

ZÁPIS

z členské schůze Bytového družstva Neratovice dne 15.05. 2019

Zahájení

Provedl místopředseda BD Ing. Aleš Kocourek a konstatoval že:

- členská schůze byla řádně svolána v souladu se stanovami
- oznámil, že dle údajů z prezenze je v 18:07 hodin přítomno 46 členů z 69 členů BD
- konstatoval, že schůze je usnášeníschopná

Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů bytového družstva majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon účast členů majících vyšší počet hlasů

Schválení hlasovacího řádu

- místopředseda představenstva připomenul, že manželé mají jen jeden hlas
- místopředseda představenstva navrhuje hlasování aklamací, tj. veřejně zvednutím ruky, počítání hlasů tak, že se nejprve hlasuje kdo je proti, kdo se zdržel a kdo je pro se dopočítá do počtu přítomných od stolu předsedajícího, v případě pozměňovacího návrhu se hlasuje nejprve o tomto pozměňovacím návrhu

Hlasování o hlasovacím řádu:

Schváleno všemi hlasy

Volba předsedajícího schůze

předsedající schůze byl navržen Ing. Aleš Kocourek - schváleno všemi hlasy

Volba zapisovatele a ověřovatele zápisu, schválení programu schůze

- zapisovatelem schůze byl navržena paní Dagmar Matějková - schváleno všemi hlasy
- ověřovatelem zápisu byla navržen pan Zdeněk Valenta - schváleno všemi hlasy

Zopakován program schůze dle pozvánky:

Program:

1. Úvod, zahájení
2. Zpráva o činnosti představenstva BD
3. Účetní uzávěrka za rok 2018
4. Zpráva o hospodaření BD, odpis nedobytných pohledávek
5. Zpráva o činnosti kontrolní komise
6. Plán oprav na rok 2019
7. Diskuse (klimatizace, hluk při rekonstrukci, dodržování domovního řádu a další)
8. Závěr

1. Úvod, zahájení

Místopředseda družstva Aleš Kocourek přivítal na členské schůzi všechny přítomné členy družstva.

Konstatoval, že jak pozvánka na dnešní členskou schůzi, byla řádně zveřejněna na všech nástěnkách v jednotlivých vchodech domů, tak i dne 25.04. 2019 na webové stránce družstva <http://www.neratovice1183-1185.cz/> v souladu s platnými stanovami.

2. Zpráva o činnosti představenstva BD

Zprávu o činnosti přednesl místopředseda BD Ing. Aleš Kocourek

Od poslední členské schůze konané 04.10.2018 se představenstvo BD sešlo na běžnou schůzi se představenstva 5x (p. Kocourek, p. Matějková, p. Valenta)

Na těchto schůzích se projednávalo následující:

1. zajištění drobných oprav (např. výměna žárovek, oprava zámků, dveří, střechy, domovních zvonků, požární prohlídka, revize elektro, plynu a požárního vodovodu)
2. kontrolu účtů KLOKOČ

3. kontrola, podpis a zajištění úhrady faktur
4. deratizace, mytí oken, úprava keřů
5. aktualizace webových stránek <http://www.neratovice1183-1185.cz/>
6. návrh ne soudní řízení neplatičů
7. návrh na exekuci neplatiče

3. Účetní uzávěrka za rok 2018

Zprávu o účetní uzávěrce za rok 2018 přednesl místopředseda BD Ing. Aleš Kocourek

ÚDAJE Z PŘIZNÁNÍ K DANI Z PŘÍJMU PRÁVNICKÝCH OSOB ZA ROK 2018

Příjmy družstva, řádek 170 přiznání	198 724	Kč
Výdaje družstva, řádek 70 přiznání	318 220	Kč
Z toho:		
50 - Spotřebované nákupy, řádek 1, přílohy 1 přiznání	1 657	Kč
52 - Osobní náklady, řádek 2, přílohy 1 přiznání	41 990	Kč
53 - Daně a poplatky, řádek 3, přílohy 1 přiznání	12 884	Kč
54 - Jiné provozní náklady	34 593	Kč
56 - Finanční náklady, řádek 4, přílohy 1 přiznání	43 842	Kč
Základ daně, řádek 250 přiznání	203 391	Kč
Celková daňová povinnost, řádek 340 přiznání	38 570	Kč

4. Zpráva o hospodaření BD

Zprávu o hospodaření (za období 10/2018 – 05/2019) přednesla předsedkyně Dagmar Matějková
Dle účetních dokladů za rok 2018 - 2019 hospodaří BD s následujícím stavem účtů k 15. 05. 2019

Provozní účet KB (spravuje KLOKOČ)	3 514 599,25 Kč
Běžný účet ČS (úvěr)	877 749,71 Kč
Pokladna družstva	24 178,00 Kč

Hotovostní výdaje - ověřování podpisů, výroba klíčů, kancelářské potřeby, mytí oken, drobné doplňky pro potřeby BD – vše viz. pokladní kniha

Náklady od 11. 10. 2018 do 14. 05. 2019 na drobné opravy a údržbu 182 551,00 Kč

Drobné opravy v domě, seřízení BRAMA, oprava zámků u vchodových dveří, nové klíče, revize a oprava hromosvodů, revize hasicích přístrojů, deratizace, oprava lišt vchodových dveří, příprava žalob na neplatiče – ověřování dokumentace pro žaloby, úprava keřů v okolí domu, opravy výtahů, oprava oplechování střechy, oprava a pronájem kontejnerů, ISTA - odečty a rozúčtování nákladů, KLOKOČ zajištění účetnictví, nájmu a oprav, servis výtahů, vypracování daňového přiznání.

Stav úvěru na opravu domu ke dni 15. 05. 2019

Výše úvěr	11 000 000 Kč
Vyčerpaná částka	10 789 706 Kč
Dlužná částka	3 493 414,67 Kč
Měsíční splátka	84 542,00 Kč (úrok 25 626 Kč, splátka 58 915 Kč- 06/2015)
	84 542,00 Kč (úrok 22 809 Kč, splátka 61 732 Kč- 06/2016)
	84 542,00 Kč (úrok 19 858 Kč, splátka 64 683 Kč- 06/2017)
	84 542,00 Kč (úrok 15 976 Kč, splátka 68 565 Kč- 08/2018)
	84 542,00 Kč (úrok 13 367 Kč, splátka 71 175 Kč- 04/2019)

Od poslední schůze vyplacena dotace z PROGRAMU PANEL 1 x 79 146 Kč (03/2019)

Odpis nedobytných pohledávek

vchod	jméno	datum	dluh	penále	suma
1183	QUASNICA JURAJ	31.07.10	3 490.00	170.00	3 660.00
1184	KUBANEK PAVEL	30.06.03	2 765.00	666.00	3 431.00
1184	SOLC PAVEL	30.04.04	95 319.00	327 188.00	422 507.00
1185	DIRCENKOV IVAN	31.12.10	16 453.00	449.00	16 902.00
1185	ZDVIHALOVA LYDIE	29.02.04	66 908.00	187 180.00	254 088.00
1185	KOCOUREK MICHAL	30.09.07	0	821.00	821.00

Informace o neplatících členech BD

1184	HROMASOVÁ MILENA		17157.00	2885.00	20042.00
------	------------------	--	----------	---------	----------

Bude zahájeno soudní řízení o dlužnou částku 20 042 Kč, vzhledem k tomu, že za rok 2019 nebyl uhrazen žádný předpis úhrad, bude členka BD informována o návrhu vyloučení z BD

1185	ŠKOLKA MIROSLAV		85980.00	30456.00	116436.00
------	-----------------	--	----------	----------	-----------

Bylo ukončeno soudní řízení za rok 2013-2014 dlužná částka 30 890 Kč a rok 2015-2016 dlužná částka 22 845 Kč, do současné doby nebyla uhrazena žádná částka, proto bude zahájena exekuce. Dále bude zahájeno soudní řízení o dlužnou částku 62 201 Kč za období 2017-2018.

Za rok 2019 byla uhrazen pouze jeden předpis úhrad, člen BD bude informován o návrhu vyloučení z BD.

5. Zpráva o činnosti kontrolní komise

Předsedkyně kontrolní komise Blanka Valentová přednesla zprávu o provedené kontrole u Fy KLOKOČ a kontrolu drobných výdajů BD, nebyly zjištěny žádné nedostatky.

7. Plán oprav na rok 2019

Plán oprav přednesl místopředseda BD Ing. Aleš Kocourek

bezdotykového otvírání vchodových dveří (přední a zadní vchod) kalkulace pro jeden chod 41 969 Kč, bezdotykového otvírání vchodových dveří bohužel neřeší problém **NEZAVÍRÁNÍ DVEŘÍ**, pro zlepšení zavírání dveří by bylo potřeba nainstalovat elektrické zavírání dveří cca 22 000 Kč za jedny dveře

Klimatizace

splitová klimatizace se skládá ze dvou jednotek, a to z vnitřní a venkovní. Druhá jmenovaná se umísťuje na balkón, lodžii, případně přímo na fasádu domu. A právě tady nastává první zásadní věc, na kterou se musíte před samotnou instalací zaměřit. Pokud umísťujete jednotku klimatizace na balkón, respektive lodžii, je nutné s vlastníkem stavby uzavřít smlouvu, která dotyčného opravňuje k osazení jednotky do dané společné části domu.

Zvažujete umístění klimatizace na fasádu domu?

Fasáda domu patří mezi společné části domu, a proto se v tomto případě stačí rovnou obrátit na příslušný orgán BD, kterému pravomoc o této věci rozhodnout přísluší. Pokud bude o této záležitosti rozhodovat shromáždění a svým usnesením instalaci klimatizace zakáže, vlastníku bytu zůstává možnost dle §1209 občanského zákoníku navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Musí pro to však existovat důležitý důvod a je otázkou, jestli zrovna klimatizace tuto podmínku splňuje.

Je potřeba stavební povolení pro instalaci klimatizace na fasádu domu?

Klimatizace jako taková není stavbou ve smyslu ust. § 2 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"). To, co je třeba podle stavebního zákona posoudit, jsou stavební úpravy s tím spojené, tedy práce, které je třeba provést, aby klimatizace byla osazena, zapojena a zprovozněna. "Může se jednat o stavební úpravy dle ust. § 103 odst. 1) písm. d) stavebního zákona, což znamená stavební úpravy, pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí a jejich provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby a nejde o stavební úpravy stavby, která je kulturní památkou, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení.

Rovněž se však může jednat o stavební úpravy, které vyžadují stavební povolení, a to v souladu s ust. §103 odst. 2) stavebního zákona, a to Ohlášení nebo stavební povolení vyžadují změny staveb uvedených v odstavci 1, jejichž provedení by mělo za následek překročení uvedených parametrů, nebo v souladu s § 108 stavebního zákona.

Proto doporučuji konkrétní stavební záměr konzultovat s příslušným stavebním úřadem, který podle rozsahu poučí stavebníka, jestli stavební záměr vyžaduje opatření či rozhodnutí stavebního úřadu a zda jsou k danému záměru třeba např. stanoviska dotčených orgánů z hlediska památkové péče, požární ochrany, hlukových limitů apod., příp. jiné podklady a doklady, vysvětluje správný postup při instalaci vnější jednotky splitové klimatizace,“ uvedla Ing. Dana Rafflová, vedoucí Odboru stavebního ÚMČ Praha 10

Pozor na hlučnost klimatizace

Vaše práva končí tam, kde začínají práva dalšího vlastníka. To platí i v případě instalace klimatizace. Podle §1175 občanského zákoníku má vlastník jednotky právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části. Proto ať už budete venkovní jednotku klimatizace umisťovat kamkoliv, musíte brát ohled na to, aby její instalace nepoškodila společné části a její provoz nad míru nerušil ostatní vlastníky. Existují samozřejmě nařízení vlády č. 272/2011 Sb. dané hlukové limity, je ale přirozeně mnohem lepší se rovnou při výběru klimatizace zaměřit na její hlučnost, abychom předešli potencionálním stížnostem ze strany sousedů.

Jaké jsou limity pro hlučnost klimatizace?

Hygienický limit ekvivalentní hladiny hluku akustického tlaku A pro stacionární zdroje, kterými klimatizační jednotky jsou, je v chráněných venkovních prostorech staveb při souběhu všech zdrojů 40 dB v noční době a 50 dB v denní době (nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, § 12). I když se pohybujeme v mezích hlukových limitů, stále záleží na přiměřenosti, resp. nepřiměřenosti omezení ostatních vlastníků hlukem daném místními poměry. V tomto směru mohou být v přípravné fázi nápomocné stanovy konkrétního společenství vlastníků, jež by měly reflektovat právě místní poměry a také často upravují náležitosti týkající se přímo instalace splitové klimatizace (povinnost k žádosti přiložit projektovou dokumentaci apod.)

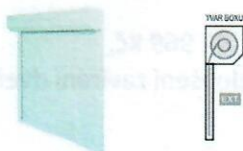
Ruší vás klimatizace od souseda?

Pokud se ocitnete v situaci sousedů, kteří jsou obtěžováni neustálým hlukem z okolní klimatizace, lze se obrátit na příslušnou krajskou hygienickou stanici s návrhem na provedení měření. Jestli neshledá návrh neodůvodněným nebo u vás z hlediska k vaší situaci relevantní měření již v minulosti neprováděla, měření u vás uskuteční, přičemž následně obdržíte protokol o měření a hodnocení (ať už se překročení hlukových limitů prokáže či nikoliv). Měli byste ale počítat s tím, že měření nemusí být vždy provedeno bezplatně a budete ho tedy nuceni uhradit.

Jestliže KHS provedení měření odmítne, máte možnost obrátit se na jiný subjekt oprávněný k měření, který jej provede, nebo na Hlavního hygienika ČR se stížností, na jejímž základě můžete požadovat provedení měření ze strany KHS. Druhý krok bývá vhodné učinit hlavně v případech, kdy odmítnutí návrhu na provedení měření bylo podle vašeho názoru neopodstatněné. Jestliže KHS z měření zjistí, že došlo k překročení hlukových limitů, je oprávněna uložit příslušnou sankci (u sousedských záležitostí se zpravidla jedná o pokutu).

Venkovní žaluzie

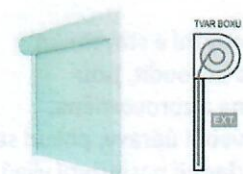
Technické parametry RADIX - box v úkosu 45°



Technické parametry RADIX R1 - půlkulatý box



Technické parametry RADIX R2 - kulatý box



Box je dodáván v úkosu 45° typ RADIX, půlkulatý typ RADIX-R1 a kulatý RADIX-R2. Roletový box je ve stejných barvách jako vodící nohy. Hliníkové vodící nohy se připevňují na rám okna nebo do ostění. Standardně jsou dodávány v bílé a hnědé barvě (možno i lakování dle vzorníku RAL nebo polep renolitovou fólií).

Běžným doplňkem **předokenních rolet**, dnes bývá motorické ovládání s možností skupinového řízení jednotlivých rolet a centrálním ovládním. Integrovaná síť proti hmyzu lze použít pro předokenní rolety typu Radix a Radix R2.

7. Diskuse

Hluk při rekonstrukci, dodržování domovního řádu a další
Zavírání vchodových dveří
Kouření na chodbách
Celodenní štěkání psa vchod 1183
Nástěnné hydranty odstranění předmětů
Úklid na chodbách odstranění skříněk, květin – chodby nejsou skladiště
sklepních prostor - vše co je mimo sklepní kóje
koláren

8. Závěr

Předsedající navrhl usnesení členské schůze v následujícím znění:

Členská schůze:

1. Projednala všechny body programu
2. Bere na vědomí Zprávu o činnosti představenstva za období od 11. 10. 2018 do 14. 05. 2019, odsouhlasila Zprávu o hospodaření BD, účetní uzávěrku za rok 2018, odsouhlasila odpis nedobytných pohledávek
3. Bere na vědomí přednesenou zprávu kontrolní komise.

Hlasování o návrhu na usnesení:

Počet hlasů proti: 0 Zdrželi se hlasování: 0 Počet hlasů pro: 46

Nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování - žádné

Předsedající poděkoval přítomným za účast a schůzi v 19:16 hodin ukončil.

V Neratovicích 15. 05. 2019

Ověřil:



Zdeněk Valenta

Zapsal:



Dagmar Matějková