

Zápis z řádné členské schůze SBD Stará náves, bytové družstvo konané dne 13. 6. 2023 v Klubu seniorů, Třinecká 650, Praha 18.

Prezentace: členové představenstva družstva - 4 zástupci
členové kontrolní komise – 2 zástupci
celkem členové družstva – 31 členů
z toho plné moci – 9 členů v zastoupení
zástupce správcovské firmy M.A.N. Martin Jelínek

1. Výsledky termovizního měření a diskuse k možným opatřením a investicím

Z důvodu nemoci objednaného energetického specialisty se neuskutečnila prezentace výsledků termovizního měření domů.

Přítomní členové diskutovali o možnostech zlepšení tepelného komfortu v bytech, řešení vlhkostí a úsporách na energiích. M. Vlasák stručně představil tři základní okruhy opatření:

- Výměna těsnění oken a okenních tabulí (předcházení únikům tepla)
- Instalace rekuperačních jednotek v bytech (pravidelná výměna vzduchu – předcházení plísním a vlhkostem)
- Zateplení vnějšího pláště (energetické úspory, zakrytí tmavnoucích částí fasády)

Hlavní závěry:

- Výše uvedená opatření by bylo efektivní realizovat naráz nebo v rychlém časovém sledu za sebou, jelikož stavební práce na sebe bezprostředně navazují, což by mohlo vést i k finančním úsporám.
- Instalaci rekuperace ve vybraných bytech by bylo možné financovat z fondu oprav. Další opatření by vyžadovala financování z úvěru. Vzhledem k možnostem úvěrování pro bytová družstva (nutno zastavit nemovitosti) je dobré počkat na dokončení plánované likvidace družstva a založení SVJ.
- Představenstvo připraví na nejbližší schůzi informace o finanční náročnosti jednotlivých opatření a možnostech dotací.
- Příští schůze se předběžně uskuteční na podzim 2023 a hlavním bodem bude projednání výše uvedeného za účasti energetického specialisty.

2. Zahájení členské schůze

Předseda představenstva M. Vlasák zahájil schůzi a konstatoval, že vzhledem k přítomnosti 31 členů (osobně nebo v zastoupení) je schůze usnášeníschopná. Schválení programu, zapisovatele (M. Louženská), skrutátora (L. Eibl) a předsedajícího schůze (M. Vlasák):

Hlasování - 31 pro, 0 proti, 0 se zdržel: schváleno.

3. Schválení roční účetní závěrky

Zástupce kontrolní komise J. Rosenberg seznámil s výroční zprávou a stanoviskem komise k hospodaření družstva za rok 2022 (za loňský rok skončilo hospodaření účetní ztrátou ve výši 75 311 Kč). Následně doporučil závěrku ke schválení.

Hlasování - 30 pro, 0 proti, 1 se zdržel: schváleno.

4. Forma úhrady právních služeb

Projednáni návrhu, zda se mají na úhradě právních služeb, vynaložených za účelem převodu 51% podílu obce na družstvo, podílet i ty byty, které již jsou ve 100% vlastnictví družstva (jedná se o tři přízemní byty v domech 692-4).

Hlasování - 2 pro, 8 proti, 21 se zdrželo: neschváleno.

Návrh: Náklady na tyto právní služby se budou rozúčtovávat v závislosti na počtu metrů čtverečních příslušejících k danému družstvnému podílu.

Hlasování - 19 pro, 8 proti, 4 se zdrželi: schváleno.

Výše uvedené tři byty se do budoucna nebudou podílet na úhradě těchto právních služeb. Rozúčtování bude dle metrů čtverečních. Správcovská firma bude informovat o způsobu úhrady.

5. Způsob rozúčtování nákladů na SIPO

Diskuse o možnostech úhrady pravidelných plateb. Většina členů používá trvalý platební příkaz. Používání služby SIPO stojí družstvo cca 3 tisíce Kč ročně.

Návrh: zrušit používání služby SIPO.

Hlasování - 24 pro, 2 proti, 5 se zdrželo: schváleno.

Družstvo přestane používat SIPO. Správcovská firma vyzve uživatele služby SIPO ke zřízení trvalých bankovních příkazů.

6. Informace k jednání s MČ Praha 18 o převodu majetkového podílu obce

Převod vyžaduje ještě schválení Zastupitelstvem hl. m. Prahy a schválení Zastupitelstvem MČ Praha 18.

Rada hl. m. Prahy vyzvala MČ Praha 18 k předložení nového znaleckého posudku, který vyčíslí i hodnotu nemovitostí ve 100% vlastnictví hlavního města. K tématu se připravuje schůzka mezi zástupci magistrátu a MČ Praha 18, M. Vlasák usiluje o účast.

7. Diskuse

Představenstvo plánuje výměnu vodoměrů v bytech, je třeba ji uskutečnit do konce roku 2023. Zároveň je třeba do konce roku 2025 vyměnit poměrové měřiče tepla. Představenstvo přizpůsobí volbu dodavatele tak, aby jeho služby odpovídaly novým normám platným od ledna 2024. Zároveň zváží spojení obou výměn do jedné zakázky s cílem finanční a časové úspory.

Představenstvo zvažuje hromadnou údržbu zábradlí balkonů (obroušení a důkladný nátěr) a hledá dodavatele. Přítomní se shodli, že zábradlí už vyžadují investici do údržby. Některá zábradlí nebude možné ošetřit – není k nim možný přístup. Představenstvo bude nadále poptávat dodavatele a případně naplánuje údržbu balkonů na září.

Zapsala dne 13. 6. 2023 Marie Louženská