

Zápis z členské schůze BD Liščí kopec

konané dne 05/04/2018 v zasedací místnosti penzionu čp. 1343 Vrchlabí

Přítomni: - členové BDLK dle prezenční listiny

- představenstvo BDLK (paní Erbenová, paní Andělová, p.Krampol)
- kontrolní komise BDLK (p.Fišera, p.Krampera, paní Šimůnková)
- hosté: paní Ježková, paní Rašovská – Interma Byty a.s.

Jednání dle programu:

1. Zahájení a volba orgánů členské schůze

Jednání členské schůze zahájila předsedkyně představenstva BD Liščí kopec Vrchlabí (dále v textu jen BDLK) paní Erbenová. Následovala volba orgánů členské schůze (dále v textu jen ČS).

Před prvním hlasováním sečteny hlasy přítomných a plné moci, celkem 58 hlasů z celkem 100 hlasů.

Volba orgánů schůze

Návrh na složení orgánů ČS:

- předsedající ČS – paní Erbenová
- mandátová komise – paní Šimůnková, p.Krampol
- návrhová komise – paní Andělová
- zápis – p.Krampera
- ověření zápisu – paní Erbenová, paní Andělová

Protinávrhy na jiné obsazení orgánů ČS nebyly vzneseny.

Hlasováno o všech návrzích společně: **celkem hlasů: 58 (PRO:58 PROTI:0 ZDRŽEL:0) Schváleno**

2. Projednání a schválení účetní uzávěrky 2017

Pan Fišera podal zprávu za kontrolní komisi BDLK.

Účetní uzávěrka byla přílohou pozvánek.

Připomínky k podaným informacím nebyly, následně bylo hlasováno o schválení účetní uzávěrky BDLK za r.2017

ČS BDLK schvaluje předloženou účetní uzávěrku BDLK za r.2017

celkem hlasů: 58 (PRO:57 PROTI:0 ZDRŽEL:1) Schváleno

3. Zpráva o činnosti orgánů BDLK

Paní Andělová podala informace o činnosti předsednictva BDLK za období od minulé ČS.

p.Houdek byl ve funkci domovníka nahrazen p.Klabanem.

paní Bulušková byla ve funkci technického správce nahrazena p.Houdkem.

Provedeno cejchování měřičů teplé a studené vody a TUV.

Provedena výměna ventilů na stupačkách..

Řešena problematika rezavé vody s vodohospodářskou společností a problémy s čištěním ohřívacích nádrží v domech.

Byla provedena kontrola chodeb v domech, nájemníci byli vyzváni k odklizení věcí na chodbách (skříně, botníky).

Poděkování představenstva členům BDLK za odklizení sněhu.

Pronájmy bytů – připomenuta povinnost žádat o schválení představenstvo BDLK + povinnost hlásit podnájemníky a počty osob v bytě na Interma Byty a.s. (Ize i přes virtuální kancelář na internetu).

Předzahrádky – byla podána informace, že předzahrádky mají být demontovatelné. Upozornění že musí být přístup k technickým místnostem v domech, v případě vydlážděné předzahrádky těžká technika přejede přes a poškození dlažeb jde k tíži podnájemníka.

4. Schválení paušálních náhrad statutárním orgánům BDLK

Paní Erbenová ujasnila, že oproti loni ČS schválenému příspěvku za výkon funkce předsedy ve výši 3000 Kč pobírá měsíčně 2500Kč. (Z částky 3000 Kč se odvádí daň a dále i sociální a zdravotní pojištění, proto by čistá odměna byla nižší než z částky 2500 Kč, ze které se odvádí pouze daň.)

Paní Erbenová podala návrh, aby paušální náhrady statutárním orgánům za r.2017 byly schváleny ve výši:

předseda představenstva – 2500Kč/měsíc

místopředseda představenstva – 1500Kč/měsíc

člen představenstva – 1000Kč/měsíc,

předseda kontrolní komise – 500Kč/měsíc

místopředseda a člen kontrolní komise – 400Kč/měsíc.

Protinávrh nebyl žádný.

Hlasováno o návrhu paní Erbenové

celkem hlasů: 59 (PRO:56 PROTI:0 ZDRŽEL:3) Schváleno

Po ukončení hlasování proběhla diskuze o výši odměn za výkon funkce předsedy BDLK.

Navýšení odměn přes 2500Kč/měsíc by znamenalo z odměn odvádět sociální a zdravotní pojištění.

Na některé z příštích ČS je možné o navýšení odměn za výkon funkce předsedy BDLK uvažovat.

5. Technická zpráva – opravy na domech

Přednesl p.Houdek

Proběhla kontrola opravených střech čp.1530-1533 – vše v pořádku.

U několika opravených balkónů se sleduje vytékání bílé tekutiny zpod izolace. Hledá se řešení s dodavatelskou firmou.

Revizní zprávy – vše je hotovo, všechny jsou platné. Obnovování dle harmonogramu.

Kontrola okapů – po zimě vše v pořádku.

Střechy čp.1534-1535 – zjištěné trhliny v přefalcování střech a kolem odvětrávání - po zimě byly střechy provizorně opraveny aby vydržely do celkové opravy.

čp.1530 – proběhla výměna zvonkového tabla.

Kontrola osazení požárních klapek + provedená výměna uzávěrů ve stupačkách.

Byla provedena oprava fasád + nové ventilační otvory komor nad vchody čp.1530-1531, zamezilo to zatékání do vchodových částí domů, bytů a komor.

Veškeré závady je třeba hlásit správci budov (p.Houdek) přes formuláře vyvěšené v domech.

Prosba – pokud bude na hydroizolaci balkónů pokládána pochozí vrstva, používat šedé odstíny.

Na výplety balkónového zábradlí používat zelené odstíny.

Výhled oprav na příští období:

- Výměna střešní krytiny na obloucích čp.1530-1533 – není akutní, po zimě provizorně zatěsněno
- Nová hydroizolace teras (celkem 7ks) v čp.1530 -1533 – provedení stejné jako u balkónů. Způsob opravy byl ověřen na jedné terase v čp.1531. Výhled investic cca 255TKč
- Oprava fasád čp.1530-1533 – zatím není akutní, bylo by dobré alespoň předělat odvětrání komor nad vstupem do domu u zbývajících domů.
- Střechy a střešní okna čp.1534-1535 – nutná výměna – urgentní – dochází k velkému zatékání. Bude použitý Al plech, vybíráno z 5 dodavatelů, investice cca 622TKč/střecha

- Stavební dozor na výměnu střech 30TKč, rezerva pro případné skryté závady 50TKč
- Výměna hromosvodů čp.1534-1535 – bude provedeno souběžně s opravou střech včetně revizní zprávy. Investice cca 43TKč/střecha
- Izolace zdí v přízemí čp.1534 – zamezení plesnivění bytů. Bude proveden odkop a zesílení izolace včetně oplechování. Investice cca 120TKč.

ČS BDLK souhlasí s představenou technickou zprávou a výhledem oprav. Střechy čp.1534-1535 a zateplení čp.1534 nejsou součástí tohoto hlasování, budou projednány v dalším bodě ČS.

celkem hlasů: 59 (PRO:57 PROTI:0 ZDRŽEL:2) Schváleno

6. Projednání interní směrnice Zásady pro tvorbu a použití fondu oprav

Přednesla paní Erbenová.

Návrh směrnice byl součástí pozvánky na ČS BDLK.

Bylo vysvětleno co je z hlediska oprav společná část domu a co je už v majetku člena.

Vysvětleno jak se fond oprav tvoří a jak se účtuje jeho případné čerpání (na jednotlivé domy a rozúčtování na byty).

Diskuze nad směrnicí – dotaz co je interní neveřejné výběrové řízení – není povinnost BDLK vyvěšovat veřejně výběrová řízení (tato povinnost je jen u státních a státem řízených institucí).

p.Antoš požadoval do směrnice vložit max.částku, od kdy musí být čerpání schvalováno ČS BDLK (mimo oprav havárií). Výši částky ale na přímý dotaz nedokázal nespecifikovat.

Hlasování nejprve o návrhu interní směrnice „Zásady pro tvorbu a použití fondu oprav BDLK na opravy a investice“ v původním znění tak jak bylo uvedeno v příloze pozvánek na ČS :

celkem hlasů: 59 (PRO:52 PROTI:4 ZDRŽEL:3) Schváleno

Dále bylo navrženo hlasování o případných pozměňovacích návrzích.

Na vyzvání se nikdo nepřihlásil.

p.Antoš ihned po ukončení předchozího hlasování opustil ČS BDLK.

7. Schválení oprav střech čp.1534-1535 a zateplení soklu čp.1534

Informaci podal p.Houdek a paní Erbenová

Střechy domů čp.1534-1535 jsou v havarijním stavu, nikdo nezná stav pod plechy střechy.

Poškození výdechů VZT sněhem bude nahlášeno pojišťovně jako škodová událost.

Byl popsán způsob provedení oprav.

Po opravách bude odvětráván štít a bude odizolován prostor mezi střechou a půdním podbitím.

8. Schválení způsobu financování oprav

Informaci přednesla paní Erbenová

V pozvánce ČS byly zaslány kalkulace na opravy střech čp.1534-1535 a soklu čp.1534.

Oprava domů čp.1534-1535 bude financována z fondu oprav BDLK, není třeba brát úvěr u banky.

Ve fondu oprav domů čp.1530-1533 zůstává i poté dostatek financí na případné mimořádné opravy a pravidelnou údržbu.

S nájemníky z čp.1534-1535 byla v 03/2018 svolána separátní schůzka, kde byly důvody pro navýšení plateb do fondu oprav vysvětleny, včetně seznámení s nutnými opravami.

9. Navýšení plateb do fondu oprav

Přednesla paní Andělová a paní Erbenová.

Pro domy čp.1530-1533 zůstává platba do fondu oprav na stávající výši 13 Kč/m².

Pro domy čp.1534-1535 se od 6/2018 navyšuje platba do fondu oprav na **28 Kč/m²**.

Protinávrh nebyl žádný.

Hlasováno společně o následujících návrzích:

schválení způsobu oprav střech čp.1534-1535,

schválení opravy zateplení soklu čp.1534,

souhlas že opravy budou financovány interně z fondu oprav BDLK,

schválení navýšení plateb do fondu oprav pro čp.1534-1535 na 28Kč/m² s účinností od 1/6/2018.

schválení návrhu, pokud výše oprav za střechy a sokl vzroste o 20 % (tj o 327 000 Kč), pak bude svolána mimořádná členská schůze, kde bude hlasováno o způsobu dalšího financování.

celkem hlasů: 58 (PRO:56 PROTI:1 ZDRŽEL:1) Schváleno

10. Informace

Dlužníci – p.Berka - dne 14/03/2018 převzal od představenstva BDLK výstrahu před vyloučením.

Případné další řešení bude projednáno na příští ČS BDLK.

Členové BDLK byli upozorněni, aby si kontrolovali správné nastavení svých trvalých příkazů – cca 1/3 všech dluhů (cca 20TKč) vzniká drobnými nedoplatky v měsíčních platbách

11. Diskuze, závěr

Parkování – prosba na členy BDLK aby respektovali nutnost volného průjezdu k domům a neparkovali před popelnicemi.

Další body k řešení nebyly.

Poté byla členská schůze předsedajícím ukončena.

Všem přítomným členům BDLK a hostům děkujeme za účast.

Celkové počty hlasů v době hlasování aktuálně přítomných členů jsou uvedeny vždy u konkrétního hlasování. Počet přítomných se během průběhu ČS BDLK měnil.

Ostatní členy BDLK žádáme o větší účast na příští členské schůzi, nebo alespoň o předání plné moci svým zástupcům, aby tak neblokovali úsilí těch, kteří se členské schůze ve svém volném čase zúčastnili.

Zapsal: dne 19/04/2018 p. Krampera

Zápis ověřil: dne 19.4.2018 paní Erbenová

dne 19.4.2018 paní Andělová

Příloha zápisu:

1. Zpráva o hospodaření BDLK za rok 2016
2. Pozvánka na ČS
3. návrh interní směrnice „Zásady pro tvorbu a použití fondu oprav BDLK na opravy a investice“
4. návrh financování oprav střech čp.1534-1535 a zateplení soklu čp.1534