

Bytový dům Podlesí č.p. 4939 až 4945

Zápis ze schůze vchodových důvěrníků
konané dne 10.10.2010 v 19:00 hodin

Prezenční listina:

vchod 4939	Schmidtová Katka	omluvena
vchod 4940	Bernát Pavel	nepřítomen
Vchod 4941	Chaloupková Martina	nepřítomen
	Sedláček Vladimír	nepřítomen
Vchod 4942	Bajer Milan	přítomen
Vchod 4943	Martinec Radek	přítomen
Vchod 4944	Bajza Rostislav	přítomen
Vchod 4945	Aradszki Jan	omluven

Program schůze:

1. Kontrola úkolů z minulé schůze
2. Přepis záznamu s jednání s Ing. Duchτίkem
3. Projednání našich připomínek ke společné schůzce s Ing. Duchτίkem
4. Příprava na společnou schůzi bytového domu
5. Diskuze a připomínky
6. Závěr

Ad 1) Kontrola úkolů z minulé schůze

a) Odpovědi zástupců družstva ze schůzky s Ing. Duchτίkem

a JUDr. Stratilem z února 2010

Proběhla společná schůzka s Ing. Duchτίkem a Judr. Stratilem dne 10.10.2010, která navazovala na schůzku z února 2010. Z této schůzky je zápis.

b) Reklamace vyúčtované opravy zvonků

Reklamace byla vyřízena kladně a částka byla ponížena o 800 Kč.

c) Plán údržby a oprav bytového domu

Plán údržby pro náš bytový dům musíme vytvořit společně. Každý ze vchodových důvěrníků vytvoří seznam požadavků s vyznačením priorit.

d) Zateplení bytového domu

Rost'a Bajza okopíroval stávající PD našeho BD a připraví podklady pro další jednání.

e) Antény na střeše a telekomunikační technologie

V následujícím měsíci uděláme inventuru zařízení (zákres do výkresu střechy, fotodokumentaci a inventarizaci) a pak se uvidí.

f) Informace o výměně vodoměrů

Výměna vodoměrů probíhá. Ve vchodě 4939 nešly uzavřít stupačky. Po provedené výměně vodoměrů provedeme kontrolu uzávěrů stupaček. Vadné uzávěry necháme vyměnit.

Ad 2) Přepis z jednání s Ing. Duchτίkem

Záznam z jednání vedený Budovatele SBD Zlín se zástupci domu Podlesí 4939-4945

Jednání se uskutečnilo v budově Budovatele, SBD Zlín, dne 6.10.2010
od 17:00 – do 19:00 hodin.

Přítomni:

za družstvo: Ing. Duchτίk, JUDr. Stratil, Ing. Zahradník, Ing. Bartozelová

za dům: Ing. Bajza, p. Martinec, p. Bajer, Ing. Sedláček, p. Aradszki, pí Chaloupková,
pí Schmidtová

Cílem jednání bylo vysvětlení problematiky otevřené pány Martincem a Bajzou na stránkách domu a zejména příprava schůze domu Podlesí 4939-4945.

1. Ing. Duchτίk předal přítomným zástupcům domu písemné vyjádření k podnětům zveřejněným na webových stránkách domu pány Martincem a Bajzou. Písemné vyjádření bylo zvoleno proto, že zástupci družstva nepovažují za vhodné z důvodu možného dopadu na konkurenceschopnost systému Budovatele, SBD Zlín projednání problematiky způsobem umožňujícím předání informací konkurenčním subjektům. Ing. Duchτίk výslovně uvedl, že družstvo je připraveno poskytnout veškeré potřebné informace směřující k tomu, aby nedocházelo k publikování nepravdivých či neúplných informací a to všemi dostupnými formami medializace, neboť systém družstva v současné době poskytuje služby narůstajícímu počtu klientů přicházejících mimo původní bytový fond družstva a publicita neúplných či nepravdivých údajů systém družstva poškozují.

Autoři publikovaného materiálu vysvětlili důvody vzniku a ujistili vedení družstva, že cílem jejich postupu nebylo úmyslné publikování nepřesných údajů.

Obě strany se dohodly na tom, že za zásadní považují vytvoření podmínek pro kvalitní vzájemnou spolupráci, která umožní maximální racionalizaci hospodaření domu.

2. Účastníci jednání se dále věnovali problematice přípravy schůze samosprávy domu, kde je cílem dosáhnout především volby orgánů samosprávy domu. Ve vzájemné diskusi byl předběžně dohodnut program schůze takto:

I. předání hospodaření domu Podlesí 4939-4945

- a) čerpání a tvorba dlouhodobé zálohy v období přímé správy
- b) náklady přímé správy
- c) vysvětlení obsahu ceny správy (příspěvků na správu)
- d) možná opatření snižující náklady energií domu

II. změna způsobu evidence nákladů

- a) rozdělení čerpání dlouhodobé zálohy
- b) rozdělení tvorby dlouhodobé zálohy
- c) stanovení odpovědností a pravomocí vchodových důvěrníků
- d) klíč pro rozdělení společných nákladů

- K bodu a) – rozdělení čerpání dlouhodobé zálohy dle vchodů bude provedeno od roku, ve kterém došlo poprvé k úhradě rekonstrukce výtahu.
- K bodu b) – k rozboru tvorby dle vchodů je přistoupeno z důvodu odlišné skladby bytů v jednotlivých vchodech.
- K bodu c) – diskutována byla problematika potřeby souhlasu samosprávy, resp. míry samostatnosti rozhodování vchodového důvěrníka. Názory směřovaly spíše k samostatnému rozhodování za podmínky, že podíl prostředků pro potřeby vchodu bude činit 20% celkové tvorby záloh.
- K bodu d) – při stanovení klíče pro rozdělení nákladů na opravy společných konstrukcí domu byla v zásadě shoda na postupu respektujícím rozdělování nákladů dle zákona 72/94 Sb. tj. dle spoluvlastnických podílů. (výměr ploch bytu)

Byla diskutována problematika tvorby a přijetí zásad pro úhradu oprav v bytech a společných prostorách, zásada úhrady nákladů oprav za dveřmi bytu, výňatek k vládnímu nařízení 258/95 Sb., problematika rozúčtování nákladů mezi vlastníky a nájemce.

3. Volba orgánů samosprávy

Schůze domu spojená s volbou orgánů samosprávy se uskuteční dne 25.11.2010. Pozvánky budou členům družstva - nájemcům bytů v domě doručeny elektronicky a do poštovních schránek. Z důvodu dosažení usnášeníschopnosti schůze bude vhodné zajistit případně plné moci členů, kteří se nebudou moci schůze zúčastnit. Text plných mocí zajistí družstvo.

Voleni budou členové výboru samosprávy, z jejichž středu bude zvolen předseda výboru samosprávy. Volen bude i delegát na shromáždění delegátů.

Zástupci domu projednají navrhované složení volených orgánů a tyto návrhy budou družstvem předány členům družstva v domě současně s pozvánkou.

4. Zástupci domu informovali o tom, že plán předpokládaných oprav na rok 2011 bude zpracován příští týden a předán bude vchodovým důvěrníkům. Plán bude předložen schůzi samosprávy ke schválení v termínu zohledňujícím předpokládanou délku jednání volební schůze. V příštím týdnu bude družstvem zaslán rovněž výňatek z vládního nařízení č. 258/95 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, ve znění nařízení vlády č. 174/2009 Sb.

5. Zástupci domu přednesli připomínky ke kvalitě úklidových prací, která není prováděna v některých společných prostorách, k nimž nejsou klíče a práce není systematicky přebírána. Rovněž dle jejich názoru nefungují kontrolní mechanismy zajišťující převzetí práce po jejím vykonání. Zástupci domu vznesli připomínky k postupu zaměstnanců Bytservisu při výměně ventilů. Tyto připomínky budou v krátkém termínu projednány družstvem a zástupci domu budou informováni o jejich řešení.

Zástupci domu byli rovněž informováni o výši dluhu uživatelů bytů domu ve vztahu k předepsaným úhradám. Družstvo bude informovat o způsobu řešení závažných dlužníků.

Prosím o případné doplnění záznamu, které obratem provedeme.

Ing. Antonín Duchtlík

=====

Ad 3) Projednáání našich připomínek ke schůzce s Ing. Duchτίkem

Nebyly zatím dodány žádné připomínky.

Ad 4) Příprava na společnou domovní schůzi

Z důvodu provedení nutných oprav, zvolení samosprávy, zástupce na shromáždění delegátů a přípravy rozpočtu na příští rok bylo dohodnuto, že schůze bude provedena 25. 11. 2010. Na tento termín již BD zajistilo jídelnu na ZŠ.

Ad 5) Diskuze

Na společné schůzi byly vysloveny tyto závěry:

Milan Bajer:

Můj názor je, že ponecháme stávající správu BD zaměstnankyni družstva Budovatel - Ing. Bartozelová. Já budu dělat pouze vchodového důvěrníka, který bude kontrolovat náklady účtované na náš vchod a rozsah a kvalitu prováděné údržby a oprav. Tuto práci budu dělat dobrovolně bez nároku na odměnu a v rozsahu mého volného času. Bytový dům by měl mít společný fond oprav, do kterého by každý přispíval částkou 70% a zbytek by byl příjmem fondu oprav pro jednotlivý vchod. V rámci vnitřních stanov by mělo být rozděleno, co se bude hradit ze společného fondu a co ze vchodového. Dále bychom měli říci, co si bude hradit každý majitel/nájemce bytu zvlášť.

Radek Martinec:

Můj názor je, že ponecháme stávající správu BD zaměstnankyni družstva Budovatel - Ing. Bartozelová. Já budu dělat pouze vchodového důvěrníka, který bude kontrolovat náklady účtované na náš vchod a rozsah a kvalitu prováděné údržby a oprav. Tuto práci budu dělat dobrovolně bez nároku na odměnu a v rozsahu mého volného času. Bytový dům by měl mít společný fond oprav, do kterého by každý přispíval částkou 70% a zbytek by byl příjmem fondu oprav pro jednotlivý vchod. V rámci vnitřních stanov by mělo být rozděleno, co se bude hradit ze společného fondu a co ze vchodového. Dále bychom měli říci, co si bude hradit každý majitel/nájemce bytu zvlášť.

Rostislav Bajza:

Můj názor je, že ponecháme stávající správu BD zaměstnankyni družstva Budovatel - Ing. Bartozelová. Já budu dělat pouze vchodového důvěrníka, který bude kontrolovat náklady účtované na náš vchod a rozsah a kvalitu prováděné údržby a oprav. Tuto práci budu dělat dobrovolně bez nároku na odměnu a v rozsahu mého volného času. Bytový dům by měl mít společný fond oprav, do kterého by každý přispíval částkou 75% a zbytek by byl příjmem fondu oprav pro jednotlivý vchod. V rámci vnitřních stanov by mělo být rozděleno, co se bude hradit ze společného fondu a co ze vchodového. Dále bychom měli říci, co si bude hradit každý majitel/nájemce bytu zvlášť.

Ad 6) Závěr

Nutné zajistit vyjádření ostatních vchodových důvěrníků a naše společné stanovisko pak předat družstvu Budovatel.

Ve Zlíně, dne 12.10.2010

Zapsal: Rostislav Bajza