

Zápis z jednání náhradní členské schůze

Bytového družstva Písecká 11 a 13, se sídlem České Budějovice, Písecká 1040/13, konané dne 29.května 2025 ve sborovně Základní školy Vltava, v Českých Budějovicích.

Náhradní členská schůze (dále jen NČS) byla svolána představenstvem bytového družstva v souladu se zněním stanov bytového družstva (dále jen BD) od 16:15 hodin.

NČS byla zahájena v souladu s pozvánkou v 16:15 hod. Při zahájení NČS disponovali přítomní členové družstva (17 členů) 24 hlasy včetně udělených plných mocí. Za představenstvo bytového družstva byli přítomni V. Zábranský, J. Zelenka a J. Pavec. Úplný seznam přítomných včetně plných mocí je doložen prezenční listinou, která je přílohou tohoto zápisu. Pozvánku obdrželi členové BD prostřednictvím e-mailu a ti kteří ho nemají, dostali pozvánku do poštovní schránky. Pozvánka byla dále zveřejněna na internetových stránkách BD a vyvěšena s předstihem v obou vchodech domu. Podkladové materiály k jednání byly součástí hromadného e-mailu rozeslaných spolu s pozvánkou a v tištěné podobě byly k dispozici na členské schůzi.

NČS jednala dle tohoto programu:

1. zahájení a prezenze přítomných
 - schválení pověření člena BD provedením záznamu z jednání ČS BD
2. volba návrhové komise
 - návrh z řad přítomných členů BD
 - schválení složení komise včetně jmenování jejího mluvčího
3. zpráva představenstva o činnosti hospodaření BD v roce 2024
 - stanovisko kontrolní komise
 - schválení účetní závěrky za rok 2024
 - diskuse a usnesení
4. návrh na odměnu voleným orgánům BD za rok 2024 (představenstvo, kontrolní komise)
 - diskuse a usnesení
5. provoz a údržba domů P11 a P13
 - projednání návrhu rozsahu prací v roce 2025 – 2026
 - diskuse a usnesení
6. různé
 - návrhy, připomínky, stanoviska členů BD
 - diskuse a usnesení
7. závěr

ad 1.

NČS zahájil V. Zábranský, který uvítal přítomné členy družstva a seznámil je s programem NČS dle pozvánky. K provedení zápisu z jednání byl navrhnut a posléze schválen člen BD J. Pavec.

Hlasování: pověření zápisem – schváleno všemi hlasy.

ad 2.

Dále byla zvolena návrhová komise ve složení V. Keist, I. Vařil a K. Jáša, který byl zároveň navrhnut na mluvčího návrhové komise.

Hlasování: složení návrhové komise vč. mluvčího – schváleno všemi hlasy.

ad 3.

Předseda p. Zábranský seznámil přítomné se zprávou představenstva o činnosti BD v roce 2024. Nejprve zmínil realizaci dálkového přenosu dat odečtů teplé a studené vody, která byla realizována z důvodu povinnosti stanovené legislativou, konkrétně novelou zákona č. 406/2000 Sb. a zákonem č. 424/2022 Sb. Firma COOP THERM s.r.o. tak pravidelně odesílá informační e-mail o měsíční spotřebě vody a tepla. V této souvislosti byla členům družstva doporučena občasná kontrola dálkově pořizovaných dat z měsíční správy se skutečným stavem na vodoměrech. Jako další investiční akce v uplynulém roce byla výměna zvonkového tabla u předních vchodů a instalace zvonkových tabel s možností dálkového otevírání dveří u zadního vchodu včetně montáže nových domácích telefonů.

Stanovisko kontrolní komise přednesl p. Keist, který mimo jiné zmínil, že komise se pravidelně zúčastňuje zasedání představenstva. Na začátku roku bylo na běžném účtu 1 915 tis Kč a na konci roku 1 876 tis Kč. Úvěrový účet je pravidelně splácen a zbývá doplatit 3 381 tis Kč. V hospodaření družstva nebyly shledány žádné závady.

O komentář k hospodaření byla požádána pí. Havelková. Ta přítomné seznámila s příjmy a výdaji BD. U příjmů se jednalo zejména o navýšení nájmu za m² a navýšení měsíčních záloh některých členů družstva. U výdajů byla v roce 2024 největší položkou rekonstrukce zvonkových tabel, další výdaje byly spojené s opravami dveří a výtahů, včetně jejich pravidelných revizí a servisních činností. V uplynulém roce také došlo ke zvýšení daně z nemovitosti, bankovních poplatků a poplatků za SIPO. Nejvyšší položkou, u které došlo k navýšení je teplá voda (+ 18 % za m³). V souvislosti s tímto nárůstem výdajů bude potřeba u některých domácností navýšení záloh.

Do následné diskuse se nikdo nepřihlásil, a proto bylo přistoupeno ke hlasování o schválení účetní závěrky za rok 2024, zprávy představenstva a kontrolní komise.

Hlasování: schválení zprávy představenstva, zprávy kontrolní komise a účetní závěrky – schváleno všemi hlasy.

ad 4.

Dalším z projednávaných bodů byl návrh na odměnu voleným orgánům BD za rok 2024 (představenstvo, kontrolní komise). Částka pro odměnu nebyla ani v tomto roce navýšena a zůstala stejná jako v minulých letech.

Hlasování: návrh na odměnu za rok 2024 členům představenstva a kontrolní komise – schváleno všemi hlasy.

ad 5.

Předseda BD p. Zábranský seznámil přítomné s rozsahem prací pro rok 2025 a 2026.

První z projednávaných prací bylo čištění fasády domu včetně ošetření a impregnace protiplísňových nátěrů. Nabídku podali dvě firmy, které se liší technikou provedení. Jedna firma, která již na domě v minulosti pracovala, by práci provedla pomocí lan jako výškové práce a druhá oslovená firma čistí budovy z mobilní plošiny. Vzhledem k tomu, že cenové nabídky jsou zhruba na stejné úrovni, bude výběr zaměřen na technické a další parametry nabídek.

Další z důležitých prací je oprava dešťových svodů, protože již v minulosti došlo v P13 po prudkém lijáku k netěsnosti svodu. Družstvo obdrželo dvě nabídky, přičemž každá z firem svody opravuje jiným způsobem. Firma z Plzně do stávajících svodů vkládá novou vložku a druhá firma, která je z Č. Budějovic pokrývá svod epoxidovým nátěrem. S firmami bude ještě jednáno a budou vyžádány podrobnější informace včetně referencí.

Jako třetí nutná investice je vzhledem k opakovaným závadám řešit nový rozvod teplé vody v technickém podlaží a také ve všech ve stoupačkách k bytům. Práce by měla být rozdělena na dvě etapy. V první etapě by byla provedena výměna potrubí v technickém podlaží, včetně osazení výpustních ventilů a ve druhé etapě by byla provedena výměna rozvodů teplé vody ve stoupačkách k jednotlivým bytům. I zde, pokud to prostorové umístění potrubí dovolí, doplnění výpustných ventilů. Předpokladem je, že u bytů, které mnohdy prošli rekonstrukcí, budou mít pracovníci firmy zachován vhodný přístup do stoupačky. Osloveny byly tři firmy, ale do termínu NČS odpověděla pouze jedna firma. S ohledem na výši celkové investice oslovíme další firmy.

Jako poslední v pořadí by byla kamerová prohlídka odvětrávacích šachet s následným návrhem na řešení. V této souvislosti byla oslovena firma „PLÍCE DOMU“, která se zabývá diagnostikou a opravami těchto zařízení (zatím bez odpovědi).

Vzhledem k tomu, že rozsah a cenová kalkulace všech těchto prací je více než 1 mil. Kč, budou muset být tyto práce řešeny s přesahem i do roku 2026.

V následné diskusi bylo zmíněno, že ve spojitosti s čištěním fasády by bylo možné vyřešit i problém s hnízdicími ptáky. Dále byl dán návrh, aby bylo ve smlouvě o dílo při výměně stoupaček specifikováno, že jedna stoupačka v celé výšce osmi pater bude vyměněna za jeden den.

Usnesení: členská schůze ukládá představenstvu jako první vyřešit problém s dešťovými svody a dále pro realizaci v letošním roce ukládá upřesnit termín a cenu s firmami na čištění fasády. V následném období pokračovat v přípravě řešení výměny rozvodu teplé vody a kontrolu odvětrání v bytech.

Hlasování: znění usnesení – schváleno všemi hlasy.

ad 6.

Nakonec informoval p. Zábranský o poruše posuvných automatických dveří u zadního vchodu v P13, kde došlo k poškození základní desky s automatikou řídicího systému dveří. S firmou se jedná o ceně opravy.

ad 7.

Závěr – NČS byla ukončena v 17:30 hod.

Bytové družstvo Písecká 11 a 13
IČO 261 09 999
Písecká 1040/13
370 11 České Budějovice

Zapsal: J. Pavec

