

ZÁPIS

z členské schůze Bytového družstva Poznaňská – Odra, Praha 8, IČ: 247 00 029, se sídlem Poznaňská 430/43, Bohnice, 181 00 Praha 8, S 19370 vedená u Městského soudu v Praze (dále jen „Družstvo“) které svolalo představenstvo – Ing. Slavomil Kriegerbeck, místopředseda představenstva Družstva a Ing. Petr Skoutajan, předseda představenstva Družstva

datum konání: 28. 11. 2024
místo: KD Krakov, Těšínská 600, 181 00 Praha 8 Bohnice, divadelní sál, přízemí
od: 18,00 hod.

Program:

1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů členské schůze Družstva (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)
2. Zpráva o hospodaření Družstva za rok 2023, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2023
3. Návrh výše záloh na rok 2025
4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2025 a dalších let
5. Diskuse a závěr

přítomno dle prezenční listiny: 45 ze všech 96 členů Družstva (při zahájení)
45 ze všech 96 členů Družstva (při skončení)

Členská schůze Družstva nebyla po celou dobu usnášeníschopná.
Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Průběh jednání a přijetí usnesení:

1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů Družstva (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)

Jednání členské schůze zahájil pan Miroslav Švarc, předseda představenstva Stavebního bytového družstva Praha 8, IČ: 000 34 550 (dále jen „SBD8“ nebo „SBD Praha 8“), z pokynu představenstva Družstva pověřený řízením členské schůze Družstva, a přivítal přítomné členy Družstva na členské schůzi. Pan Švarc konstatoval, že po zjištění osob podepsaných na prezenční listině, je na schůzi přítomno, resp. zastoupeno 45 z 96 členů Družstva a členská schůze je usnášeníschopná. Představil dále kolegy - paní Mgr. Veroniku Solis, advokátku SBD8, Ing. Ivu Šourkovou – místopředsedkyni představenstva SBD8 a vedoucí ekonomického úseku, Veroniku Švarcovou, referenta objektu. K dotazu předsedajícího, zda členská schůze má námitky k přítomnosti členů Společenství vlastníků, nečlenů Bytového družstva Poznaňská – Odra, Praha 8, nikdo z přítomných námitky nevznnesl. Vzhledem k tomu, že z řad přítomných nebyly vzneseny připomínky ani návrhy na doplnění programu, přistoupil pan Miroslav Švarc (dále jen „předsedající schůze“) k projednávání jednotlivých bodů programu. Předsedající členské schůze navrhl do pracovních funkcí schůze systémem „en bloque“ následující kandidáty:

předsedající: Miroslav Švarc
sčítatel: Ing. Iva Šourková

zapisovatel: Mgr. Veronika Solis
ověřovatel zápisu: Miroslava Fialová

Přítomno: 45 ze všech 96 členů Družstva
Pro přijetí: 45 členů
Proti přijetí: 0 členů
Zdrželo se: 0 členů

Návrh kvůli neusnášeníschopnosti členské schůze Družstva nebyl přijat.

2. Zpráva o hospodaření Družstva za rok 2023, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2023

Podrobné podkladové materiály byly součástí pozvánky na členskou schůzi. Předsedající schůze předal slovo Ing. Ivě Šourkové. Ing. Šourková informovala členy družstva o tom, že k 31. 12. 2023 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem – ztráta ve výši 3.276,97 Kč.

Po diskusi pak předsedající schůze navrhl, aby Družstvo schválilo účetní závěrku za rok 2023 a výsledek hospodaření za rok 2023 – ztrátu ve výši 3.276,97 Kč a jeho vypořádání postupem podle stanov Družstva, ztrátu uhradit z nedělitelného fondu Družstva.

Přítomno: 45 ze všech 96 členů Družstva
Pro přijetí: 45 členů
Proti přijetí: 0 členů
Zdrželi se: 0 členů

Návrh kvůli neusnášeníschopnosti členské schůze Družstva nebyl přijat.

3. Návrh výše záloh na rok 2025

Ing. Iva Šourková informovala členy Družstva, že není nutné opravovat výši záloh na služby. Doporučila uživatelům bytů, aby si individuálně požádali o případné zvýšení zálohy na teplo a vodu podle výsledku ročního vyúčtování.

O tomto návrhu dala předsedající hlasovat o tomto návrhu.

Přítomno: 45 ze všech 96 členů Družstva
Pro přijetí: 45 členů
Proti přijetí: 0 členů
Zdrželo se: 0 členů

Návrh kvůli neusnášeníschopnosti členské schůze Družstva nebyl přijat.

4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2025 a dalších let

Předsedající předal slovo Ing. Fialové za technický úsek SBD8.

V roce 2024 bylo provedeno výběrové řízení na kamerový systém a na nový čipový systém. Ve výběrovém řízení byla vybrána firma AP Systém v celkové ceně díla 342.287 Kč. Instalace **kamerového systému** byla zahájena v říjnu l. r. a po ní bude následovat instalace **čipového systému**. Kompletní dílo bude dokončeno nejpozději do 31.12.2024.

V roce 2024 bylo provedeno výběrové řízení na dodavatele nových **vstupních portálů** na severní straně (ulice) a úpravy vstupních dveří na jižní straně domu. Ve výběrovém řízení byla vybrána firma JIS, spol. s r.o. v celkové ceně díla 409.282 Kč. Realizace bude probíhat v souběhu s instalací čipového systému.

Bylo provedeno výběrové řízení na osazení **protipožárních dveří** v objektu. Při zaměření otvorů pro tyto dveře bylo zjištěno, že otvory jsou křivé, neodpovídají požadavkům na funkčnost protipožárních dveří. Oslovení dodavatelé tedy nacenili výměnu dveří včetně výměny zárubní. Celková částka za dveře včetně zárubní a všech souvisejících prací je 485.000 Kč. Realizace proběhne v únoru roku 2025.

Požární kontrola -**Předměty na únikové cestě** -na několika místech jsou na únikových cestách umístěny různé předměty (nábytek, květiny, koberce, apod.), které zhoršují průchodnost únikových cest. Některé předměty na těchto únikových cestách navíc zvyšují požární riziko. Nutno odstranit!

V rámci **reklamace** bylo provedeno **seřízení osvětlení** chodeb a chodbiček.

Výměna klik za zamykací kliky a opatření skel s folií pro zvýšení bezpečnosti v domě je připraveno (kliky 45.000 Kč a folie 40.000 Kč). Bude potřeba zpřístupnit okna ve sklípčích!!!

Jako následek silných dešťů v září 2024 bylo řešeno větší množství **zatékání**. Zatečení ze střechy bylo indikováno na třech místech. Byla provedena oprava střešního pláště okolo dešťových vpustí. Další zatékání bylo nahlášeno z bytů, kdy se pravděpodobně dostala voda za zateplovací systém. Při kontrole střechy i obvodového pláště byl zjištěn neuspokojivý stav těchto konstrukcí. Byla provedena sonda do souvrství střechy pro zjištění přesné skladby (obsahuje písečný podsyp) a stavu souvrství střešního pláště a oprava všech střešních vpustí. Byl zjišťován způsob odvětrání kanalizací, který je zrušen. Podlahy na lodžích na mnoha místech jsou nevyhovující- hydroizolace nefunkční – mělo by být řešeno v rámci návrhu komplexní revitalizace objektu.

ÚKLID

V posledním patře jsou u schodů na střechu zamčené mříže, tudíž se tam nedá uklízet (stížnosti obyvatel 12. patra). Z tohoto důvodu navrhujeme mříže zrušit, či ponechat odemčené anebo udělat kopii klíčů úklidové firmě Agapola, aby zde mohli alespoň 1x měsíčně zamést a vytřít (s tím souvisí navýšení odměny za úklid).přidáním prostoru k úklidu (za mřížemi v posledním patře), by se při frekvenci uklízení 1x měsíčně navýšila celková částka o 1500 Kč /měsíc.

Přítomno 45 z 96 členů Družstva

Pro návrh: 45

Proti návrhu: 0 členů Družstva

Zdrželo se: 0 členů Družstva

Návrh kvůli neusnášeníschopnosti členské schůze Družstva nebyl přijat.

SEŘÍZENÍ SVĚTEL NA CHODBÁCH V DOMĚ

Na shromáždění vlastníci se ozvali s tím, že reklamace seřízení světel v chodbách domu nebyla provedena dostatečně a je třeba ještě toto opravit. Předsedající přislíbil, že dá na nástěnku kdy a kde došlo k seřízení osvětlení chodeb a chodbiček v domě.

Členská schůze Družstva vzala informaci na vědomí.

PO SCHODECH – ELEKTRONICKÝ SYSTÉM ANASOFT

Předsedající informoval přítomné o tom, jak funguje nový systém Po schodech, který pro účely transparentnosti a rychlosti zřídilo Stavební bytové družstvo Praha 8 pro komfort vlastníků.

Členská schůze vzala informaci na vědomí.

Plán oprav na rok 2025 a další:

VÝMĚNA BYTOVÝCH VODOMĚŘŮ A RTN MĚŘIČŮ

Končí platnost **bytových vodoměrů**. Ty stejně jako rtn budou muset splňovat požadavky směrnice EED. V současné době jsou osazeny rozdělovače rtn od f. Profiterm a bytové vodoměry budou připojeny na měsíční on-line odečet (směrnice EED) s možností nahlížení na spotřeby vlastníků bytů přes portál „Po schodech“. Nově osazený systém by měl umožňovat i **odečty stávajících rozdělovačů topných nákladů osazených 2017 Profiterm**). Náklady na výměnu vodoměrů včetně osazení sběrnic je nabízeno za 440.000 Kč. Termín výměny by byl leden-březen 2025. O tomto dal předsedající po diskuzi hlasovat. S tím, že když firma při výměně zjistí nefunkčnost ventilů v jednotce, následně se do jednotky vrátí a ventil vymění, aby byl funkční.

Přítomno: 45 ze všech 95 členů Družstva

Pro přijetí: 45 členů

Proti přijetí: 0 členů

Zdrželo se: 0 členů

Návrh kvůli neusnášeníschopnosti členské schůze Družstva nebyl přijat.

VÝSTUPY Z ANALÝZY RIZIK OBJEKTU

Byla provedena **analýza rizik** (9,000 Kč) pro účely seznámení vlastních i cizích zaměstnanců. Bylo navrženo opatření vybudovat **záchytný systém proti pádu z výšky**, případně vybudovat zábradlí. Do té doby je potřeba plnit opatření vyplývající z analýzy rizik.

Členská schůze Družstva vzala informaci na vědomí.

REVITALIZACE A REKONSTRUKCE DOMU

Na základě požadavku z minulého shromáždění a zjištěného stavu obvodových konstrukcí byla poptána cena za **zpracování projektové dokumentace celkové revitalizace** a případné možnosti získání dotace. Nabídková cena za projektovou dokumentaci činí 290.000 bez DPH. Projektová dokumentace pro revitalizaci je nutná. Obsahem této dokumentace by již samozřejmě musel být i záchytný systém na střeše. Na shromáždění byl pozván pan Petr Urban, odborník na dotace, který může pomoci zodpovědět případné dotazy spojené s touto problematikou, ze společnosti Jak na dotace. Program Nová zelená úsporám. Dotace jsou vypláceny předem před zahájením akce.

Předsedající dal návrh hlasovat o tom, zda členská schůze souhlasí s tím, že by se zadal návrh na zpracování projektové dokumentace s tím, že až bude zpracována, svolá se zvláštní schůze pouze na to téma, aby se prodiskutovalo, jaké varianty chtějí lidé a zda do toho chtějí jít.

Přítomno 45 z 96 členů Družstva.

Pro návrh: 45 členů Družstva

Proti návrhu: 0 členů Družstva

Zdrželo se: 0 členů Družstva

Návrh kvůli neusnášeníschopnosti členské schůze Družstva nebyl přijat.

VÝTAHY

Ing. Miroslava Fialová informovala přítomné, že v září 2021 a pak znovu další rok v září 2022 byla předložena nabídka na odstranění rizik po IP na schůzi závady s vysokým rizikem s povinností odstranit

to do 5 let (2026), pokaždé to bylo zamítnuto. Každým rokem narůstá cena na odstranění rizika, v roce 2026 se to bude muset vyřešit. (2022 – celkem 420.000 Kč na všechny závady).

Členská schůze vzala informaci na vědomí.

6. Diskuse a závěr

Předsedající dal hlasovat o tom, zda shromáždění vlastníků souhlasí s tím, že by se věci odložené a opuštěné na chodbách opatřily cedulkou a pokud si je nikdo do stanoveného termínu neodnese, souhlasí shromáždění vlastníků s tím, že tyto budou na náklady společenství zlikvidovány. O tom dal předsedající dát hlasovat.

Přítomno 45 z 96 členů Družstva.

Pro návrh: 45 členů Družstva

Proti návrhu: 0 členů Družstva

Zdrželo se: 0 členů Družstva

Návrh nebyl přijat pro neusnásení schopnost členské schůze.

Předsedající schůze upozornil, že dodá do příští schůze návrh na zádveří, po diskuzi poděkoval přítomným za pozornost a čas a ukončil členskou schůzi Družstva v 20:30 hod.

Zapsala:



.....
Mgr. Veronika Solis, MBA

Ověřila:



.....
Ing. Miroslava Fialová

Po ověření bude zápis členské schůze uveřejněn na webových stránkách Družstva.

