

Z Á P I S

z jednání členské schůze Bytového družstva BONUS, IČO 254514499, sídlem Masarykova 522/12, 460 01 Liberec 1

Datum a místo jednání: 17.6.2021, Hasičská zbrojnice, Na Lužci 664, Lázně Bohdaneč

Počet členů k 17.6.2021: 28 + 1 (garáž)

Přítomno: 15 členů osobně, 11 členů v zastoupení (plné moci), celkem 26

Hosté: Ing. M. Ježková, manažerka byt. družstev, K. Rašovská, obě
Interma BYTY správa s.r.o.

1. Zahájení a prezenze

Po zahájení a uvítání hostů byla předsedající předsedkyní družstva Ing. K.Jeníčkovou provedena kontrola prezenční listiny. Dále bylo konstatováno, že členská schůze byla řádně svolána. Celkem přítomno osobně nebo v zastoupení 26 členů, schůze je usnášeníschopná. Jednání proběhne podle programu, uvedeného na pozvánce:

Program:

1. Zahájení, prezenze
2. Zpráva předsedkyně představenstva o činnosti družstva
3. Seznámení s výroční zprávou hospodaření a schválení řádné účetní závěrky za rok 2020 a schválení způsobu vypořádání hospodářského výsledku
4. Schválení paušálních náhrad statutárním orgánům za rok 2020
5. Plán oprav a investic
6. Provozní záležitosti, dluhy

Hlasování o programu – všichni pro

2. Zpráva předsedkyně o činnosti za období od 4.6.2020 do 17.6.2021

Představenstvo (Ing. K. Jeníčková, Ing. T.Weidlich, H.Málková), vzhledem k epidemiologické situaci, si předávalo informace a jednalo převážně korespondenčně, kromě jednání dne 14.6.2021. Aktuální záležitosti jsou operativně řešeny mailovou korespondencí. Jako zaměstnavatele zajišťovalo družstvo jedno z mimořádných opatření v souvislosti s epidemiologickou situací – konkrétně od 6.4.2021 povinnost zaměstnavatele zajistit testování zaměstnanců. Jednalo se o uklízečku. Dle výkladu, i když tuto povinnost splní zaměstnanec v konkrétní den u jiného zaměstnavatele, musí být test proveden opakovaně u každého zaměstnavatele. Situaci jsem řešili pouze čestným prohlášením zaměstnance a písemným souhlasem zaměstnavatele v hlavním pracovním poměru s možností využít jeho evidence testů.

Opravy:

Největší co do objemu nákladů a provozního významu byla **oprava kabeláže a výměna ovládacích panelů obou výtahů** v září loňského roku. Bezprostředně po loňské členské schůzi se množilo hlášení poruch výtahu ve vchodu B, které vyžadovaly přivolávání a tedy i hrazení výjezdů servisní služby. Byla zjištěna a opravena závada na jedněch z dveří. Po této opravě se výpadky provozu opakovaly. Nakonec byla příčina identifikována – v prostoru za ovládacím panelem došlo k prodření elektrického kabelu v důsledku malého prostoru za stěnou výtahu. Kromě výměny kabelu bylo servisní firmou navrženo zvětšení prostoru instalováním nového ovládacího panelu a provedení této úpravy u obou výtahů. Pokusili jsme se řešit náklady opravy reklamací u firmy Nado, která měnila elektroinstalaci v r. 2018 při rekonstrukci výtahů ale jednání bylo neúspěšné. Soudní spor jsme vyloučili. Rozhodli jsme se náklady opravy uplatnit u pojišťovny, což se podařilo a **náklady ve výši 58 949 Kč** byly pojišťovnou plně uhrazeny. Opravu provedla firma Mosev, která výtahy servisuje.

V létě byla proveden **oprava oplechování a izolace stříšek nad vchody**, kde při přivalových deštích docházelo k opakovanému zatékání dešťové vody. Tento problém se nedařilo dlouhodobě drobnými opravami odstranit. Zatékání se projevilo i v jednom z bytů v 1. patře. Náklad na opravu byl **25 000 Kč**. Prostředky byly čerpány z fondu oprav.

V loňském roce jsme nezaznamenali **žádné mimořádné závady v bytech a společných prostorách**. Řešíme opakované **poruchy čidel** a pokračujeme v **odchytu vylétajících molů** ve sklepních prostorách. Jejich výskyt se letos výrazně snížil ale neustal úplně. Je nezbytné ve sklepních kójičkách důsledně dbát na to, aby tam neměli moli potravu. To je jediná účinná cesta k jejich likvidaci. Dvakrát ročně se **čistí výměník** a provádějí se pravidelné **revize a bezpečnostně požární kontroly**.

Výměna měřidel - V letošním roce končí platnost ověření vodoměrů a kalorimetrů a jsme povinni zajistit ověření. Zákon o metrologii č. **505/ 1990 Sb.**: měřidla (teplé vody, studené vody a kalorimetry) v bytech jsou brána jako takzvaná „stanovená měřidla“. **Vodoměry je nutné periodicky ověřovat každých 5 let, kalorimetry každé 4 roky** podle vyhl. **285/2011 Sb.** Domovní měřidla bez platného cejchu nemohou být zahrnuta do celkového zúčtování nákladů. V bytových objektech je tedy zákonná povinnost každých 4 – 5 let zajistit nová měřidla nebo je všechny repasovat. Byly poptány 4 firmy a je vybrána nejvhodnější nabídka a smlouva s **firmou RENOVA ze Solnice za cenu 108 850 Kč vč.DPH**. Výměna měřidel proběhne v dohledné době. Platba je rozložena do pěti let a je zahrnuta v předepsaných poplatcích. O tom, jak bude probíhat výměna v domácnostech budou uživatelé bytů s předstihem informováni na vývěškách.

Smluvní vztahy:

Nově byly uzavřeny 2 dodatky ke stávajícím smlouvám, uzavřena 1 nová nájemní smlouva a 1 smlouva o narovnání:

a) Před rokem požádal **pan M.Pavelka** o uzavření dodatku ke své **smlouvě o domovnictví**, který by umožnil zvyšovat cenu služby o inflaci za předešlý rok. Dodatek byl uzavřen od 1.1.2021.

Opravy:

Největší co do objemu nákladů a provozního významu byla **oprava kabeláže a výměna ovládacích panelů obou výtahů** v září loňského roku. Bezprostředně po loňské členské schůzi se množilo hlášení poruch výtahu ve vchodu B, které vyžadovaly přivolávání a tedy i hrazení výjezdů servisní služby. Byla zjištěna a opravena závada na jedněch z dveří. Po této opravě se výpadky provozu opakovaly. Nakonec byla příčina identifikována – v prostoru za ovládacím panelem došlo k prodření elektrického kabelu v důsledku malého prostoru za stěnou výtahu. Kromě výměny kabelu bylo servisní firmou navrženo zvětšení prostoru instalováním nového ovládacího panelu a provedení této úpravy u obou výtahů. Pokusili jsme se řešit náklady opravy reklamací u firmy Nado, která měnila elektroinstalaci v r. 2018 při rekonstrukci výtahů ale jednání bylo neúspěšné. Soudní spor jsme vyloučili. Rozhodli jsme se náklady opravy uplatnit u pojišťovny, což se podařilo a **náklady ve výši 58 949 Kč** byly pojišťovnou plně uhrazeny. Opravu provedla firma Mosev, která výtahy servisuje.

V létě byla proveden **oprava oplechování a izolace stříšek nad vchody**, kde při přivalových deštích docházelo k opakovanému zatékání dešťové vody. Tento problém se nedařilo dlouhodobě drobnými opravami odstranit. Zatékání se projevilo i v jednom z bytů v 1. patře. Náklad na opravu byl **25 000 Kč**. Prostředky byly čerpány z fondu oprav.

V loňském roce jsme nezaznamenali **žádné mimořádné závady v bytech a společných prostorách**. Řešíme opakované **poruchy čidel** a pokračujeme v **odchytu vylétajících molů** ve sklepních prostorách. Jejich výskyt se letos výrazně snížil ale neustal úplně. Je nezbytné ve sklepních kójičkách důsledně dbát na to, aby tam neměli moli potravu. To je jediná účinná cesta k jejich likvidaci. Dvakrát ročně se **čistí výměník** a provádějí se pravidelné **revize a bezpečnostně požární kontroly**.

Výměna měřidel - V letošním roce končí platnost ověření vodoměrů a kalorimetrů a jsme povinni zajistit ověření. Zákon o metrologii č. **505/ 1990 Sb.**: měřidla (teplé vody, studené vody a kalorimetry) v bytech jsou brána jako takzvaná „stanovená měřidla“. **Vodoměry je nutné periodicky ověřovat každých 5 let, kalorimetry každé 4 roky** podle vyhl. **285/2011 Sb.** Domovní měřidla bez platného cejchu nemohou být zahrnuta do celkového zúčtování nákladů. V bytových objektech je tedy zákonná povinnost každých 4 – 5 let zajistit nová měřidla nebo je všechny repasovat. Byly poptány 4 firmy a je vybrána nejvhodnější nabídka a smlouva s **firmou RENOVA ze Solnice za cenu 108 850 Kč vč.DPH**. Výměna měřidel proběhne v dohledné době. Platba je rozložena do pěti let a je zahrnuta v předepsaných poplatcích. O tom, jak bude probíhat výměna v domácnostech budou uživatelé bytů s předstihem informováni na vývěškách.

Smluvní vztahy:

Nově byly uzavřeny 2 dodatky ke stávajícím smlouvám, uzavřena 1 nová nájemní smlouva a 1 smlouva o narovnání:

a) Před rokem požádal **pan M.Pavelka** o uzavření dodatku ke své **smlouvě o domovnictví**, který by umožnil zvyšovat cenu služby o inflaci za předešlý rok. Dodatek byl uzavřen od 1.1.2021.

Usnesení:

a) **Členská schůze bere na vědomí Výroční zprávu hospodaření za rok 2020 a výsledek hospodaření.**

b) **Členská schůze schvaluje řádnou účetní závěrku za rok 2020.**

c) **Členská schůze rozhodla ponechat celkový výsledek hospodaření na účtu družstva.**

Hlasování – všichni pro

4. Schválení paušálních náhrad statutárním orgánům za rok 2020

Představenstvo navrhuje ponechat celkovou výši náhrad výdajů ve stejné výši na další období a navrhuje, aby byla za rok 2020 vyplaceny náhrady v plné výši.

Hlasování – všichni pro

5. Plán oprav a investic na rok 2021.

Stav Fondu oprav – roční tvorba FO 275 tis.Kč, zůstatek FO se zvýšil vzhledem k tomu, že nedošlo k výraznému čerpání. Hrazena byla pouze oprava oplechování stříšek (25 000 Kč). Stav fondu k 31.12.2020 je 1 129 741 Kč.

Investiční záměr - Instalace fotovoltaických panelů a využívání solární energie.

Před rokem jsme schválili záměr využití sluneční energie instalováním fotovoltaických panelů na střeše domu. V I.etapě v rozsahu jejich využití na společné spotřeby – výtahy, osvětlení chodeb a čerpadla na rozvod TUV. Seznámili jsme se s nabídkou technického řešení a cenovou relací v nabídce od firmy S-Power a schválili **finanční rámec 400 tis. Kč.**

Po členské schůzi začala probíhat jednání s firmou S-Power. Tato jednání neprobíhala zcela uspokojivě. Na základě doporučení a po ověření referencí byla oslovena regionální firma M-Tech Solar, s.r.o.(po jejich interní reorganizaci změna názvu na SOLAR SAVE s.r.o.). Výsledkem spolupráce bylo uzavření dodavatelské smlouvy ze dne 24.11.2020 v hodnotě 436 447 Kč, vč.DPH. Vyšší náklad vznikl novými požadavky, které reflektovaly možnou realizaci II. Etapy – tedy rozšíření výkonu FVE na pokrytí spotřeb domácností (řešení rozmístění panelů, kapacita svodů kabel, požárně bezpečnostní řešení).

Vstupní informace firmy S Power, že nebudeme potřebovat stavební povolení a není možnost získání dotace se ukázaly jako nepřesné. **Stavební povolení** stavební úřad požaduje při jakékoliv (tedy i malé) velikosti FVE. Vypsána **dotační výzva** končila v listopadu (MMR – Regionální operační program) Nebyli jsme natolik připraveni, abychom ji mohli využít. V té době už byly k dispozici **informace SFŽP** o připravovaném otevření Modernizačního fondu. Zajistila jsem registraci našeho záměru na SFŽP a očekávali jsme vyhlášení dotačních podmínek. **S dodavatelem byla uzavřena dohoda o zastavení práce na projektu.** Modernizační fond vyhlásil podmínky v polovině května letošního roku. Tento očekávaný dotační titul byl ale otevřen jen pro velké instalace, pro naše potřeby nedostupný.

Současný dodavatel, firma SOLAR SAVE do doby přerušení práce plnila smlouvu. Požádala a získala souhlas ČEZu se zřízením nového odběrného místa, obstarali jsme podklady pro projektanta, které jsme čerpali ze dvou kol dotazníků a ze stavební dokumentace domu.

b) Druhý dodatek byl uzavřen ke smlouvě z listopadu r. 2015 s firmou **Tlapnet s.r.o.** Dodatkem jsme od 1.1. 2020 **zvýšili roční nájem** za pronájem části střechy, kde má firma umístěnou přenosovou anténu, z 12 000 Kč na 18 000 Kč s inflační doložkou a vyřešili některé smluvní nedostatky z minulosti jednorázovou náhradou ve výši 2 000 Kč. Kromě toho firma platí náhradu za spotřebovanou elektrickou energii podle aktuální ceny našeho dodavatele a naměřených hodnot podružného elektroměru.

c) Nová smlouva byla uzavřena s firmou **Telmedia s.r.o.** Telmedia s.r.o. má na střeše své zařízení už nejméně od roku 2005. Měla pouze souhlas družstva s instalací zařízení, za využívání střechy a spotřebovanou energii nic neplatila. Situaci jsme vyřešili **smlouvou o nájmu části střechy od 1.1.2021.** Firma bude hradit nájemné ve výši 9 600 Kč ročně a **paušální náhradu za spotřebovanou energii** ve výši 3 000 Kč. Dále jsme uzavřeli smlouvu o narovnání. Firma **zaplatila náhradu 9 000 Kč** za minulé období.

Obě firmy, které mají své antény na střeše a poskytují internetové služby, se smluvně zavázali k:

Poskytnutí slevy pro uživatele bytů:

- Telmedia s.r.o. 300 Kč z ročního internetového paušálu

- Tlapnet s.r.o. 150 Kč z internetového tarifu účtovaného dle jednotlivých smluv Internet Wireless Home

Investice – souhrnná zpráva o instalaci FVE bude přednesena v bodu č.5 programu.

Záležitosti členů:

Občas se vykytují problémy v soužití, všechny byly řešeny domluvou mezi uživateli. Znovu v případech, kdy by domluva byla neúčinná, doporučujeme žádat o pomoc městskou policii nebo využít možností přestupkové komise městského úřadu. **Opakovaně se ve sklepech dlouhodobě odkládají nepotřebné předměty uživatelů bytů. Pokud nebudou ze společných prostor uklíženy jejich vlastníky, budou tyto odložené předměty odstraněny na náklady družstva, jejich odvoz a likvidaci uhradíme všichni.**

Usnesení: Členská schůze projednala a schvaluje zprávu předsedkyně o činnosti představenstva a družstva za rok 2020.

Hlasování – všichni pro

3. Seznámení s výroční zprávou hospodaření a schválení řádné účetní závěrky za rok 2020 včetně schválení způsobu vypořádání hospodářského výsledku

Ing. Miloslava Ježková projednala obsah výroční zprávy, seznámila přítomné s účetní závěrkou za rok 2020, výsledkem hospodaření a návrhem na jeho vypořádání. Družstvo v r.2020 hospodařilo se ziskem 9 774 Kč, náklady činily 92 982 Kč, výnosy 108 823 Kč. **Kumulovaný hospodářský výsledek družstva celkem k 31.12.2020 je 23 615 Kč.**

Projekt na I.etapu byl navržen a připomínkován. V této fázi bylo po dohodě plnění smlouvy pozastaveno.

Na základě informací SFŽP předpokládáme, že v červenci bude vyhlášena **výzva Nové Zelené Úsporám**, která umožní získat dotaci i na instalace FVE na střeších bytových domů. Přesné podmínky tedy budeme vědět v krátkém časovém horizontu, zejména to, jestli naše podmínky nám dají možnost o dotaci požádat.

V tomto případě by se otevřela teoretická možnost instalovat obě etapy najednou. Z toho důvodu dnes předkládá představenstvo návrh, abychom, do doby získání dalších informací, pokračovali v získání stavebního povolení a sice na celkovou investici, tedy na I. i II. etapu.

Pokud by byla možnost žádat o dotaci a získat ji, a schválený záměr instalace 1. etapy by se změnil, bude svolaná nová členská schůze, která o tom rozhodne nebo nerozhodne na základě nového návrhu investičního záměru.

Dalším krokem, který musí být při realizaci uskutečněn je sloučení odběrných míst. Protože to je krok, který sám s obě generuje úspory i bez realizace FVE a je časově a organizačně náročný, navrhuji aby tato členská schůze schválila i tento krok.

Usnesení:

- 1. Bere na vědomí informaci a schvaluje dosavadní postup při přípravě investičního záměru instalace FVE.**
- 2. Schvaluje pokračování přípravy, směřující k získání společného stavebního povolení na I. a II. etapu instalace FVE.**
- 3. Schvaluje přípravu a realizaci sloučení odběrných míst.**

6. Provozní záležitosti a dluhy

O výši dluhů členů družstva na platbách informovala Ing. Ježková. Dluhy byly z velké části uhrazeny do konce roku 2020. V diskusi byl vznesen požadavek na opravu zámku vstupních dveří.

Usnesení:

Členská schůze bere na vědomí informaci o splácení dluhů na platbách členů družstva.

Na závěr předsedkyně poděkovala přítomným za aktivní účast.

Zapsala: K.Jeníčková

Bytové družstvo BONUS
Masarykova 12
460 01 Liberec 1


Ing.K.Jeníčková, předsedkyně představenstva