

Zápis z členské schůze Bytového družstva MB Omega

Místo konání: Dům kultury Mladá Boleslav , divadelní sál
Termín: 10.5.2017 17:00-20:00
Pozvání hosté: Interma Byty a.s.- paní Ježková, Šubrtová, pan Stašák, pan Horáček
Přítomno: 114 členů , 170 hlasů

1) Předseda představenstva Bytového družstva MB Omega všechny přítomné uvítal a konstatoval , že členská schůze je usnášeníschopná.

2) Zpráva předsedy představenstva je uvedena v příloze. Během jednání byla členská schůze dotázána zda přijmout návrh firmy Interma Byty ohledně zajištění domovnických služeb. Bylo konstатовáno, že režim , kdy jsou služby zajišťovány domovníkem , přímo vybraným a najatým bytovým družstvem je optimální.

Paní Lindrová ze SmMB vnesla připomínku , že by městu více vyhovovala varianta,kdyby byla tato služba zajišťována přímo Interma. Bylo dohodnuto , že uskutečníme schůzku,kdy se vzájemně poradíme , jak zajišťovat domovnické služby ke spokojenosti všech členů. Další schůzka bude uskutečněna s Interma Byty , kde budou probrány další dopady.

Bylo konstатовáno poděkování právníku města mgr.Antošovi za podporu při jednání s Interma Byty a Real Investment.

3) Zpráva kontrolní komise je uvedena v příloze

4) Byla schválena výroční zpráva hospodaření s tím, že hospodářský výsledek bude převeden do dalšího roku

Pro: 170 Proti: 0 Zdržel se: 0

5) Došlo k odvolání paní MUDr.Špalkové z představenstva družstva a pana Hložka z kontrolní komise družstva. Byl zvolen nový místopředseda družstva pan Hložek a noví členové kontrolní komise paní MUDr.Špalková a paní Husáková. Rozdělení kompetencí v představenstvu bude následující : p. Franc ..ekonomické a legislativní záležitosti , p. Hložek..technické záležitosti. Paní Husáková bude fungovat jako prostředník mezi představenstvem a členy družstva.

Pro: 166 Proti: 2 Zdržel se: 2

6) Směrnice o tvorbě a čerpání fondu oprav je v uvedena v příloze

Pro: 168 Proti: 1 Zdržel se: 1

- 7) Kamerový systém. Byly probrány jednotlivé možnosti řešení (viz příloha) včetně cen od dodavatele EFG Turnov a Tomáš Melichar Cítov.

Pro: 2

Proti: 163

Zdržel se: 5

Kamerový systém nebyl schválen

- 8) Vzhledem k neúčinnosti a v části střech chybějících protisněhových zábran bylo zadáno vypracování projektu ,který bude hotov červnu. Na základě tohoto projektu bude realizováno.

Byly vzneseny pochybnosti ohledně účinnosti a ceně těchto zábran. Bylo konstatováno, že jako družstvo jsme zodpovědní za případné škody včetně škody na zdraví či životech a že případná náhrady škody by šla za družstvem, tudíž i za družstevníky. Bylo navrženo následující usnesení :

Členská schůze souhlasí s tím , aby představenstvo dle vypracovaného projektu zajistilo výběrové řízení na dodavatele protisněhových zábran a aby tuto akci realizovalo v případě nepřekročení limitu 700.000 Kč. Pokud by limit měl být překročen , poté bude v létě svolána mimořádná členská schůze.

Pro: 167

Proti: 0

Zdržel se: 3

- 9) Byly probrány jednotlivé varianty , náklady a nabídky .

Bude realizována výmalba vchodů 1376-1388. Dodavatelé Vladimír Morch , případně David Zeman . Financování bude probíhat z podílových nákladů s výjimkou vchodu 1383 , kde bude financována z fondu oprav. V tomto vchodu došlo v roce 2014 k havárii , která byla díky chybě financována z podílových nákladů vchodu, přičemž měla být financována z fondu oprav celého domu.

Pro: 166

Proti: 0

Zdržel se: 4

Bude realizována akce natření balkonových konstrukcí s výměnou prasklých i jinak poškozených drátoskel. Dodavatel David Zeman Liberec za cenu 495Kč/jedno křížové pole ... Předpokládané náklady akce 500.000 Kč.

Pro: 150

Proti: 13

Zdržel se: 7

Bod ohledně výměny vstupních dveří byl vyřazen z programu. Dále bylo předsedou konstatováno, že v příštím roce se zvažuje (bude v programu příští schůze) natření severní části domu speciálním roztokem na bázi nano technologie , který má za cíl vyčištění omítky a zabrání tvorby plísní a růstu řas ve fasádě. Dále bude zvažována výměna a přestavění okapů... materiál se pomalu začíná rozpadat, cílem by mělo být jejich lepší zprůchodnění.

- 10) Plány družstva pro rok 2017 jsou obsahem přílohy

- 11) Schválení refinancování hypotečního úvěru pro dům č.p.1394 (Václava Klementa)

- a) Členská schůze schvaluje :

- Doplatek zůstatku hypotečního úvěru u Hypoteční banky a.s., poskytnutého na výstavbu bytového domu č.p. 1394 v ul. Václava Klementa, Mladá Boleslav, ve výši 2 372 364,- Kč (zůstatek k datu konce fixace úrokové sazby, tj. k 17.3.2018), a to částečně z mimořádných splátek členů družstva a částečně refinancováním u Československé obchodní banky a.s. nebo jiné banky.
 - Přijetí nového úvěru v celkové výši max. 2 300 000,- Kč od Československé obchodní banky a.s. nebo jiné banky, která družstvu případně nabídne výhodnější podmínky. Konečný termín splatnosti úvěru bude 30.6.2023, úroková sazba max. 1,7 % p.a. platná do konce splatnosti úvěru, a jeho čerpání v termínech od 5.3.2018 do 13.3.2018.
 - Zajištění výše uvedeného úvěrů v celkové výši max. 2 300 000,- Kč ve prospěch Československé obchodní banky a.s. nebo jiné banky, a to : blankosměnkou vlastní na řad banky s doložkou bez protestu ; zástavou nebo blokací finančních prostředků družstva ve výši max. 3 měsíčních anuitních splátek nových úvěrů na spořicí účet družstva vedeném u refinancující banky ; vinkulací pojistného plnění k pojistné smlouvě týkající se pojištění majetku družstva ; bez zástavy nemovitostí.
- b) Členská schůze pověřuje předsedu a místopředsedu představenstva družstva výběrem nejvýhodnější nabídky a podpisem všech úvěrových smluv a dalších dokumentů, které s přijetím, zajištěním a čerpáním úvěru v Československé obchodní bance a.s. nebo jiné bance souvisejí.

Pro: 166 Proti: 0 Zdržel se: 4

12) Diskuse , závěr:

- budování dalších přístřešků... bude zjištěn zájem , vybrán dodavatel , projednáno ze stavebním úřadem.
- připomínka ohledně holubů.. množství holubů v naší lokalitě je nízké díky odchytu , který financuje SmMB. Nicméně budou hledána další řešení , jak situaci zlepšit.

V Mladé Boleslavi dne 24.5.2017

Zapsal: Ing.Aleš Franc

Ad.1) Zpráva předsedy představenstva Bytového družstva MB Omega

Vážení nájemci ,

Vítám Vás na dnešní členské schůzi.

Body z minulého zápisu:

- Garáže , překódování vrat...bude provedeno na konci května
- Pojistná smlouva... znění ponecháme jak je...bylo konzultováno s odborníky...doporučení , nesnižovat pojištění pojistných rizik
- Výběrové řízení na dodávku el. energie...byl navázán kontakt s firmou A-Tender s.r.o. Praha , realizace elektronické aukce v nejbližší době.
- Legalizace vrat. Byly vedena konzultace se s požárními specialisty , žádný předpis nestanoví v jaké výši má být jak velký otvor umožňující hašení. Každopádně, pokud by došlo k požáru v některé jednotce může dojít k poškození vrat ze strany HZS . V takovém případě nelze způsobenou škodu uplatňovat po družstvu. Vrata každé garáže musí být uzpůsobeny k tomu , aby garáže větraly. Nájemci těchto garáží musí tuto závadu odstranit..
- Dodatečné povolení montáže vrat ze strany družstva. Družstvo na žádost nájemce vyhotoví dodatečné povolení vrat.

V průběhu uplynulého roku se událo následující :

1) Realizované udržovací a kontrolní práce

- řešili jsme opětovně neodtékající okapy,svody
- nechali jsme zkontrolovat - projít celou střechu a opravit všechna problémová místa (komínky vzduchotechniky,prasklé spoje,falce)
- u třech výtahů byly vyměněny opotřebované díly jako omezovač rychlosti a vážící zařízení.... Právě u výtahů v I etapě řešíme výměnu omezovače rychlosti...náklad cca 15.000 Kč/výtah..
- v garáži a v bytové části domu jsme měnili stará , nefunkční světla
- necháme vyměnit garážová vrata směrem od Grentu. Původní vrata ponecháme na náhradní díly, které použijeme pro opravy druhých vrat
- konaly se revize PO , čidel na odtaž CO, v lednu 2017 revize elektroinstalace- jako závady byly nalezeny „drobnosti“ typu prachu v rozvaděčích atd.. tyto závady jsou průběžně odstraňovány.
- montáž pletiva na zábradlí od Grentu , které zamezuje pádu listí a nepořádku do vjezdu do garáží
- u domu 1394 se opravoval okapový svod , měnilo čerpadlo v kotelně.
- na náklady města byly opraven chodník u IV.etapy...v září 2017 by měla oprava chodníku pokračovat dále první etapou.
- Realizovali jsme několik jednání s městem (paní Kaušková) ohledně úpravy zeleně , keřů a stromů . Z těchto jednání byly ořezány keře , nicméně díry od králíků zůstávají nezasypané , strom , bránící údržbě balkónů u vchodu 1374 zůstává netknutý.
- Nechali jsme profesionálně seříditi zavírání všech vstupních dveří.

2) Řešené problémy

- Řešili jsme problémy se psy ve startovacích bytech a s problémovými podnájemci .
- Pojistné události (letos již 5 případů... prasklá skla nad přístřešky, 3x prasklé spoje u odpadového potrubí.) Na poškozené přístřešky jsme byli vždy pojištěni , oprava potrubí spojená s bouráním nebyla předmětem pojistné smlouvy , nicméně jsme uzavřeli novou smlouvu s ČSOB

pojišťovnou ,která tyto případy již řeší. Uzavřením nové smlouvy nedošlo ke zvýšení pojistného..

- Řešili jsme problémy v souvislosti s pádem sněhu a ledu ze střech..v souvislosti s tímto jsme několikrát objednávali vysokozdvížnou plošinu a horolezce.
- Deratizace v domě na VK.

3) Smlouva o majetkovém vypořádání s městem

- Návrh ,který předložilo město na jaře 2016 byl pro družstvo neakceptovatelný
- Na základě tohoto návrhu jsme ponechali všechny dokumenty z dob výstavby domu analyzovat právní kanceláří Šindelka-Lochmannová z Prahy . Tato AK připravila městu dopis , který jsme zaslali městu dne 27.7.2016. Bohužel dodnes jsme z města neobdrželi odpověď. Navrhovali jsme zorganizování termínu jednání dne 18.10.2016 bez odezvy. V březnu 2017 bylo slíbeno , že stanovisko obdržíme v dubnu 2017...nic jsme neobdrželi. Připomínky AK byly dvě... požadavek města na úhradu státní dotace ve větší výši než 90 mil Kč v případě , pokud by ji požadoval vrátit stát. Dále potom členství města družstvu , poté co dojde k majetkovému vypořádání.

Celá záležitost pokračovala v roce 2016 tím, že město bez vědomí družstva požádalo MMR o ukončení vázací lhůty. Tomuto požadavku města bylo ze strany MMR vyhověno. Dnešní stav je takový,že dům na 17 listopadu již není zastaven ani ve prospěch banky , ani ve prospěch státu. Město slíbilo dodat nový návrh smlouvy o majetkovém vyrovnání , na který dále čekáme. V souvislosti s touto smlouvou jsme se s městem dohodli na tom , že uzavřeme novou smlouvu s městem o sdružení,která by vymezovala spolupráci družstva a města při správě domů.

4) Jednání s vlastníky nebytových prostor

- U domu na VK jednal pan Svoboda se zástupcem pana Dzikose, u všech realizovaných akcí (okap,čerpadlo) nám bylo přislíbena úhrada ve výši podílu pana Dzikose na společných prostorech. Nicméně máme v plánu

dotáhnout do konce vznik SVJ v tomto domě. Členové výboru budou p.Moravec,p.XXXXX, jedno místo bylo nabídnuto městu-bylo odmítnuto a panu Dzkosovi..tam čekáme na vyjádření.Nicméně návrh stanov a směrnice pro rozúčtování nákladů máme hotov ..termín prvního shromáždění bude U domu na 17 listopadu se dne 5.4.2017 konalo shromáždění spoluvlastníků domu za účasti BD , Města a firmy RI.. byl vypracován návrh dohody o zapojení firmy RI do oprav/údržby na domě. Vyspecifikovali a dohodli jsme se na prvcích domu, na jejichž opravu bude RI přispívat.. změna systému plateb u nájemců firmy . Požadavky firmy RI byly ze strany družstva přijaty rozporuplně , RI nereflektuje současnou legislativu v této problematice.

- 5) Jednání s firmou Interma Byty ohledně nové příkazní smlouvy ..je třeba dohodnout pouze jeden bod a sice náplň práce domovníka a to,zda jej zajistí BD anebo Interma. Dále jsme řešili otázky ohledně výsledků účetního auditu.
- 6) Audit účetnictví. Panem auditorem Topolem bylo konstatováno,že účetnictví našeho družstva se nachází v lepším stavu , než účetnictví jiných bytových družstev v Mladé Boleslavi , která byla panem auditorem auditována. Na základě připomínek pana auditora Topola byla změněna naším správcem metodika účetnictví.
- 7) Sněhové zábrany...poslední zima byla abnormální ve srovnání s posledními léty (střídání teplot,mráz,obleva) . Ukázalo se , že náš systém protisněhových zábran je absolutně neúčinný a je třeba jej změnit. Z tohoto důvodu byl u projekční kanceláře V+M Liberec objednán projekt , který by měl být hotov v červnu. Na základě tohoto projektu budeme muset do následující zimy realizovat změny v tomto systému..jen pro informaci... předseda BD si lámal hlavu ohledně předpokládaných nákladů...orientační ceny jsou následující...nová protisněhová dvoutrubka stojí cca 1000 Kč/m ...další řešení elektrické vytápění hran střechy ..náklady cca 400.000 Kč , měsíční provozní náklady odhadem 40.000 Kč.

Ad. 7) Plány na další období

- pracovat na vzniku SVJ v domě VK 1394
- uzavřít smlouvu s Interma Byty , rozhodnout o zajištění domovníckých služeb.
- výběrové řízení na dodávku elektrické energie
- porozhlédnout se po nějakém prostoru, který by bylo možno využít jako sklad/jednací místnost
- rozhodnutí o tom , zda pojedeme systémem čtyř SVJ anebo jednoho SVJ
- změna prohlášení vlastníka
- vyhledání stavebního specialisty pro naplánování dalších oprav domu (okapy, atd.)
- vyhotovení opatření , které bude zabraňovat pádu ledu ze střech.

72