

Zápis z členské schůze BYTOVÉHO DRUŽSTVA STARÝ HARCOV

IČO: 25023438, sídlem: Sluneční stráž 861/7, 460 15 Liberec 15

<https://www.interma-byty.cz/uzivatele/liberec/bd-stary-harcov/>

konané dne: 26. června 2023 v prostorách garážových stání, Sluneční stráž, Liberec

přítomno: 36 členů (osobně + plná moc v počtu 12) v počtu 36 hlasů z celkového počtu 65, což je 55,4 %, schůze je tedy usnášení schopná a schopná přijímat usnesení

hosté: Ing. Miloslava Ježková (manažerka BD Interma BYTY správa s.r.o.),
Martin Pařha (domovník)

1. Pan Koza zahájil schůzi, přivítal přítomné a hosty.
2. P. Koza byl schválen jako řídící schůze. *Bylo schváleno 100 % přítomných hlasů.*
 - a. Ing. Pavlíček a Mgr. Stupčuk byli navrženi a schváleni do funkce mandátové komise. *Bylo schváleno 100 % přítomných hlasů.*
 - b. P. Koza dal schválit program schůze. *Bylo schváleno 100 % přítomných hlasů.*
3. Pan Koza přednesl zprávu o činnosti představenstva a kontrolní komise od poslední členské schůze. Mimo jiné se prováděly následující činnosti:
 - Běžná agenda při schvalování nových členů bytového družstva a podnájemních smluv.
 - Přímá vazba se správcem Interma BYTY, proplacení faktur, objednávky a schvalování oprav.
 - Přímá vazba na domovníka, navrhování a schvalování oprav a úprav na majetku družstva.
 - Projednávání stížností a podnětů družstevníků.
 - Problematika zlepšení okolí domů – zeleň, kontejnery, neukáznění „pejskaři“.
 - Řešení protipožárních a bezpečnostních problémů družstva.
 - Úklid domů – vytýkácí dopis a následně smluvní pokuta za nedodržení smlouvy. Pokud nebudeme spokojeni, smlouvu s výpovědní dobou 2 měsíce ukončíme a vyhledáme jinou úklidovou službu.
 - Od letošního roku byla navýšena cena za správcovské a domovnícké služby o 15 %.
 - Zjišťování možností úspor topení a TUV – poptávkové řízení.
 - Kontrola plateb družstevníků – Dobrá platební morálka družstevníků, jen 6 družstevníků má větší záporné saldo u bytu (do 10.000 Kč), vícero družstevníků má drobné záporné saldo u garážového stání. Řešeno Interma BYTY kontaktováním s výzvou k úhradě.
 - Možnosti pojištění domů, výše roční pojistky a případného pojistného plnění

4. Ke Zprávě o hospodaření za rok 2022, kterou všichni členové obdrželi jako přílohu pozvánky na tuto členskou schůzi nebyly vzneseny přítomnými žádné dotazy a bylo dohodnuto, že zisk ve výši 24.000,- Kč necháme na účtu družstva pro budoucí náklady spojené například s převody bytů. *Zpráva o hospodaření byla schválena 100 % přítomných hlasů.*

Základní data ze Zprávy o hospodaření:

- a. **finanční prostředky** k 31.12.2022 (hotovost, běžný a spořicí účet):
částka 4.176.084,- Kč (loni 4.062.306,- Kč).
Důležitý je stav **fondu oprav**, který se navýšil cca o 120.000,-, čerpalo se z něj 228.124,- Kč ... na opravu zdí a malování č.p. 86, instalátérské práce v č.p. 858 a č.p. 859 a na opravu fasády v č.p.863.
Ke 31.12.2022 bylo ve FO **2.599.769,- Kč** (loni **2.479.385,- Kč**).
- b. **úvěr** – za rok splaceno cca **1.740.000,-** a výše úvěru se snížila z 8,5 milionů na 6,76 milionů (přesné částky jsou uvedeny ve výroční zprávě), máme dva úvěry (jeden končí cca 5/2026 a druhý 12/2026).
5. Schválení paušálních náhrad pro členy představenstva a kontrolní komise bez připomínek. *Bylo schváleno 97,2 % přítomných hlasů, 1 člen družstva se zdržel hlasování.*
6. V reakci na požadavek vycházející z řad družstevníků na změnu termínu ročního vyúčtování byla představenstvem požádána o možnosti řešení Ing. Ježková. Co se týče možnosti vícero vyúčtování během roku je toto řešení velice neekonomické, protože každé takové vyúčtování by bylo zpoplatněno.
Dále byla nabídnuta možnost posunutí termínu ročního vyúčtování ze září na červen, což by přineslo termín zúčtovacího období na konec října místo prosince.
Po diskuzi bylo 100 % přítomnými hlasy schváleno, že se termín ročního vyúčtování měnit nebude.
7. Pan Koza informoval o provedené opravě soklu domu 863/11 (59.000,-Kč), čímž byla dokončena velká oprava fasády tohoto domu. Dále o výměně dvou zásobníků TUV, které byly zničeny korozí (po ložském provedení uzemnění kotlů v ceně 21.000,- Kč u všech těchto zařízení v rámci kotelen by již nemělo docházet k jejich poškozování bludnými proudy). Dále byla provedena oprava vrat garáže, prasklá pružina, v ceně 7.500,-Kč.
V tomto roce se plánuje analyzovat příčinu zatékání do garáže a provést případnou opravu. Dále je v plánu oprava rozpadajícího se schodiště před domem 859/3 a oprava obrubníků a dlažby na nádvoří.
8. Pan Koza informoval o výměně kalorimetrů a vodoměrů v následujícím roce na podzim 2024, a to za dálkově odečitatelné podle příslušné legislativy. V tomto období se měly standardně vyměnit kalorimetry, ale výměna bude sloučena s vodoměry.
9. Z důvodu bezpečnosti a ochrany majetku bude rozšířen kamerový systém, a to tak, že bude snímán vstupní prostor u schránek v každém domě. Dále prostor vedle a za horními domy sídliště.

Dotazy přítomných:

- Jak dlouho jsou záznamy uloženy? – 7 dní
- Kde jsou záznamy ukládány? – V zařízení, které je uzamčeno v nepřístupném prostoru BD.
- Komu jsou záznamy poskytnuty? – Záznamy mohou být poskytnuty jako důkazní prostředek městské či stání policii, pojišťovně.

O zprovoznění další části kamerového systému bude vyrozumění na informační desce BD a na webových stránkách.

10. Vzhledem k nutnosti mít prostředky na opravy domů a jejich součástí, přičemž je nutné brát na zřetel stáří domů, a tedy i jejich větší opotřebení, ceny oprav a materiálu, navrhlo představenstvo zvýšit příspěvek do fondu oprav na 10,- Kč/m² u každé bytové jednotky od následujícího vyúčtovacího období. *Po krátké diskuzi bylo schváleno 100 % přítomných hlasů.*
11. Představenstvo navrhlo výmalbu společných prostor. Bylo navržena varianta výmalby částečná, tzn. nejvíce znečištěná a poškozená místa anebo varianta celkové výmalby společných prostor. *Byla schválena celková výmalba 94,4 % přítomných hlasů, 2 členové družstva se zdrželi hlasování.*
12. Pan Koza poděkoval, že 99 % nájemníků vzalo na vědomí pokyn k odstranění požárních závad a opětovně vyzval k dodržování požárních předpisů, zvláště k umožnění přímého přístupu k hasící technice a volných únikových cest.

Na podnět nájemníků bude provedeno vyklizení společných kočárkáren ve všech domech od odložených, neoznačených věcí. Představenstvo vyzývá nájemníky, aby si své věci vhodně označili například visačkami se jménem. Neoznačené věci budou dle povahy zlikvidovány nebo předány jako nález magistrátu města. O termínu budou nájemníci informováni běžným způsobem, a navíc i na dveřích těchto místností.

Představenstvo upozorňuje uživatele garáže, že ta nesplňuje podmínky vyhlášky č. 23/2008 Sb. o technických podmínkách požární ochrany staveb, a proto v ní není možné odstavovat a provozovat vozidla na alternativní pohon LPG a CNG.

Představenstvo dále vyzývá k pořádku, neodkládání nepotřebných věcí ve společných prostorách, řádnému ukládání separovaného a komunálního odpadu do kontejnerů, a ne okolo nich. V případě věcí, které tam nepatří zlikvidovat odvozem do sběrného dvora, nikoliv odstavením okolo kontejnerů či za domy.

13. Pan Koza informoval, že představenstvo v rámci poptávkového řízení zjišťovalo, jaké alternativy jsou možné pro vytápění a ohřev TUV. Byly nabídnuty dvě alternativy, vždy s tepelnými čerpadly vzduch – voda. První alternativou je systém v rámci stávajícího ústředního vytápění, v rámci kotelen. Druhou alternativou je přechod k plně separaci všech bytových jednotek od ústředního vytápění k vytápění individuálnímu, společnému s ohřevem TUV. Popisy obou alternativ jsou přílohou tohoto zápisu.

Při diskuzi se většina účastníků přikláněla k první alternativě. Vzhledem k situaci, kdy nemáme možnost státních dotací, protože nesplňujeme podmínku stáří plynových kotlů 20 let a zároveň nemáme dostatečné finanční prostředky ve fondu oprav, prozatím neuskutečníme přechod na jiný zdroj vytápění. Avšak situace se bude sledovat a v případě nějaké možné dotace projekt otevřeme. Dalším aspektem je blížící se převod bytů do OV.

14. Závěrečná diskuze nebyla přítomnými využita.

Zapsal: Vlastimil Koza a Radek Pavlíček

Vlastimil Koza v.r.
předseda představenstva

PŘÍLOHA K ZÁPISU Z ČLENSKÉ SCHŮZE BD STARÝ HARCOV KONANÉ DNE 26/06/2023

Představenstvo v rámci poptávkového řízení zjišťovalo, jaké alternativy jsou možné pro vytápění a ohřev TUV. Byly nabídnuty dvě alternativy, vždy s tepelnými čerpadly vzduch – voda (bod 13.).

První alternativou je systém v rámci stávajícího ústředního vytápění, v rámci kotelen.

Projekt je koncipován na 7 zdrojů – 7 čerpadel.

Pro uskutečnění projektu je potřebná montáž tepelného čerpadla, elektrokotle a zásobníku TUV 500 l, vše s příslušenstvím. Dále montáž odběrného místa 400 V s vlastním elektroměrem.

To vše tedy 7x, místo současných zásobníků TUV.

Tepelná čerpadla s montáží za domy, směrem do svahu.

Každý dům by měl vlastní spotřebu pro účtování (v 861/7 by bylo rozdělení na poloviny, dle rozvodů). Zde plný přímý dálkový přístup k systému pro možnost kontroly spotřeby a technického stavu.

Současný systém kotelen by zůstal jako záložní. Doplnkové přitápění při teplotách, kdy by tepelná čerpadla nebyla efektivní nebo záskok při poruše.

Firma nabízí montáž na klíč, tzn. včetně povolení, všech prací a dále i servis s jejich dálkovým dohledem.

Propočítaná úspora plyn X tepelná čerpadla je cca 800 000,- Kč ročně (v současném době propálíme v plynu cca 2 000 000 Kč ročně).

Elektrokotle připraveny k připojení pro fotovoltaiku, pokud by se realizovala na ideálně směřovaných střeších domů.

Montáž jednoho místa cca 4-5 dnů, vlastní přepnutí systému cca 10 hodin.

Nabídnutá cena dodávky: 507 230,- Kč bez DPH za jeden zdroj, tzn. 3 550 610,- Kč bez DPH za celou realizaci.

Druhou alternativou je přechod k plné separaci všech bytových jednotek od ústředního vytápění k vytápění individuálnímu, společnému s ohřevem TUV.

Projekt je koncipován na 66 nezávislých zdrojů – čerpadel.

Pro uskutečnění projektu je potřebná montáž tepelného čerpadla u každé bytové jednotky, ideálně na balkon, klimatizační – vytápěcí jednotky (dle počtu místností) a zásobníku teplé vody (90 nebo 120 litrů). Zapojení do bytového rozvodu 230 V. Rozvody média v bytě potrubím o průměru 6 - 10 mm. Demontáž stávajících radiátorů. Přepojení rozvodů TUV z centrálního (zrušeného) ohřevu na zásobník teplé vody v bytové jednotce.

System dle zadaného požadavku uživatelem klimatizuje nebo temperuje.

Každá bytová jednotka by měla vlastní spotřebu energie. Co si kdo spotřebuje, tolik zaplatí.

Montáž jednoho místa cca 1 den.

Informace o tomto způsobu vytápění:

<https://youtu.be/RROgOpyPUc0>

https://www.daikin.cz/cs_cz/skupiny-vyroby/klmatizace/multiplus.html

https://www.daikin.cz/cs_cz/produkty/product.table.html/FTXM-R---4MXXM-A.html

Cena je individuální dle požadavku jednotlivých uživatelů bytových jednotek a závisí na počtu a druhu vnitřních jednotek (podokenní nebo nástěnné), požadované kapacity zásobníku teplé vody (90 nebo 120 litrů).

Orientační ceny: 1+KK = 120 000,- Kč ; 2+KK = 150 000,- Kč ; 3+KK = 190 000,- Kč – vše bez DPH.