

Zápis ze schůze 12.6.2024

1. Prezence a Zahájení schůze

Příchod Hany Pavelkové po 18h (během bodu č.5)

2. Volba předsedajícího, zapisovatele a sčítatele

Předsedající: Martina Bazgerová

Zapisovatel: Renata Obrová

Sčítatel: Dalibor Fridrich

3. Schválení programu členské schůze a jeho případné doplnění na návrh členů družstva

Jednohlasně odsouhlaseno, bez návrhu nových bodů

4. Informace o činnosti představenstva a správce BDH 2170 v domě i zahradě v uplynulém roce

Pronájmy:

byt 5 Janáková změna nájemného od 1.1.2024 z 5,500 na 7,500.

Byt 14 (Treschalinovi) – vzhledem k rekonstrukci zvýšen nájem z 12,000 na 13,500. A take požádáno a kauci + 24000 tis. vzhledem ke stavu bytu.

Treschalinovi se rozvádí – Stelham z bytu 7 se přestěhuje nahoru a Treschalin do 1p (kauci budeme požadovat 20 000 + nájem z 9000 na 9 500). V byte 14 kauce klasická (1 nájemné)

Byt 16 – nejpve tam od ledna bydlel Pavel Douda (starý pán), pak “případl” Evě Kačabové

Byt 10 – Pavel Douda přestěhován do bytu 10 (po Kovaříkových), odstěhoval se k 30.4 – placeno do 31.5., od 1.6. tam bydlí Lucie Bystričanová (neteř p.Kačaby). Nájem je 9000 (zvýšeno z původních 7 500)

Byt 6 – v rekonstrukci mělo by být do června hotovo.

Komu pronajmout – studenti od září a např. Rekonstruovat stoupačky dřív? Nebo zkusit ukrajince od Filipa Gírla (instalátér) – mohli by tam jít hned. Nájem 19 500 .

Ukrajinci jednohlasně zamítnuti

Kovářikovi – zatím jsem neměla čas řešit.

Revize

proběhla revize plynu + čišťení plynových kamen, karem, kotlu. + opravy unikajícího plynu (listopad 2023, zprávu jsme nakonec dostaly až v dubnu 2024)

- Požární – únor 2024
- Spalinové cesty – březen 2024

Havárie

- 1) Prasklá stoupačka vody mezi Kovaříkovými a Janákovou. Janáková byla vyplavena. – 147tis (fa 270, 123 zaplaceno pojišťovnou)
- 2) Havárie stoupačka mezi bytem 19 a 14 - 84tis (fa 140tis, pojišťovnou zaplaceno 55tis), změnila se i část litinové potrubí k 4.patru)
- 3) Byt 19 – havárie způsobená podnájemníkem
Zcela vytopen byt 14, škoda I na bytech 10 a 9
Celkem jsme zaplatili 1.6M z toho 230tis rekonstrukce, sleva za vysoušení 64tis, pojišťovna zaplatila 720tis.
Takže z 1.5M jsme dostaly 720 > -800 000, pokud nepočítáme rekonstrukce tak - 600 000
- 4) Říjen byt 8 – stoupacky + havárie : 100tis, pojišťovna zaplatila 40tis

Předsedkyně si v říjnu vystavila fakturu na 63tis : z důvodu extrémní časové náročnosti. Ještě se od pojišťovny pokusím zpochybnit některé věci u havárie 1 a 2, ale bavíme se o 20-40tis max.

Je to ok? Jednohlasně odsouhlaseno

Diskuze – havárie byt 19 byl způsoben lidskou chybou. Byt nebyl pojištěn, podnájemník nebyl pojištěn. Jak to chceme řešit?

Rozhodnutí (jednohlasně odsouhlaseno)

- všichni, kdo pronajímají byt ho musí mít pojištěný (dát i do příštích stanov).
- Kdo nemá z družstevníků pojistku bude se plně podílet na doplatku vzniklé škody (toho, co už neproplatí pojišťovna)
- Havárie v bytě 19 – krok jedna projednat s právníčkou současnou situaci. A poté poslat hlasování ohledně dalšího kroku (doplatek způsobené škody). (Většina se přiklání ke 100% či nejvyšší možné účasti na doplatku)

Administrativa – po diskuzi v roce 2023, byly v roce 2024 schváleny stanovy (nestihla jsem je zatím dát do obchodního rejstříku. Nicméně v tuto chvíli je možné již vkládat do rejstříku bez právníka).

Sklep – vybudování sklepa a pronajmutí Tomášovi Doudovi, nájem se v tuto chvíli neplatí (1.5 roku odbydlování), poté nájem 1500Kč/měsíc + příspěvek 3x elektřina a 1.5x úklid

Dotaz od pí. Duchoňové – pozorujeme nějaké “škody” – hluk , nepořádek, hodně cizích lidí.

Nikdo nic takového nepozoruje.

Parkovací místo – pronajato Doudovi – 4000/měsíc.

5. Hospodaření s finančními prostředky bytového družstva a účetní závěrka roku 2023

V toto chvíli (před opravou účetnictví 2021-2023)

- Čistý účetní obrát v roce 2023 byl 2 063 092 Kč
- Výsledkem hospodaření za rok 2023 byl 62 026 Kč
- Fond oprav : - 2,8M
- Cash flow (stav bankovního účtu): 2M

- Změna účetní: platíme víc, ale platíme standard. 4000/měsíčně + mzdy cca 700Kč/měsíčně. Jde platit I mnohem víc cca 2.5x pokud bychom šli cestou ekonomické správu (tu nicméně dělám já).
Dříve jsme platili 22tis / rok – to byl v dřívější době standard a bývalá účetní nešla s cenou nahoru.
Pokud ale něco není jasné, tak je možné si sednou, zavolat, vysvětlit si a účetnictví se konečně stává srozumitelné.

- Schůzka s daňáčkou
Nemusíme používat fond oprav na zaplacení oprav. Těch 50/50 (resp. rozdělní dle plochy mezi nedružstevníky a družstevníky) je Pravda, ale jen z hlediska daní. Z hlediska účetnictví a toho, odkud se peníze budou čerpat je možné se rozhodnout pro zisk z bytů. A to I v případě oprav v družstevních bytech (to je tedy především do budoucna)

6. Schválení činnosti představenstva v uplynulém roce a výše odměn členů představenstva

- Odměny projednány na březnové schůzi.
Nicméně mi teď účetní posílala newsletter se změnami u DPP (DPP + odměny) vzhledem k administrativnímu zatížení se zvedají ceny za zpracování

Přestat vyplácet odměny a platit jen příspěvek na náklady / faktury a to ve výši
Renata: 1000Kč / měsíc
Martin: 2050 Kč / měsíc
Martina: faktura 11 500 + náklady 1500 Kč/měsíc

Jednohlasně odsouhlaseno.

- Výhrady k fungování?

Bez výhrad

7. Splátka úvěru, nové příspěvky do fondu oprav. Přeplatek na podílu. Podíl na ztrátě/zisku v roce 2024

Protože se opakuje dotaz paní Pavelkové – jak bylo již řečeno na minulé schůzi, tak ke konci roku 2022 jsme splatili dluh bance.

V lednu na schůzi jsem se explicitně zeptala právníčky, zda si musíme být jistí, že jsme splatili úroky k úvěru – odpověď může to být dle účetní a jít do nákladů. Tzn., že úroky nemusíme řešit a nechat je rozdělené v nákladech.

V červnu jsme doplatili/přeplatili splátku úvěru. Navíc v dubnu přistoupila Eva Kačabová a tím se změnil podíl.

- Před schůzí byly všem zaslány nové podíly a přeplatek.

Hlasování, co s přeplatkem

- a) **Převést na fond oprav** – není potřeba platit daň (protože to není zisk, ale náš původní vklad, který nám je vyplacen zpět)
7hlasů : Pavelková, Fridrich, Šturmová, Duchoňová, Polická, Řezníček, Novák
- b) Vyplatit celou částku? 1hlas – Marti Suldovský
- c) Vyplatit část a jak velkou? ½ 2hlasy - Martina Bazgerová, Renata Obrová

Zdrželi se : Vlkovi (neshoda), Eva Kačabová

Fond oprav –

vzhledem ke schůzce s daňáčkou se bude opravovat účetnictví v letech 2021-2023.

Souhlasíte, že je to dostatečné časové rozmezí?

Tzn., že fond oprav už nebude v mínusu. Dle daňové poradkyně by se něco takového ani nemělo stat z logiky toho, že se jedná o zálohu na opravy.

Jednohlasně odsouhlaseno

Vzhledem k opravám na domě stoupačky + okna, fasáda, zateplení a výhledově výtah. Je dobré zvážit platby do fondu oprav. Můžeme si samozřejmě vzít úvěr a platit ho ze zisku, ale mohli bychom se dostat do problémů v případě nenadálých okolností.

Výše nového příspěvku od července 2024 za m2

- a) 132Kč (v podstatě stávající stav plateb)
- b) 90Kč (v podstatě 2/3)
- c) 66Kč (1/2 stávajících plateb) - jednohlasně odsouhlaseno**
- d) Jiné

Chceme se vypořádat s tím, že vlivem změn v předchozích letech – počátek družstva jsou **mírné variance** v podstatě cca měsíc rozdíl?

- a) Nechat to být - jednohlasně odsouhlaseno**
- b) “vyrovnat” podle procentuálně nejmenšího “dluhu” do konce roku nebo do června 2025?
- c) jiné

Podíly na dome

Leden-březen jsou stavající. Duben přibyla slečna Kačabová a až do června se podíly mírně mění dle splátek. **Souhlasíte s tím, že za rok 2024 pro případné rozdělení zisků/ztrát budeme počítat stav k 1.7.2024?**

Pozn. vzhledem k tomu, že se budou dělat stoupačky neočekáváme velký zisk.

Jednohlasně odsouhlaseno

8. Oprava / Výměna stoupaček 2024

Diskuze ohledně cenových nabídek a setkání s instalatéry

Odsouhlasen Filip Gírl – jednohlasně. Termín – co nejbližší (tzn. Od 8.7.2024)

Dále jednohlasně odsouhlaseno

- Příspěvek na dlaždičky družstevníků 300Kč/m2
- V případě velkého zásahu v koupelně (od cca ½ koupelny, družstvo proplácení položení dlaždiček v celé koupelně, na dlaždičky se vztahuje příspěvek výše)
- V případě nutnosti pořízení nového vybavení (např. Předmět nelze znovu namontovat je nutno kontaktovat družstvo, příspěvek bude odsouhlasen představenstvem a následně schválen na schůzi)

9. Projekt fasáda - zateplení - okna

- Památkáři velmi pravděpodobně nedovolí zateplení přední části

- Okna – z jihu je tedy otázka zda dovolí jednoduché dvojsklo + by bylo dobré zjistit vlastnosti (zkušenost lidí vs energetický experti)
- Energetický specialista + dotační agentura
 - : se 100% nemůžeme počítat
 - : schůzka v Mělníku
 - : schůzka s p.Čapkem (kolega Marie Maninové) – 50tis, tzn. Že půjde zcela uplatnit dotace.

Souhlas se spoluprací s panem Čapkem? Jednohlasně odsouhlaseno

10. Příspěvky členů bytového družstva k projednání a diskuze

Přihlásil se Dalibor Fridrich s dotazem ohledně výtahu a studie – byla mu přečtena pasáž z cenové nabídky

11. Usnesení

- Schůze schvaluje činnost předstvenstva a pověřuje jí ověřením právních kroků v případě havárií.
- Schváleny nové platby představenstvu – odsouhlaseno zvýšení příspěvků na náklady.
- Všichni, kdo pronajímají byty musí mít pojištění bytu. V případě, že se havárie stane v bytu družstevníka, který byt nemá pojištění bude družstvo požadovat maximální částku za způsobené škody.
- nový příspěvek do fondu oprav – 66Kč/m²
- Převedení přeplatku dalšího členského vkladu do fondu oprav
- Dotace – odsouhlasen p.Čapek jako energetický specialista + specialista na dotace
- Vybrán F.Girl pro výměnu stoupaček. Začátek leto 2024. Odsouhlaseny příspěvky družstva družstevníkům.

Renata Obrová
zapisující



Martina Bazgerová
předsedající

