



Stavební bytové družstvo Libčice nad Vltavou

Pod Saharou 536, 252 66 Libčice nad Vltavou, tel.: 233930939, IČ 00036901
zapsané v obchod. rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu Dr. XCVIII, vložka 372

Zápis č. 16/102005

z jednání představenstva SBD v úterý dne 13. 12. 2005 v 18:00 kanceláři SBD

Dům A	Iva Tenklová		Dům F	Petr Ševčík	
Dům B	Jindřich Houška	X	Dům 714	Martin Smetana	
Dům C	Jaroslava Sádovská		Dům 722	Eliška Pleslová	X
Dům D	Dagmar Bártová		Dům 723	Evžen Novák	
Dům 705	Eva Pencová	X	KK		

x – omluven(-a)

Program :

- 1) Kontrola zápisů č.15.
- 2) Zvýšení záloh na TE, TUV, EE (viz příloha)
- 3) Zvýšení FO.
- 4) Dlužníci SBD.
- 5) Připojování členů SBD k Libčice NET (viz příloha).
- 6) Stručné hodnocení roku 2005 a výhled 2006.
- 7) Různé.

1) Kontrola zápisů č.15.

Shromáždění delegátů odloženo na začátek roku 2006. Z důvodu pracovního zaneprázdnění předsedy. Související akce (příprava materiálů a podkladů, pronájem prostor) budou směřovány k novému datu, které stanoví představenstvo SBD na svém jednání v lednu 2006.

Splněno:

- 15/4c) dopis MěÚ – navýšení částky na rekonstrukci,
 - 15/4e) urgence ENBRA,
 - 15/7a) školení nových topičů,
 - 15/7k) provedena úprava záloh od 1/2006
 - 15/8 odborné práce odborníkům (informace samosprávám),
- Ostatní 15/3 a 15/5 shrom. delegátů a smlouvy o financování trvá.

2) Zvýšení záloh na TE, TUV, EE (viz příloha):

Provedeno pouze pro domy A, B, C a D kvůli vyrovnání záloh na TE doposud vybíraných v nájmu a očekávanému navýšení záloh na plyn pro tyto domy (cca10%) ze strany Středočeské plynárenské. U ostatních domů nemá navýšování záloh vzhledem k přeplatkům za rok 2004 smysl (714, 722, 723, cca 200 tis.Kč, dům F cca 70 tis., dům 705 cca 100 tis.). V případě extrémních změn cen za energie (doposud neohlašovanému ani neočekávanému) lze zálohy navýšit aktuálně v průběhu roku 2006. Podrobně viz příloha zápisu.

3) Zvýšení příspěvku do FGO – fondu generálních oprav.

Na základě členské schůze samosprávy požaduje pouze dům C. Ostatní střediska podle aktuální potřeby (viz plánované opravy) během roku 2006.

4) Dlužníci SBD.

Předseda seznámil představenstvo s novým systémem evidence a vymáhání dluhů. Okamžitě po obdržení seznamu dlužníků a přenesení dat do databáze SBD je vygenerován dopis (výzva k uhrazení dluhu a příloha předvyplněná složenka s dlužnou částkou – možnost uhradit dluh je možné i do pokladny SBD nebo převodem z účtu. Písemná výzva bude do budoucna sloužit i pro případné soudní vymáhání dlužných částek.

Měsíčně je v rámci systému SIPO vyčleněno cca 4-6 dlužníků nájmu (cca 20 tis Kč), kteří většinou své dluhy uradí do následujícího období. U dvou dlužníků je dluh vymáhán soudně (Nováková 722, Košťálová 722).

U dlužníků z vyúčtování záloh je postupováno obdobně, příliš nízké zálohy (obvykle na TUV) jsou po dohodě s příslušným nájemníkem upraveny.

5) Připojování členů SBD k Libčice NET

Člen představenstva (zástupce samosprávy domu F) Petr Ševčík seznámil představenstvo s usnesením členské schůze (schůzky zájemců o připojení „k internetu“) – viz příloha, která požádala samosprávu o zajištění zmíněného připojení. V pozvánce na jednání představenstva obdrželi členové představenstva materiál shrnující a popisující stručně záměry neziskového sdružení LibčiceNet (viz příloha). Podrobnosti o sdružení se lze dočíst na stránkách: www.libcicenet.cz.

Z nastalé diskuse vyplynulo následující:

1. Na základě žádosti zástupce samosprávy domu F (Petr Ševčík) a několika dalších členů SBD žádá představenstvo samosprávy jednotlivých objektů (které jsou v majetku SBD) projednat na nejbližších členských schůzích samosprávy (**nejpozději do 20.1.2006**) problematiku spolupráce s neziskovým sdružením LibčiceNET a sdělit představenstvu SBD písemně (zápis z členské schůze SBD) následující (předpokládá se znalost záměru LibčiceNET na rozšíření sítě).

2. Samospráva objektu souhlasí s bezplatným využitím-dlouhodobým pronájmem-střešních konstrukcí (anténních stožárů) na svém objektu pro propojení kabeláže a s umístěním nezbytných elektrických a neelektrických zařízení pro rozšíření počítačové sítě sdružení LibčiceNet: ANO-NE-ANO za jakých podmínek.

3. Samospráva objektu souhlasí s provedením nezbytných kabelových instalací (optických kabelů, sdělovacích kabelů) a s umístěním nezbytných elektrických a neelektrických zařízení UVNITŘ objektu pro připojení zájemců z řad nájemníků: ANO-NE-ANO za jakých podmínek.

4. V případě odpovědi ANO, popř. ANO za jakých podmínek:

a) samospráva **POVOLUJE** vytvoření rozvodů (připojení) pouze pro zájemce o připojení k síti LibčiceNet.

b) samospráva **POVOLUJE** vytvoření rozvodů pro připojení k síti LibčiceNet a **POŽADUJE** vytvoření připojení pro všechny byty (pátevního rozvodu) s možností pozdějšího připojení dalších zájemců.

5. V případě poskytnutí objektů SBD pro účely rozšíření sítě LibčiceNet navrhuje představenstvo SBD umožnit napojení a provoz samotného SBD (kanceláře) l sítí LibčiceNet **BEZ POPLATKU**.

6. Samosprávy v případě svého souhlasu posoudí ve spolupráci s představenstvem a zástupci LibčiceNET technický stav střešních konstrukcí a vhodnost umístění připojení.

7. V případě souhlasu jednotlivých samospráv bude spolupráce s LibčiceNET realizována na základě řádné smlouvy o pronájmu (podobně jako s jinými právními subjekty). Veškeré práce budou zahájeny až po podpisu smlouvy **STATUTÁRNÍMI ZÁSTUPCI SBD**.

8. Vzhledem ke vstupu cizího právního subjektu na "výsostné" území SBD předpokládám reprezentativní účast členů samosprávy =>50% a zároveň předpokládám projednání dalších problémů: např. opravy, výběr delegátů na shrom. delegátů, atp.

6) Stručné hodnocení roku 2005 a výhled 2006.

Organizace:

a) představenstvo se sešlo v roce 2005 - 6x.

- b) zaveden nový systém vymáhání a evidence dluhů (využití složenek a dopisů generovaných databází),
- c) SBD se stalo plátcem DPH (týká se plynu),
- d) vyúčtování 2004 proběhlo již výhradně v databázovém systému,
- e) navázána užší spolupráce a koordinace akcí v areálu sídliště s MěÚ Libčice nad Vltavou,
- f) Stř. energetická zavedla nový systém účtování elektrické energie a přečíslování odběrných míst (společné prostory SBD),
- g) kontrolní komise provedla kontrolu SBD 2x,

Opravy:

- a) dům 714 zahájeny opravy osvětlení ve společných prostorách, oprava vstupního schodiště,
- b) dům 722, 723 nový systém domovních telefonů,
- c) dům A, dům 722 a dům D nové osvětlení vstupů do objektů,
- d) dům C oprava sklepů a fasády spodku domu včetně odvodnění vnější plochy,
- e) dům F zahájeno výběrové řízení na opravu střechy – ve stádiu zpracování nabídek,
- f) domy 714, 722, 723 zahájeny předběžné konzultace s firmami na komplexní opravy objektů,
- g) na domě C vyměněny vodoměry na SV a TUV
- h) proběhly pravidelné revize požární, a lokálních kotelen,
- i) reklamace umístění zavíračů vstupních dveří dům D,

Havárie:

- a) poškození přívodního kabelu elektrické energie pro domy C a D,
- b) výpadky vody (prasklý vodovodní řad), náhradní připojení pro domy 722 a 723
- c) zatékání vody do výměňkových stanic a do mandlu na domě 722 a 723,
- d) ucpaná kanalizace v prostoru dětského hřiště,

Převody bytů (členských práv a povinností):

- a) 10 x převod členských práv a povinností,
- b) 5 x nové nájemní smlouvy z důvodu úmrtí společného člena SBD.

Ostatní - stížnosti:

- a) na neuklizení společných prostor 3x,
- b) „vytopení susedů“ 1x,
- c) poškození omítek (kostrukcí bytů)
- d) hlučnost otopných soustav – dlouhodobě řešeno v rámci oprav před a během otopné sezóny,

- dlužníci:

- a) měsíčně cca 5 dlužníků (průběžně cca 20 tis Kč), díky novému systému (viz bod 4) dluhy většinou splaceny v rámci účetního období, ostaní soudně (zrušení užívacího práva k bytu bez náhrady).

2006:

plánované akce (upřesnění leden 2006):

- a) tam kde je potřeba nutno vyměnit (ověřit vodoměry) na SV a TUV
- b) kontrola a opravy kulových ventilů ve stoupačkách,
- c) nové dveře v a osvětlení vchodů (dle čl. schůzí samospráv),
- d) zpřístupnění prostor (pro samosprávy) s uzávěry pro stoupačky TE, TUV, SV,
- e) dokončení menších oprav objektů a zahájení přípravy rozsáhlejších rekonstrukcí,
- f) zkompletování stavební dokumentace SBD,
- g) archivace a uskladnění materiálů SBD s povinnou lhůtou archivace,
- h) s MěÚ řešit především systém parkování a přístupů na sídliště.
- i) shromáždění delegátů se uskuteční v IQ.2006 (možno provést finanční hodnocení roku).

PŘEDSTAVENSTVO SBD BERE NA VĚDOMÍ:

1. Převody bytů členů SBD (na základě DPČPP) za období XI-XII/2005:

- a) původní: Martin Hrdlička, Pod Saharou 714, 252 66 Libčice nad Vltavou

nový: Pavla Hrdličková, Pod Saharou 714, 252 66 Libčice nad Vltavou

b) původní: Jan Sedmidubský, Pod Saharou 695, 252 66 Libčice nad Vltavou
nový: Robert Engel, Snopkova 484, 142 00 Praha 12 - Kamýk

Od všech výše zúčastněných obdrželo SBD příslušné dokumenty (kopii Dohody o převodu členských práv a povinností). Na základě těchto dokumentů byli nabyvatelé přijati za členy SBD a byly jim vystaveny nové nájemní smlouvy.

2. Opravy 714, 722, 723, F.

a) V prosinci se uskutečnilo v kanceláři SBD jednání se zástupci sdružení CERPAD jako s jedním z možných dodavatelů na opravu zmíněných domů. Za SBD se zúčastnili jednání E. Novák, E. Pleslová, P.Ševčík.. Podrobnosti o sdružení lze získat na: www.cerpad.cz.

Sdružení nabízí komplexní řešení včetně financování a napojení na státní podpůrné programy PANEL Ministerstva pro místní a regionální rozvoj. V lednu 2006 se uskuteční další kolo jednání, ze kterého by měla vzejít nabídka technického a finančního řešení. SBD bylo požádáno k předložení příslušné dokumentace.

b) Nabídka na opravu střechy domu F od firmy NOVIS nebyla dosud předložena, nutno zaurogovat.

3. Ostatní

a) Spolupráce s právníkem. Představenstvo poukazuje na dlouhodobě nevyřešené problémy s velkými dlužníky (2) a převodem pozemků a vzhledem k zaneprázdněnosti JUDr. Márové zvažuje možnost spolupráce s jiným.

b) Členům představenstva byly předány následující materiály:

- o odečtové archy na odečet TUV a SV – stav k 31.12.2005

- o samosprávám domů s měřiči tepla RTN budou předány odečtové archy.

§ POZOR! ODEČTY PROVEĎTE až po 31.12.2006 – den kdy dochází k zápisu spotřeby do paměti RTN.

§ Pro nájemníky nepřítomné v době odečtu budou k dispozici odečtové lístky.

Odečty žádá představenstvo předat co nejdříve, rychlé zpracování pomůže odhalit nefungující měřidla a umožní jejich včasnou výměnu!

c) V souvislosti s úmrtím J. Tichého byly vystaveny na předchodné obd. (do konce roku 2005) nové DPČ pro J.Houšku, J. Veselku a V. Charouzka. Od nového roku 2006 budou uzavřeny všechny smlouvy nově zejména se žádostmi samospráv na úpravu výše odměny za výkon funkce správce lokálních kotelen.

d) Ve skříních pro přívod plynu (domy s lokálními kotelny) se objevuje zápach, nutno prověřit možné úniky.

e) Předložena informace o průběhu otopných soustav před topnou sezónou: nutno neustále urgovat, na schůzce se zástupcem firmy ENBRA dohodnut „přísnější“ režim spolupráce.

f) Na základě stížností několika nájemníků domu 705 se na domě uskutečnila v prosinci v kotelně domu schůzka: topiči Frk, Charouzek, kotelna zást. Altner Vodička (Křikava), systém regulace ENBRA - Řezáč, SBD – Novák. Topiči konstatovali, že je v současné době vše v pořádku. Zást. ENBRY Řezáč poukázal na kmitající tlaková měřidla v rozvodech (nemělo by být). Případné problémy si mezi sebou vyjasní a zkonzultují zástupci obou dodavatelů ENBRA a Altner Vodička – kontakty předány. O výsledku budou informovat SBD.

g) Na rok 2006 budou zpracovány nové smlouvy o pojištění majetku SBD opět v rámci SČMBD.

PŘEDSTAVENSTVO SBD UKLÁDÁ:

1. Projednat s JUDr. Márovou způsob další spolupráce:

Z: Novák

T: konání shromáždění delegátů.

2. Připravit příslušné DPČ pro spolupracovníky SBD.
Z: Novák,
T: od 1.1.2006
3. Zpracovat a odeslat novou smlouvu o pojištění majetku SBD.
Z: Novák,
T: od 15.12.2005
4. V případě souhlasu samospráv zahájit jednání s LibčiceNet o uzavření smlouvy o využití nebyt. prostor pro rozšíření PC sítě.
Z: Novák, Pencová
T: od 30.1.2006
5. Na nejbližší jednání představenstva předložit přehled (stav) financování rekonstrukce objektů SBD 714, 722, 723.
Z: Novák
T: od 30.1.2006

Zapsal: 20.12.2005 Ing. Evžen Novák, MBA - předseda představenstva SBD Libčice n/Vlt.

Ing. Evžen Novák, MBA
předseda představenstva