

## Zápis z jednání představenstva ze dne 16.1.2020

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

zahájení: 17:00 hodin

ukončení: 19:30 hodin

### Program jednání představenstva:

1. Prezence, viz prezenční listina
2. Projednání závadného stavu bytu v bytovém domě
3. Stížnost na úklid a projednání výpovědi stávající úklidové službě
4. Sdělení informačních a organizačních záležitostí družstva
5. Úkoly k řešení
6. Závěr

#### 1. Jednání se zúčastnili členové představenstva:

- p. Simona Miechová, místopředseda představenstva
- p. Alice Šimová, člen představenstva
- p. Marek Šťastný, člen představenstva
- p. Pavlína Nováková - omluvena

2. V rámci společné schůze paní Miechová podrobně informovala přítomné představenstvo o započatí řešení silně zanedbaného, neudržovaného a zapáchajícího bytu ve vlastnictví družstva a to na základě stížností nájemníků/členů družstva, rovněž na podnět zhotovitele výměny dveří, který nebyl jediným, který podnět dal, v neposlední řadě zápach z bytu byl cítit v celém vchodě při výměně dveří. Stav bytu byl mnohými členy družstva viděn z prostor společné chodby. S ohledem na věk nájemníků paní Miechová informovala představenstvo, že dala písemný podnět na MMK, odbor sociální, se žádostí o součinnost. Sociálním odborem bylo za účasti paní Miechové dne 26.9.2019 provedeno v předmětném bytě sociální šetření. Nájemníci byli o tomto termínu předem informováni. Paní Miechová i sociální pracovnice MMK měly možnost seznámit se nejen se stavem předmětného bytu, ale i s celkovou situací rodiny. Představenstvu byl podrobně stav bytu popsán. Představenstvo bylo dále informováno o skutečnosti, že nájemníci/nečlenové předmětného bytu dlouhodobě nedodržují právní normy vztahující se k nájmu bytu, své povinnosti týkající se řádného užívání bytu ve stavu způsobilém k bydlení opakovaně porušují, přestože byli naposledy v září 2016 poučeni o řádném užívání bytu před podáním výpovědi z nájmu. Paní Miechová dále informovala představenstvo, že se sociálním odborem intenzivně a to jak písemně, tak i telefonicky, komunikuje, rodině jsou předávány potřebné informace přispívající k řešení jejich sociální situace. Paní Miechová téměř denně s rodinou komunikuje, rodina musí plnit úkoly, které povedou k nápravě stavu bytu. Nájemníci byli řádně paní Miechovou poučeni o povinnosti dát byt do stavu způsobilého k bydlení, v opačném případě dojde k ukončení/neprodloužení nájemní smlouvy.

Na základě poskytnutých informací došlo ke hlasování níže uvedeného:

- ✓ Hlasování o pověření paní Miechové s rodinou i nadále pracovat za účelem sjednání nápravy bytu:

Hlasování: PRO 3 PROTI 0 ZDRŽEL SE

Výsledek hlasování: pro 3 z celkového počtu 3 členů představenstva

✓ Hlasování o neprodloužení nájemní smlouvy v případě nesjednání nápravy bytu:

Hlasování: PRO 3 PROTI 0 ZDRŽEL SE

Výsledek hlasování: pro 3 z celkového počtu 3 členů představenstva

3. Paní Miechová informovala představenstvo o nespokojenosti nájemníků s dosavadním úklidem, který probíhá buď nepravidelně anebo je úklid proveden ledabyly, přestože byla firma vyzvána k nápravě emailem dne 19.8.2019. K nápravě však nedošlo.

Na základě sdělených skutečností představenstvo přistoupilo k dalšímu hlasování:

✓ Hlasování o výpovědi stávající úklidové firmě k 31.1.2020:

Hlasování: PRO 3 PROTI 0 ZDRŽEL SE 0

Výsledek hlasování: pro 3 z celkového počtu 3 členů představenstva

**Úkol:** Výpověď úklidové firmě napíše p. Miechová a projedná uzavření DPP s nájemnicí/členkou našeho bytového družstva, která o úklid v prosinci 2019 projevila zájem.

4. Paní Miechová přítomné členy představenstva informovala o následujících věcech:

- Bylo projednáno nekrmení holubů s nájemnicí BD a to na základě stížnosti dvou nájemníků BD a osobního zhlédnutí krmení holubů paní Miechovou. Holubi se tímto krmením pravidelně zdržují na římsech předmětného bytu, nájemníci mají římsy od holubů špinavé od fekálií.
- Byl proveden úklid společných sklepních prostor dne 19.12.2019. Všechn nepořádek vyklizen nebyl, zůstal nepořádek v kolovně ve vchodě 608, kde se nacházejí nefunkční rozebraná jízdní kola, pneumatiky od aut, nefunkční spotřebiče a jiné věci.
- Možnost ušetřit finanční prostředky za vyklizení společných prostor s využitím 1 - 2 velkoobjemných kontejnerů pro družstvo zdarma na základě požadavku na odboru komunálních služeb MMK. Na základě písemně sdělených informací od paní Marty Klusové, úřednice, tel.kontakt - 596 387 302, je nutné se 4 dny ozvat dopředu před plánovaným úklidem, nahlásit paní Klusové, kam kontejner umístit (po dobu max. 3 dnů), nahlásit zodpovědnou osobu s telefonním číslem, kusový odpad jako skříně rozložit na desky, aby se do kontejneru vešlo co nejvíce odpadu.
  - Pan Šťastný se dobrovolně nabídl, že v případě objednání kontejneru přes MMK může nepořádek z kolovny 608 vynést.
- Zvýšení nájmu nečlenům družstva včetně inflační doložky. Objektivně došlo ke zvýšení kvality bydlení po celkové revitalizaci domu včetně výměny dveří. Návrh na zvýšení nájmu se musí nechat projednat na členské schůzi.
- Nefunkční vstupní dveře, které nedovírají, jsou vychýlené, špatně ukotvené, neizolují, nájemníci jsou vystavováni hlasitému zavírání/bouchání dveří. Dochází rovněž ke vstupu do vchodu cizích lidí/bezdomovců ve vchodě 607 + 608. Přestože jsou dveře pravidelně opravovány a seřizovány včetně dveřního zavírače/brano, funkčnost dveří je bez zlepšení. Bude zapotřebí odborné konzultace za účelem posouzení a doporučeného řešení. Situace bude dále k řešení.

- Zajištění bezpečnosti v jednotlivých vchodech před pobytem bezdomovců/závadné společnosti v suterénu pod schody a to zhotovením sklepních mříží (tímto zabezpečení ventilů od plynu, TUV, opatření před požárem, haváriemi). Předběžně známe cenu realizaci díla od dvou možných zhotovitelů.
  - Možná budoucí investice by se musela projednat na členské schůzi s ohledem na finanční možnosti BD a investičních priorit družstva.
- Možnost pořízení kamer v suterénu BD jako opatření před skladováním nepořádku a tímto snížení výdajů za vyklízení. V úvahu připadají dvě možnosti: a) 1 kamera do každého vchodu zachycující pouze schodiště do sklepa nebo 8 ks kamer celkově do prostor u sklepních kójí. Na základě telefonické a emailové komunikace s předsedou BD Prameny 602-605, Lukášem Balickým, který doporučil paní Miechové firmu, která kamerový systém v jejich BD instalovala, by se cena za 8 ks kamer s infračerveným viděním, kabeláží, záznamovým zařízením ve smyčce 7 dní a instalačních prací pohybovala cca za 59 tisíc korun. Dle stanoviska č.1/2016 Úřadu pro osobních údajů dostupné na webových stránkách uoou.cz lze v těchto prostorách kameru instalovat, aniž by byl nutný souhlas vlastníků či nájemníků (pozn. posuzováno z hlediska GDPR)“.
  - Možná budoucí investice by se musela nechat projednat členskou schůzi s ohledem na finanční možnosti BD a investičních priorit družstva.
- V rámci pravidelných ročních revizí v roce 2020 nás v BD čekají níže uvedené plánované revize. Je zapotřebí dát paní Állóové (Ruislové) písemný souhlas s jejich objednáním a je nezbytné, aby byl někdo z představenstva u revize přítomný a zpětně potvrdil, že byla revize provedena.
  - a) Kontrola rozvodů plynu - Milan Hron
  - b) Kontrola hromosvodů - Tomel - Tomáš Zuziak
  - c) Deratizace jarní a podzimní - Wygrysová Věra
  - d) Preventivní požární kontroly - BYTservis-služby, spol. s.r.o.

**Úkol:** Písemný souhlas zajistí paní Nováková a paní Miechová.

Pan Šťastný se nabídl k doprovodu revizních kontrol v případě, že zrovna nebude v práci.

Jak dále dodal, v loňském roce byl přítomen u revizní kontroly hasičských přístrojů a revize recirkulace teplé vody. V případě, že by pan Šťastný nemohl být u revize přítomen, zastoupí ho paní Miechová. Ta v loňském roce zajistila kontrolu rozvodů plynu včetně odstranění závad na základě revizní zprávy a deratizaci.

Na základě požadavku pana Hrona o zaslání aktuálního seznamu členů a nečlenů bytového družstva za účelem vypracování revizních kontrol plynu tento seznam pro pana Hrona vypracuje a panu Hronovi odešle paní Miechová do plánované revizní kontroly.

- Představenstvo bylo paní Miechovou seznámeno se stavem fin. prostředků k 31.12.2019 na účtu BD s ohledem na možné přikročení návrhu a odsouhlasení některých výše uvedených oprav/investic členskou schůzi. Představenstvo se jednoznačně shodlo, že v tuto chvíli není známo, s jakým stavem finančních prostředků bude družstvo hospodařit po vyplácených přeplatcích za roční vyúčtování služeb za rok 2019, zda nebudou naopak nedoplatky, kdy v roce 2019 došlo ke zvýšení ceny za teplo i studenou vodu. Investice tak mohou přicházet v úvahu pouze za předpokladu, že na tyto výdaje bude dostatek financí.

5. Představenstvo následně pohovořilo o tématech a úkolech, které je třeba řešit. Těmito jsou:

- nefunkční zvonky v celém bytovém domě - závadu vykazují vchody 606, 607, 608.

**Úkol:** Vyvěšení tabulky na nástěnky v jednotlivých vchodech, aby se zjistil počet nefunkčních zvonků, opravu zvonkových panelů zajistí p. Šťastný.

- Revizi nájemních smluv - někteří podnájemníci užívají byt bez souhlasu družstva a nájemní smlouvy, tabulka byla bytovou správou poslána emailem. Přítomní členové představenstva měli možnost se s ní seznámit.

**Úkol:** Sjednání nápravy v rámci nastávající členské schůze, popřípadě každý zástupce za jednotlivé vchody vyřeší absenci nájemní/podnájemní smlouvy sám ve „svém“ vchodě, vyvěšení formulářů na stránky BD, vyvěšení domovního řádu, stanov družstva, poučení členů družstva, kteří pronajímají byt, poučení o povinnosti souhlasu družstva a nutnosti nájemní smlouvy, poučení o možnosti vyloučení člena družstva v případě opakovaného porušování povinností. Stránky BD bude mít v kompetenci paní Šímová.

- Seřízení vstupních dveří bytů - některým nájemníkům nejdou zavřít dveře bytu bez zamknutí bytu. Domluveno s panem Salavou, že mu vytvoříme seznam nájemníků, kteří potřebují dveře seřídít, seřízení proběhne najednou.

**Úkol:** Každý zástupce vchodu vyvěsí tabulku ve svém vchodě, aby se seznam vytvořil, jednotný termín seřízení zajistí p. Miechová.

- Vyklizení nepořádku z kolovny ve vchodě 608, z důvodu zápachu a podezření na úhyn potkanů ve sklepních kójiích v návaznosti na jejich zvýšený výskyt v září 2019 bude proveden úklid ve všech sklepních kójiích, kontrola a zjištění děr v podlaze, kterými se mohou potkani dostávat do bytového domu - nutnost vybetonování.

**Úkol:** Kontejner zajistí na MMK paní Miechová, termín úklidu kóji bude pro všechny členy\nečleny vyvěšen, každý zástupce vchodu provede kontrolu kóji ve vchodě, za který odpovídá.

6. Schůze představenstva byla pro projednání všech záležitostí ukončena.

Karviná dne 16.1.2020

Prezenční listina:

p. Simona Miechová, místopředseda představenstva .....

p. Alice Šímová, člen představenstva .....

p. Marek Šťastný, člen představenstva .....