu záloh za služby, spojené s užíváním bytů pro rok 2024 (příloha pozvánky).
5. Schválení refinancování úvěru pro koupi domu
6. Schválení plánu oprav pro rok 2024 a další období.
7. Diskuse a závěr

Program a pozvánka vč. příloh byl zveřejněn na web. stránkách SBD Praha 8 v sekci spravované domy stř.
452

Program schůze byl vzat přítomnými členy družstva na vědomí bez připomínek.

1. Zahájení a kontrola usnášeníschopnosti schůze:

Družstvo má ke dni schůze celkem 34 členů.

Na schůzi v čase zahájení přítomno 24 členů.

Členská schůze bytového družstva je způsobilá se usnášet, protože v čase zahájení schůze uvedeném na pozvánce je osobně nebo v zastoupení přítomna potřebná většina členů družstva.

K platnosti usnesení je potřebný souhlas nadpoloviční většiny přítomných členů, ve zvláštním případě většina hlasů určena stanovami družstva.

Přítomnost členů družstva byla ověřována před každým jednotlivým hlasováním a je uvedena v protokole o hlasování.

2. Volba předsedajícího schůze, zapisovatele a ověřovatele zápisu

Navržení kandidáti:

Předsedající schůze – Markéta Šimková (navržena předsedou představenstva V. Šimkem)

Zapisovatel – Kateřina Mitevová

Ověřovatel zápisu – Petr Třešňák

HLASOVÁNÍ Č. 1

NÁVRH USNESENÍ Č. 1

Členská schůze bytového družstva volí předsedajícího schůze družstva Markétu Šimkovou, zapisovatele zápisu ze schůze družstva Kateřinu Mitevovou a ověřovatele zápisu schůze družstva Petra Třešňáka.

Před hlasováním přítomno 24 členů družstva.

Pro přijetí navrženého usnesení je v souladu s platným zněním stanov družstva potřeba nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů družstva.

Členská schůze družstva je usnášení schopná.

Přijetí usnesení:

Pro přijetí: 24 přítomných členů družstva.
Proti přijetí usnesení: 0 přítomných členů družstva.
Hlasování o přijetí usnesení se zdržel: 0 přítomných členů družstva.

Usnesení bylo přijato potřebným počtem členů družstva.

3. Schválení účetní uzávěrky za rok 2022 a vypořádání zisku za rok 2022. (příloha pozvánky)

Markéta Šimková seznámila přítomné se zprávou o hospodaření za rok 2022. Bylo konstatováno, že k 31. 12. 2022: Dlouhodobá záloha na opravy domu činí: 3 385 753,34 Kč, zůstatek úvěru na koupi domu: 17 521 476,13 Kč, běžný účet 4 216 043,97 Kč. Vyúčtování za rok 2022 bylo řádně zasláno jednotlivým nájemcům BD Štěpařská do 30. 4. 2023. Nedoplatky a přeplatky z vyúčtování za rok 2022 byly vypřádány.

HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK ZA rok 2022 ZISK: 107 024,00 Kč

HLASOVÁNÍ Č. 2

NÁVRH USNESENÍ Č. 2

Členská schůze Bytového družstva Štěpařská schvaluje účetní uzávěrku za rok 2022 a schvaluje převedení hospodářského výsledku zisku ve výši 107 024,00 Kč do fondu dlouhodobé zálohy.

Před hlasováním přítomno 27 členů družstva.

Pro přijetí navrženého usnesení je v souladu s platným zněním stanov družstva potřeba nadpoloviční většiny hlasů všech členů družstva.

Členská schůze družstva je usnášení schopná.

Pro přijetí: 27 přítomných členů družstva.

Proti přijetí usnesení: 0 přítomných členů družstva.

Hlasování o přijetí usnesení se zdržel: 0 přítomný člen družstva .

Usnesení bylo přijato potřebným počtem členů družstva.

Informace o průběžném hospodaření za rok 2023 (k 31. 10. 2023)

Řídící schůze dále informovala přítomné o výsledcích hospodaření za rok 2023 k 31. 10. 2023. Konstatovala, že družstvo hospodaří s vyrovnaným rozpočtem.

Zůstatek běžného účtu u ČS a.s. k 31. 10. 2023: 3 572 000,- Kč (z toho 2 600 601,- Kč mimořádná splátka úvěru k 30. 11. 2023)

Zůstatek běžného účtu u ČSOB k 31. 10. 2023 : 16 350,- Kč

Spořicí účet u ČSOB úrok 4,7% p. a. : 3 444 000,- Kč

Zůstatek dlouhodobé zálohy (fondu oprav) k 31. 10. 2023 : 3 723 774, Kč

Zůstatek úvěru na koupi domu po provedení mimořádných splátek v roce 2023: 12 380 822,- Kč

Členové družstva vzali tuto informaci na vědomí.

4. Schválení předpisu záloh za služby spojené s užíváním bytu pro rok 2024:

V návrhu výše záloh na rok 2024, byl přílohou pozvánky na členskou schůzi. Po rozeslání pozvánek byla aktualizována výše záloh za rok 2023 a nákladů za služby za rok 2023. Z této aktualizace a porovnání záloh a

nákladů vyplynulo že, dle aktuálních cen dodávaných služeb je potřeba zvýšit zálohy na dodávku Tepla, teplé vody a el. energie.

Nové předpisy zálohových plateb budou vystaveny s platností od *ledna 2024*.

Členové družstva mají možnost si individuálně požádat o úpravu zálohových plateb na odd. nájemného SBD Praha 8.

Záloha na teplo	650 000,00 Kč za rok
Záloha na teplou vodu	600 000,00 Kč za rok
Záloha na el. energie	50 000,- Kč

HLASOVÁNÍ Č. 3

NÁVRH USNESENÍ Č. 3

Členská schůze Bytového družstva Štěpařská schvaluje předložený návrh záloh za služby spojené s užíváním bytu vč. navýšení záloh za teplo, teplou vodu a dodávku el. energie.

Před hlasováním přítomno 29 členů družstva.

Pro přijetí navrženého usnesení je v souladu s platným zněním stanov družstva potřeba nadpoloviční většiny hlasů všech členů družstva.

Členská schůze družstva je usnášení schopná.

Pro přijetí: 29 členů bytového družstva.

Proti přijetí usnesení: 0 přítomných členů družstva.

Hlasování o přijetí usnesení se zdržel: 0 přítomných členů družstva.

Usnesení bylo přijato potřebným počtem členů družstva.

5. Schválení refinancování úvěru pro koupi domu

K 31. 12. 2023 končí pětiletá fixace úvěru na koupi domu. Markéta Šimková seznámila přítomné s nabídkami 3 bank a to ČSOB, ČS a.s. a Raiffeisen stavební spořitelna. Banky ČSOB a ČS a.s. neposkytly družstvu možnost mimořádné splátky úvěru, což se pro družstvo jeví jako velmi nevýhodné. Proto po diskuzi bylo navrženo hlasovat o nabídce Raiffeisen stavební spořitelny s fixací na 3 roky a úrokovou sazbou 5,54% p.a.

Před hlasováním přítomno 29 členů družstva.

Pro přijetí navrženého usnesení je v souladu s platným zněním stanov družstva potřeba nadpoloviční většiny hlasů všech členů družstva.

HLASOVÁNÍ Č.4

NÁVRH USNESENÍ Č.4

Členská schůze družstva schvaluje refinancování a poskytnutí úvěru na koupi domu u bankovního ústavu Raiffeisen stavební spořitelna s fixací 3 roky a úrokovou sazbou 5,54% p.a.

Před hlasováním přítomno 29 členů družstva.

Pro přijetí navrženého usnesení je v souladu s platným zněním stanov družstva potřeba nadpoloviční většiny hlasů všech členů družstva.

Členská schůze družstva je usnášení schopná.

Pro přijetí: 29 členů bytového družstva.

Proti přijetí usnesení: 0 přítomných členů družstva.

Hlasování o přijetí usnesení se zdržel: 0 přítomných členů družstva.

Usnesení bylo přijato potřebným počtem členů družstva.

6. Plán oprav pro rok 2024 a další období

Plán oprav pro rok 2023 byl sestaven podle aktuální situace stavu domu a zákonem stanovených opatření. Objekty bytového družstva, tj. objekt 878 a 879, odpovídají po technické stránce stáří objektu. Běžná údržba ve společných prostorech a v bytech je prováděna. Je nutné provést zákonem uložené revize.

Navržený plán oprav byl přílohou pozvánky na členskou schůzi. Řídící schůze informovala přítomné o strmém nárůstu cen materiálů, ale i prací a konstatovala, že plán oprav je orientační z důvodu nestability trhu. Členové družstva vzali tuto informaci na vědomí.

Kontrola PHP a preventivní požární prohlídka	15 000,- Kč
Kontrola a tlaková zkouška hydrantů	5 000,- Kč
Elektroinstalace dotažení AL spojů	10 000,- Kč

Zahájení přípravy výběrového řízení na rekonstrukci výtahů v obou vchodech.

Dalším bodem je návrh na výměnu schodů k objektu čp. 879, pořízení stříšek na schody u čp. 879 a rampu u vchodu čp. 878. V rámci rekonstrukce bude provedena výměna dlažby u vstupů a vyměněn obklad u vstupů. Celkové náklady jsou odhadnuty na 700 000,- Kč. Dále bylo diskutováno, že současně s výměnou stříšek a zábradlí by bylo vyměněno i zábradlí u vchodu p. 878, které již není na pozemku družstva, ale je součástí vchodu. Představenstvo musí toto projednat na MČ Praha 5, která má svěřený majetek MHMP do péče.

HLASOVÁNÍ Č.5

NÁVRH USNESENÍ Č.5

Členská schůze družstva schvaluje navržený plán oprav pro rok 2024 a ukládá představenstvu BD Štěpařská realizaci tohoto plánu. Dále členská schůze pověřuje představenstvo BD Štěpařská organizací výběrového řízení na zhotovitele pro akci rekonstrukce výtahů ve vchodech Štěpařská 878 a 879, Praha 5. Dále členská schůze pověřuje představenstvo projednáním a výměnou zábradlí, které není na pozemku družstva, ale je součástí vchodu čp. 878.

Před hlasováním přítomno 29 členů družstva.

Pro přijetí navrženého usnesení je v souladu s platným zněním stanov družstva potřeba nadpoloviční většiny hlasů všech členů družstva.

Členská schůze družstva je usnášení schopná.

Pro přijetí: 29 členů bytového družstva.

Proti přijetí usnesení: 0 přítomných členů družstva.

Hlasování o přijetí usnesení se zdržel: 0 přítomných členů družstva.

Usnesení bylo přijato potřebným počtem členů družstva.

9. Diskuse a závěr

Při diskuzi byla otevřena otázka starých, nefunkčních kol v kočárkách. Byl podán návrh, aby si každý vlastník těchto kol, kola označil, poslal fotografii představenstvu a to do konce února 2024. Neoznačená a nefunkční kola pak budou vyvezena na skládku.

HLASOVÁNÍ Č.6

NÁVRH USNESENÍ Č.6

Členská schůze družstva schvaluje navržené řešení pro úklid kočárkárny, s tím, že každý vlastník kol uložených v kočárkárně, si kolo označí, fotografii zašle představenstvu. Neoznačená kola a nefunkční kola budou vyvezena na skládku.

Před hlasováním přítomno 29 členů družstva.

Pro přijetí navrženého usnesení je v souladu s platným zněním stanov družstva potřeba nadpoloviční většiny hlasů všech členů družstva.

Členská schůze družstva je usnášení schopná.

Pro přijetí: 29 členů bytového družstva.

Proti přijetí usnesení: 0 přítomných členů družstva.

Hlasování o přijetí usnesení se zdržel: 0 přítomných členů družstva.

Usnesení bylo přijato potřebným počtem členů družstva.

Dále v diskuzi navrhla předsedající zvýšit odměnu členům představenstva BD Štěpařská. Tato odměna nebyla zvýšena od založení BD Štěpařská. Z pléna vyšel návrh na zvýšení odměny na 2 000,- Kč/měsíc/člen představenstva .

HLASOVÁNÍ Č.7

NÁVRH USNESENÍ Č.7

Členská schůze družstva schvaluje navrženou odměnu pro každého člena (tři členného představenstva) a to na 2 000,- Kč/měsíc/člen.

Před hlasováním přítomno 29 členů družstva.

Pro přijetí navrženého usnesení je v souladu s platným zněním stanov družstva potřeba nadpoloviční většiny hlasů všech členů družstva.

Členská schůze družstva je usnášení schopná.

Pro přijetí: 29 členů bytového družstva.

Proti přijetí usnesení: 0 přítomných členů družstva.

Hlasování o přijetí usnesení se zdržel: 0 přítomných členů družstva.

Usnesení bylo přijato potřebným počtem členů družstva.

Předsedající konstatovala, že všechna usnesení byla přijata v souladu se stanovami družstva potřebným počtem členů.

Na dotaz předsedající nebyly vzneseny žádné další otázky ani připomínky k průběhu schůze.

Předsedající poděkovala přítomným za účast na schůzi družstva a ukončila jednání ve 20,10 hod.

Přílohy:

Prezenční listina včetně plných mocí

Zapsal: Mitevová Kateřina

Zápis ověřil: Petr Třešňák

