

Zápis z jednání představenstva ze dne 10.2.2020

místo konání: kancelář v suterénu Kosmonautů 608, Karviná - Ráj, 734 01

zahájení: 17:00 hodin

ukončení: 19:30 hodin

Program jednání představenstva:

1. Prezence
2. Projednání závadného stavu bytu v bytovém domě
3. Projednání mimořádně odměny paní Simoně Miechové
4. Projednání výše odměn představenstva
5. Projednání úklidu bytového domu
6. Projednání dezinfekce v bytovém domě
7. Projednání zvýšeného výskytu sršňů
8. Revize nájemních smluv
9. Zpráva kontrolní komise
10. Projednání mimořádné odměny předsedy kontrolní komise
11. Závěr

1. Jednání se zúčastnili všichni členové představenstva včetně předsedy kontrolní komise

- p. Pavlína Nováková, předseda představenstva
- p. Simona Miechová, místopředseda představenstva
- p. Pavla Waclawiecová, místopředseda představenstva, BYTservis - služby, spol. s r.o.
- p. Alice Šimová, člen představenstva
- p. Šťastný, člen představenstva
- p. Pavel Fabián, předseda kontrolní komise

2. Paní Miechová všechny přítomné z představenstva informovala o situaci týkající se závadného bytu v našem domě. Byly podrobně prezentovány úkony, které byly ve prospěch rodiny provedeny. Po třech a půl měsících od zahájení pomoci však k podstatnému zlepšení stavu bytu nedošlo. S ohledem na sociální, majetkové/finanční poměry a rodinné vazby, které jsou nefunkční, rodina sdělila, že není v jejich možnostech dát byt do pořádku, aby byl byt hygienicky způsobilý k bydlení. Paní Miechová představenstvu sdělila, že v součinnosti s MMK a nájemníky řešila jiné nájemní bydlení, se kterým nájemníci souhlasili včetně odkupu bytové zařízení přes Adru. K uzavření nové nájemní smlouvy dojde dne 12.2.2020, nájemníci ukončí nájemní smlouvu Dohodou k 29.2.2020, o vypracování požádali písemně dne 6.2.2020.

Po proběhnuté diskusi, kdy se hovořilo o možnosti buď byt ponechat ve vlastnictví družstva, což by představovalo pro družstvo nemalé finanční náklady na celkovou rekonstrukci bytu anebo byt prodat, představenstvo dospělo k závěru předmětný byt dát do prodeje. O tomto proběhlo hlasování.

➤ Hlasování o prodeji předmětného bytu ve vchodě číslo 607:

Hlasování: PRO 5 PROTI 0 ZDRŽEL SE 0

Výsledek hlasování: pro 5 z celkového počtu 5 členů představenstva

Paní Miechová vyzvala přítomné představenstvo, aby při konečném prodeji pečlivě zvážilo, komu se družstevní podíl nakonec prodá a nehlédlo pouze na nejvyšší cenovou nabídku. Dle zjištěných

informací paní Miechovou družstevní podíly skupují různé realitní kanceláře, fyzické osoby či neziskovky, které pronajímají byty lidem, se kterými jsou potíže, mnozí družstevníci mají sídlo či se zdržují mimo území České republiky, tudíž řešení v případě obtíží je velmi složité, ne-li nemožné. O těchto praktikách se písemně hovoří ve zveřejněných vyhláškách na stránkách MMK o opatření obecné povahy, kdy je ve vyhlášce ze dne 18.7.2018 uvedeno, že „je zaznamenán přesun nepřizpůsobivých do sídlištní zástavby městských částí Karviná-Ráj a Mizerov, kde si najímají byty soukromých vlastníků.“

V návaznosti na výsledek hlasování a ukončení nájemní smlouvy dohodou byly rozděleny tyto úkoly:

Paní Miechová:

- Vypracuje ukončení nájemní smlouvy Dohodou, kterou podepíše paní předsedkyně družstva, Pavlína Nováková a členka představenstva, paní Alice Šímová.
- Vypracuje předávací protokoly bytu včetně převedení odběrných míst k dodavateli ČEZ, kterým bude dočasně družstvo do prodeje bytu, zajistí plnou moc.
- Bude kontaktovat paní Waclawiecovou ve věci objednání auta k odvozu nezbytných osobních věcí nájemníků a převezení nábytku ze skladu Adry do nového bydliště nájemníků.

Paní Alice Šímová:

- Osloví pana Udo Wybitula z Komory soudních znalců ČR za účelem vypracování znaleckého posudku a vyvolávací ceny bytu.
- Vyvěsí nabídku prodeje bytu na stránky Bytového družstva.

Paní Pavlína Nováková, paní Simona Miechová, paní Alice Šímová, pan Marek Šťastný:

- Jednotliví zástupci vchodů vyvěsí nabídku prodeje bytu na nástěnku, vytiskne paní Nováková.

Paní Pavlína Nováková a paní Alice Šímová:

- Budou kontaktními osobami za účelem podání bližších informací k prodeji bytu, umožní prohlídky bytu zájemcům, obě budou evidovat přijaté cenové nabídky jednotlivých zájemců o koupi družstevního podílu/ bytu.

3. S ohledem na časovou náročnost a půlroční intenzivní práci s nájemníky včetně veškeré pomoci rodině a komunikaci s MMK představenstvo navrhne na členské schůzi paní Simoně Miechové odměnu, která nebyla na jednání představenstva stanovena. Odměna bude projednána členskou schůzí s tím, že se uvidí, zda s tímto bude členská schůze souhlasit.

4. Další bodem projednání bylo upozornění paní Alice Šímové, která sdělila, že si nikdo bez odsouhlasení nemůže navyšovat odměnu, kdy výše odměny byla odsouhlasena členskou schůzí. Paní Simona Miechová se proti tomuto ohradila, kdy sdělila, že nedošlo k žádnému zvýšení celkové částky za odměny pro představenstvo, která byla členskou schůzí schválena. Paní Miechová vysvětlila, že k tomuto „navýšení“ odměny došlo na základě návrhu předsedkyně Pavlínou Novákovou, která si ubrala ze své odměny ve prospěch paní Miechové částku ve výši 500,-Kč od září 2019 s odůvodněním, že nemá na družstvo vůbec čas z důvodu její pracovní vytíženosti a nebude se momentálně na ničem podílet. Paní Miechová sdělila, že od jejího jmenování řešila a řeší stále veškeré záležitosti spojené s chodem bytového družstva a to již od května 2019, rovněž řešila záležitosti spojené se vchodem 607, za který je odpovědná paní Šímová. Paní Miechová dále uvedla, že dle stanov v době nepřítomnosti či zaneprázdněnosti předsedy jedná místopředseda, což jí nelze upříst, a s ohledem na skutečnost, kdy všichni pobírají odměnu, za kterou má každý z představenstva odvézt práci ve prospěch družstva a tomu tak není, navýšená odměna za zvýšený objem práce je dle paní Miechové spravedlivá. Paní Nováková byla o všech řešených věcí písemně informována, jak dodala paní Miechová.

Po bouřlivé diskusi byla domluvena následující opatření:

- Odměna mezi paní Novákovou a paní Miechovou se vrátí do původní výše s tím, že každý z představenstva bude vykonávat práci ve prospěch družstva.
- Každý zástupce bude odpovídat za svůj vchod, bude k dispozici pro členy i nečleny družstva k řešení jejich požadavků.
- Každý zástupce vchodu vyvěsí na nástěnku svůj telefonní kontakt, popřípadě jinou formu kontaktu (schránka, osobně, doba k zastížení zástupce) k vyřízení požadavku členů/nečlenů družstva.
- Pan Marek Šťastný bude odnášet faktury na bytovou správu.
- Paní Neugebauerová bude hradit faktury, aby nedošlo k prodlevám jejich zaplacení.
- Za účelem zlepšení práce a vzájemné informovanosti se bude představenstvo v době mezi dalším jednáním představenstva kontaktovat telefonicky a emailem, vzájemně a všem si budou posílat informace, co se v bytovém družstvu děje a co je zapotřebí řešit.

5. Dalším bodem k projednání byl úklid bytového domu. Paní Miechová informovala představenstvo, že byl úklid nabídnut člence družstva, tato úklid odmítla z pracovních důvodů. Členkou byla doporučena jiná paní, se kterou paní Miechová uzavřela DPP. V den nástupu do práce a po úklidu dvou vchodů nová paní DPP ukončila. Paní Šímová upozornila paní Miechovou, že DPP nebyla podepsaná druhým členem z představenstva. Paní Miechová představenstvu vysvětlila, že DPP byla s paní uzavřená na odsouhlasenou částku za úklid ve výši 3 600,- Kč, nedošlo tak k žádným změnám. Upozornění paní Šímové bere paní Miechová na vědomí.

Paní Alice Šímová navrhla úklidovou firmu BK UNO z Karviné. Cenová nabídka bude vyšší než odsouhlasených 3 600,- Kč za úklid fyzickou osobou. Přistoupilo se tak k hlasování:

- Hlasování o provedení úklidových prací úklidovou firmou BK UNO z Karviné:
Hlasování: PRO 5 PROTI 0 ZDRŽEL SE 0
Výsledek hlasování: pro 5 z celkového počtu 5 členů představenstva

Úkol: Realizaci úklidu domluví paní Alice Šímová.

Paní Miechová nechá přidělat klíče pro paní Šímovou, která zpřístupní firmě prostory sklepů za účelem provedení úklidu v těchto prostorách.

S úklidem sklepních prostor nesouhlasil pan Šťastný, který sdělil, že jde o zbytečné plýtvání penězi družstva a dodal, že úklid ve sklepech ve vchodě 606 bude provádět on sám. Pokud ostatní zástupci za vchody 607-609 nechtějí sklepy uklízet, pan Šťastný požaduje, aby se nejdříve o tomto nechalo hlasovat na členské schůzi a to z toho důvodu, že by mohl členům i nečlenům družstva vadit pohyb cizích osob mezi sklepními kójiemi. Tudíž pan Šťastný souhlasí s úklidovou firmou, ale nesouhlasí s úklidem sklepních prostor do doby hlasování na členské schůzi.

Na slova pana Šťastného reagovala paní Miechová, která sdělila, že ona nemá problém s úklidem sklepa, kdy před realizaci výměny dveří uklidila sklep ve vchodě 607 včetně kolovny, aby zajistila prostor pro uložení dveří a zárubní. Důvodem, proč nechce paní Miechová uklidit sklep, je dle jejího sdělení její obava z možného rizika nákazy z uhynulých potkanů, kteří jsou zdroji infekčních nemocí a to hantaviru (poznámka: člověk se nakazí nejčastěji vdechnutím prachu či aerosolu kontaminovaného exkrementy hlodavců), a kteří se mohou i nadále uhynulí nacházet ve sklepních kójiích a to především ve vchodě 608 a 609, kde byl výskyt potkanů velký a kdy se musela začátkem září provést neodkladná deratizace.

Paní Miechová poukázala na nutnost řešit nejen úklid ve sklepě, ale také ve sklepních kójiích, který vůbec neprobíhá a ze kterých jde zápach do společných prostor bytového domu, obzvlášť když se oteplí. Paní Miechová se domnívá, že před tímto úklidem je nutné nejdříve přikročit k dezinfekci sklepních prostor včetně sklepních kójí, ve kterých si musí každý uklidit sám, a následně sklepní kóje zkontrolovat, zda v ní nejsou uhynulí potkani, zda nejsou v podlaze díry, kudy se mohou potkani dostat. V případě děr v podlaze tyto nechat vybetonovat. K částečnému vybetonování již došlo v září 2019.

6. Představenstvo projednalo situaci ohledně dlouhodobého výskytu štěnic v našem bytovém domě, hlavně ve chodě číslo 606, kde se problém „táhne“ již 4 roky. V bytě nájemníků vchodu 606 proběhlo dne 31.1.2020 vytrhání parket, paní Šimová zajistila nájemníkům novou podlahovou krytinu, v bytě opět proběhla důkladně dezinfekce. Paní Miechová a pan Šťastný vznesli požadavek provádět dezinfekci jinou firmou, kterou doposud provádí paní Wygrysová s odůvodněním, že stěžovatelů na tuto situaci je mnoho, výskyt štěnic je dlouhodobý bez zlepšení situace, družstvo dezinfekce stojí nemalé peníze. Paní Nováková sdělila, že má obavy z jiných firem, které si účtují až 18 000,- Kč za jeden byt a trvá na paní Wygrysově z důvodu přijatelné cenové s tím, že zkusí změnit pojištění, až dostane návrh, které by krylo tyto výdaje. Následovalo hlasování:

➤ Hlasování o provádění dezinfekce i nadále paní Wygrysovou:

Hlasování: PRO 5 PROTI 0 ZDRŽEL SE 0

Výsledek hlasování: pro 5 z celkového počtu 5 členů představenstva

Úkol: Paní Nováková zjistí pojištění, které kryje dezinfekci, bude informovat představenstvo na další schůzi.

7. Dalším bodem projednání byl výskyt sršňů. Představenstvo nabylo podezření, že mohou mít sršni hnízdo ve spáru bytového domu, kde se pak zdržují. Za tímto účelem bude oslovena do konce měsíce května firma, která spáry prohledá, případně provede dezinfekci - odstranění hnízda sršňů.

➤ Hlasování o prohlídnutí bytového domu za účelem kontroly a odstranění hnízda sršňů:

Hlasování: PRO 5 PROTI 0 ZDRŽEL SE 0

Výsledek hlasování: pro 5 z celkového počtu 5 členů představenstva

Úkol: Na firmě se představenstvo domluví na dalším společném jednání.

8. Představenstvo se vrátilo k problému revizí nájemních smluv, o kterém bylo hovořeno na předchozím společném jednání představenstva dne 16.1.2020. Z tabulky zaslané bytovou správou vyplynulo, že mnozí členové družstva pronajímají byt buď bez souhlasu představenstva anebo není doložena nájemní smlouva, čímž členové porušují stanovy bytového družstva. Jejich povinností je písemně oznámit a podle povahy případně doložit bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných osob včetně nájemní smlouvy. Paní Nováková má zato, že seznam členů a nečlenů za družstvo vede BYTservis, z pozice místopředsedkyně družstva p.Waclawiecová. Za účelem nápravy těchto nesrovnalostí paní Waclawiecová přislíbila, že dají do pořádku seznam nájemníků včetně nájemních smluv včetně zpracování osob (osoby na základě uzavření pronájmu bytu) do evidenčního listu.

9. Na společném jednání představenstva byl přítomen předseda kontrolní komise, pan Pavel Fabián. Paní Waclawiecová sdělila, že pan Fabián velmi důkladně kontroloval účetnictví a to každou položku,

která se hradila. Předseda kontrolní komise rovněž zkontroloval vedení pokladny a stav pokladny, za který je zodpovědná paní Šimová. Vše bylo v pořádku.

Pan Fabián, jako předseda kontrolní komise tak oficiálně sdělil, že kontrolou nezjistil žádné pochybení, o tomto vyhotoví oficiální zprávu.

Výhrady měl pan Fabián k dosud neaktualizovanému Obchodnímu rejstříku. Byla mu dovysvětlena situace, kterou družstvo muselo řešit s právníckou konzultací. Potřebné doklady k zápisu byly předány právníkovi, aby aktualizaci v OR provedl, náprava bude provedena.

10. Jelikož je práce předsedy kontrolní komise bez nároku na odměnu, paní Pavlína Nováková navrhne na členské schůzi odměnu pro pana Pavla Fabiána, která nebyla na jednání představenstva stanovena. Odměna bude rovněž projednána členskou schůzi s tím, že se uvidí, zda s tímto bude členská schůze souhlasit.

11. Schůze představenstva byla po pečlivém projednání všech záležitostí ukončena.

Karviná dne 10.2.2020

Prezenční listina:

p. Pavlína Nováková, předseda představenstva

p. Simona Miechová, místopředseda představenstva

p. Pavla Waclawiecová, místopředseda představenstva, BYTservis

p. Alice Šimová, člen představenstva

p. Šťastný, člen představenstva

p. Pavel Fabián, předseda kontrolní komise