

ČLENSKÁ SCHŮZE BYTOVÉHO DRUŽSTVA MÁCHA

17. října 2024 – zasedací sál Městské knihovny v Mostě, Moskevská 12

1. Zahájení členské schůze – 16.30 hodin

Schůzi zahájil Ing. Miroslav Hurčík, místopředseda představenstva, který byl představenstvem navržen za předsedajícího. Schůze byla svolána představenstvem družstva ve složení: Jana Stohlová, Ing. Miroslav Hurčík, Evženie Macháčová, Jaroslava Rudolfová, Ing. Přemysl Marek.

Dle presenčních listin bylo zjištěno, že se dostavilo **103 členů družstva, kteří mají celkem 99 hlasů** z celkového počtu 231 členů s celkem 177 hlasy.

Předsedající konstatoval, že členská schůze je usnášeníschopná ve všech projednávaných bodech uvedených na pozvánce na tuto členskou schůzi.

Předsedající seznámil členskou schůzi s novými členy družstva:

Martina Zebischová, č. p. 370

Jakub Král, č. p. 372

Leona Gradasevic, č. p. 373

Zapisovatelkou členské schůze byla určena paní Evženie Macháčová, bytem Most, K. H. Máchy, č. p. 371, blok 574.

Předsedající navrhl přijetí následujícího Jednacího řádu:

- 1. Hlasování – nejprve se bude hlasovat „PRO“, potom „PROTI“ zvednutím kartičky s číslem. Ten, kdo se zdržel hlasování, již hlasovat nebude, neboť počet těch, kteří se zdrželi, bude dopočítán do celkového počtu hlasů /počtu přítomných osob oprávněných hlasovat/.**
- 2. Délka diskusního příspěvku bude u 1 předkladatele trvat maximálně 2 minuty.**
- 3. V rámci každého projednávaného bodu může vystoupit člen družstva nebo osoba, která ho na základě platné plné moci zastupuje, a to nejvýše 2x.**
- 4. Při jednání budou vypnuty, případně přepnuty na tiché vyzvánění mobilní telefony.**

Bez pozměňovacích návrhů.

Přítomno 100 hlasů oprávněných hlasovat.

1/2/24

Hlasování o schválení výše citovaného Jednacího řádu.

Pro: 100 Proti: 0 Zdrželo se: 0

Výsledek hlasování: návrh Jednacího řádu byl přijat.

Předsedající navrhl zvolit za ověřovatele zápisu paní Annu Finkovou, bytem Most, K. H. Máchy č. p. 368 a pana Michala Křištofika, bytem Most, K. H. Máchy č. p. 372. Jmenovaní s návrhem souhlasili.

Bez pozměňovacích návrhů.

Přítomno 100 hlasů oprávněných hlasovat.

2/2/24

Hlasování o schválení ověřovatelů zápisu členské schůze.

Pro: 100 Proti: 0 Zdrželo se: 0

Výsledek hlasování: návrh na ověřovatele zápisu členské schůze byl přijat.

2. Volba nových členů kontrolní komise

Předsedající sdělil přítomným, že volební období je 5-ti leté a pro volbu členů kontrolní komise BD MÁCHA je potřeba souhlasu nadpoloviční většiny hlasů všech členů družstva, tj. 89 hlasů. Volební období kontrolní komise skončilo k 16. 5. 2024.

Předsedající předložil členské schůzi návrh kandidátů do kontrolní komise BD MÁCHA ve složení:

Rudolf Kryndler, člen družstva,	nar. 30. 11. 1960, bytem Most, Pod kurty 3184
Dagmar Kuncová, člen družstva,	nar. 20. 05. 1956, bytem Most, K. H. Máchy, č. p. 348
Pavel Žanda, člen družstva,	nar. 16. 06. 1974, bytem Most, K. H. Máchy, č. p. 346
Iveta Veselá, člen družstva,	nar. 16. 01. 1964, bytem Most, K. H. Máchy, č. p. 349

Navržení kandidáti – Dagmar Kuncová, Pavel Žanda a Iveta Veselá vyjádřili svůj souhlas s členstvím v kontrolní komisi a prohlásili, že jsou si vědomi práv a povinností s funkcí spojených. Pan Kryndler nebyl na členské schůzi přítomen, v písemném prohlášení souhlasí, aby byl jmenován kandidátem za člena kontrolní komise a v případě zvolení souhlasí s výkonem funkce a je si vědom práv a povinností s funkcí spojených.

Bez pozměňovacích návrhů.

Předsedající podal návrh na hlasování:

o volbě nových členů kontrolní komise BD MÁCHA v předloženém složení.

Přítomno 101 hlasů oprávněných hlasovat.

3/2/24

Hlasování o volbě nových členů kontrolní komise BD MÁCHA v předloženém složení.

Pro: 101 Proti: 0 Zdrželo se: 0

Výsledek hlasování: návrh byl přijat, členové kontrolní komise BD MÁCHA byli zvoleni.

3. Návrh na výměnu oken v bytech družstva včetně navýšení nájemného

Předsedající seznámil přítomné s předběžnými cenovými nabídkami na výměnu oken v bytech družstva, které zaslaly firmy - VEKRA s.r.o. Toušeň, RI Okna Bzenec a ELA Plast, s.r.o. Litvínov.

1) VEKRA s.r.o. Toušeň zaslala dvě cenové nabídky:

v 4/2024 na částku 30 463 953 Kč vč. DPH a 5/2024 na částku 25 863 800 Kč vč. DPH
Jedná se celkem o 880 ks oken typ Komfort EVO, rámy se 6 komorami, izolační trojsklo.

Součástí cenové nabídky kromě nových oken je demontáž stávajících oken, montáž nových oken, zednické práce, likvidace odpadu, dodávka a montáž nových venkovních a vnitřních parapetů.

2) RI Okna a.s. Bzenec:

Předběžná cena 20 882 790 Kč vč. DPH / součást cenové nabídky je ve stejném rozsahu jako u firmy Vekra, s.r.o.

Jedná se o 880 ks oken typ VEKA Softlina 82MD, rámy se 7 komorami, izolační trojsklo, paropropustné a parotěsné okenní folie.

3) ELA Plast, s.r.o. Litvínov

p. Belák jednatel společnosti sdělil předběžnou cenovou nabídku a výměnu oken ústně – cca 20 mil. Kč

Dále předsedající seznámil přítomné s předběžným úvěrem od České spořitelny, a.s. úvěr splátky 180 měsíců, na 15 let – 30 mil. Kč.

Doba fixace:

2 roky 3,57% p.a., úrokové náklady 8 923 894 Kč, navýšení nájemného na m² o 14,97 Kč/měsíc

5 let 3,62% p.a., úrokové náklady 9 059 186 Kč, navýšení nájemného na m² o 15,02 Kč/měsíc

10 let 3,91% p.a., úrokové náklady 9 849 221 Kč, navýšení nájemného na m² o 15,33 Kč/měsíc

Předsedající sdělil, že pokud bychom žádali o dotace, musí žádost obsahovat cenovou nabídku poptaných firem, odborný posudek, který zahrnuje projektovou dokumentaci + energetické hodnocení (stávající stav + nový stav včetně vyhodnocení úspor). K získání dotací je potřeba ušetřit 20% energie, výše dotace je max. 50% realizačních nákladů.

Předsedající před hlasováním sdělil členské schůzi názor představenstva družstva na výměnu oken v bytech - s ohledem na finanční náročnost (úvěr s vysokými úroky) a ke stáří oken (20 let) si představenstvo družstva myslí, že není ještě nutná jejich výměna. Doporučuje jít cestou opravy netěsností oken v bytech družstva. Z oslovených firem se ozvala pouze firma RI Okna Bílina. Do konce října 2024 má představenstvo v plánu na zkoušku opravit 2 byty / přetěsnění, seřízení oken apod./

Předsedající podal návrh na hlasování o výměně stávajících oken za nová okna v bytech družstva včetně navýšení nájemného:

Členská schůze schvaluje kompletní výměnu stávajících oken za nová okna v bytech družstva a souhlasí s navýšením nájemného / údržba – opravy a udržování / Dále členská schůze pověřuje představenstvo družstva připravit výběrové řízení na výměnu oken v bytech družstva a zajištění úvěru u banky.

Jsou nějaké pozměňovací návrhy:

pí. Kůtová, č. p. 371 – domnívá se, že chyba není v oknech, ale v montáži, u ní okno netěsní mezi rámem okna a vnitřním parapetem, doporučuje jít cestou opravy a seřízení oken.

Pí. Stohlová – sdělila, že představenstvo je stejného názoru, ale na minulé členské schůzi někteří členové družstva požádali o zařazení bodu na dnešní členskou schůzi, proto dnes o tom budeme hlasovat.

Ing. Dostál, č. p. 349 – vznesl dotaz, proč představenstvo nepřipravilo před schůzí pro členy družstva zpravodaj s informacemi o výměně oken v bytech a navýšení nájemného. Takto podané informace jsou pro členy nepřehledné, z předneseného sám nepochopil o kolik se vlastně nájemné zvýší. Členům je potřeba také sdělit, že s výměnou oken dojde k poškození fasády, která se bude muset opravit a celkový pohled na novou fasádu a původní fasádu, která je již zaprášená, nebude hezký. I výměna venkovních i vnitřních parapetů bude vyžadovat zednické práce.

Ing. Marek – odpověděl, že v současné době jde pouze o orientační návrh na výměnu oken a dnešní informace pro členy družstva mu přijde dostatečná, protože ceny oken se mění každý měsíc. V případě odsouhlasení výměny oken na dnešní členské schůzi, představenstvo připraví potřebné náležitosti - výběrové řízení a úvěr. Následně začátkem roku 2025 členové družstva obdrží potřebné údaje ve zpravodaji k hlasování na další členské schůzi.

Pí. Vaníková, č. p. 372 – vznesla dotaz, o kolik bytů se jedná, co mají problémy s okny
Pí. Machačová – sdělila, že se jedná asi o 6 bytů.

Ing. Fryč, č. p. 347 – sdělil, že když měl problém s okny, nahlásil závadu družstvu a odborná firma okna seřídila k jeho spokojenosti.

Pí. Machačová – sdělila, že pokud má někdo závadu na okně, tak musí komunikovat s družstvem. Každému kdo požádal o opravu, byla zajištěna odborná firma.

p. Dundr, č. p. 349 – nesouhlasí s tím, že by byla fasáda po výměně oken nevzhledná, novými okny si zhodnotíme svůj majetek.

Ing. Dostál, č. p. 349 - doporučil, aby se zjistili jednotlivý nájemci, kteří budou požadovat revizi oken v bytech a pokud budou některá okna neopravitelná / budeme vědět počet /, a na další členské schůzi se projedná možné řešení, popř. i výměna oken.

Ing. Marek - navrhl, aby se nájemci, kteří mají problém s okny, sami ozvali družstvu prostřednictvím družstevního emailu a zároveň uvedli svoje tel. číslo.

pí. Řehůrková, č. p. 373 – s družstvem již dva roky řeší problém netěsnosti okna v dětském pokoji, který se nedá v zimě užívat. Nepomohlo ani několik seřízení odbornou firmou, firma doporučila výměnu okna.

Pí. Machačová – sdělila, že odborná firma tuto informaci družstvu nesdělila.

Ing. Fryč, č. p. 347 – doporučil, aby se do budoucna sehnala odborná firma, která bude okna servisovat pravidelně. Firem je dost a rádi si vydělají. Má za to, že se okna 20 let neservisovala.
Ing. Marek – uvítáme, pokud nám nějakou firmu doporučíte.

Předsedající podal návrh na hlasování:

Členská schůze schvaluje kompletní výměnu stávajících oken za nová okna v bytech družstva a souhlasí s navýšením nájemného / údržba – opravy a udržování /. Dále členská schůze pověřuje představenstvo družstva připravit výběrové řízení na výměnu oken v bytech družstva a zajištění úvěru u banky.

Jsou nějaké pozměňovací návrhy:

Ing. Dostál, č. p. 349 – toto usnesení je nelogické, není uvedeno, o jaké navýšení nájemného se jedná, není vyřešená dotace.

Pí. Stohlová sdělila - nelze nyní přesně určit navýšení nájemného, nevíme, zda vůbec na dotace dosáhneme. Žádat o dotace dopředu nebudeme, když ani nevíme, jestli členové družstva nová okna odsouhlasí. Dále sdělila, že se obává, že na dotace nedosáhneme, protože nesplníme 20 % úsporu energií, když máme zateplený dům a vyměněná okna.

Přítomno 102 hlasů oprávněných hlasovat.

4/2/24

Hlasování o schválení kompletní výměny stávajících oken za nová okna v bytech družstva a souhlas s navýšením nájemného / údržba – opravy a udržování / Dále členská schůze pověřuje představenstvo družstva připravit výběrové řízení na výměnu oken v bytech družstva a zajištění úvěru u banky.

Pro: 15 Proti: 85 Zdrželo se: 2

Výsledek hlasování: návrh nebyl přijat.

4. Návrh na zasklení lodžií v bytech družstva

Oslovena firma KK Systém Most:

používá zasklívací systém OPTIMI z bezpečnostního tvrzeného skla a hliníkových profilů

1. varianta rámový systém s trapézem (vlnitý bílý plech), má na výběr 4 nebo 6 skel, které se posouvají, cena 1 lodžie cca 39 tis.
2. varianta bezrámový systém, mléčné bezpečnostní sklo za zábradlím, horní skla se otevírají, cena 1 lodžie cca 49 tis.
3. varianta bezrámový systém, sundat zábradlí, místo zábradlí - mléčné bezpečnostní sklo, horní skla se otevírají, varianta pro všechny lodžie.

Jsou 2 možnosti:

1. zasklení všech lodžií v domech družstva / 164 /
2. individuální zasklení lodžií

Předsedající přednesl návrh na zasklení lodžií ve všech bytech družstva:

Členská schůze pověřuje představenstvo družstva připravit výběrové řízení na zasklení všech lodžií v bytech družstva, zajištění nového statického posudku a financování úvěrem.

Jsou nějaké pozměňovací návrhy:

Ing. Dostál, č. p. 349 – sdělil, že při rekonstrukci domů před 20 lety se mohli zasklít lodžie ve všech bytech, ale členská schůze tento návrh neodsouhlasila. Tak se nechali zasklít lodžie v přízemních bytech kvůli zlodějům a zasklení si hradili nájemci sami. Pokud to členové nyní chtějí zasklít, ať si to uhradí sami.

Přítomno 102 hlasů oprávněných hlasovat.

5/2/24

Hlasování o schválení zasklení všech lodžií v bytech družstva, příprava výběrového řízení na zasklení všech lodžií v bytech družstva, zajištění nového statického posudku a financování úvěrem.

Pro: 15 Proti: 82 Zdrželo se: 5

Výsledek hlasování: návrh nebyl přijat.

Předsedající před hlasováním sdělil členské schůzi názor představenstva družstva na individuální zasklení lodžií:

Představenstvo družstva není pro individuální zasklení lodžií, už v minulosti žádosti členů družstva neodsouhlasila, jedním z důvodů je estetické hledisko.

Návrh na individuální zasklení lodžií v bytech družstva:

Členská schůze schvaluje individuální zasklení lodžie v bytě družstva za těchto podmínek: jednotné zasklení lodžie pro všechny žadatele, zasklení lodžie na vlastní náklady a úhrada nového statického posudku.

Jsou nějaké pozměňovací návrhy:

Ing. Dostál, č. p. 349 – statický posudek se dělá na nosnost lodžie, nelze, aby si každý dělal posudek sám individuálně, zasklení lodžií by muselo být realizováno bez zatížení lodžie.

Pí. Stohlová – sdělila, že máme statický posudek z r. 2005, kde se uvádí povolené zatížení lodžií při jejich používání / např. zatížení lodžií max. 4 dospělými osobami, tento statický posudek byl zpracován při zohlednění položení dlažby /.

Ing. Dostál, č. p. 349 – navrhuje změnit „úhradu nového statického posudku“ – na úhradu spolupodílu na novém statickém posudku.

Přítomno 102 hlasů oprávněných hlasovat.

6/2/24

Hlasování o schválení individuálního zasklení lodžie v bytě družstva za těchto podmínek: jednotné zasklení lodžie pro všechny žadatele, zasklení lodžie na vlastní náklady a úhradu spolupodílu na novém statickém posudku.

Pro: 26 Proti: 68 Zdrželo se: 8

Výsledek hlasování: návrh nebyl přijat.

p. Švampera, č. p. 372 – k výsledku hlasování vyjádřil nespokojenost, protože všichni co hlasovali proti individuálnímu zasklení lodžii, rozhodli o tom, že si nemůže nechat zasklít lodžii sám na vlastní náklady.

Pí. Stohlová – jedná se o družstevní byt, je potřeba souhlasu družstva. Pokud by se jednalo o byt v osobním vlastnictví, souhlas by nepotřeboval.

5. Závěr a ukončení členské schůze

Předsedají otevřel diskusi.

p. Podkul, č. p. 370 - vznesl dotaz ohledně nefunkčního zvonku v jeho bytě.

Pí. Machačová – sdělila, že o závadě zvonkového tabla neví, zařídí u odborné firmy opravu.

p. Hora, č. p. 373 - vznesl dotaz, zda družstvo neuvažuje o hromadném zastínění oken, v letních měsících začíná být problém s velkým horkem.

Pí. Stohlová - sdělila, že někteří členové už zastínění mají, instalace je na vlastní náklady a se souhlasem družstva.


Ing. Dostál, č. p. 349 – sdělil, že hledal na internetových stránkách družstva informace k dnešní členské schůzi a je tam pouze pozvánka na ČS a stanovy. Doporučuje představenstvu dávat na internetové stránky družstva také zápisy z členských schůzí a zpravodaje.

pí. Machačová – sdělila, že všechny zápisy z členských schůzí, účetní závěrky, stanovy družstva, složení představenstva, najdou členové družstva v obchodním rejstříku. Ale nebude problém zpravodaj a zápis z členské schůze vložit na internetové stránky družstva.

Další příspěvky do diskuse ze strany členů družstva nebyly předneseny.

Po projednání všech bodů programu předsedající Ing. Miroslav Hurčík poděkoval všem přítomným za pozornost a účast a členskou schůzi ukončil v 17.45 hod.

Zápis provedla: Evženie Machačová 

Ověřovatelé zápisu: Anna Finková 

Michal Krištofik 

Předsedající: Ing. Miroslav Hurčík 