

**OLBRA, bytové družstvo, se sídlem Olbrachtova 616,  
460 15, Liberec 15, IČ: 25407589**

Zápis z náhradní členské schůze bytového družstva OLBRA, konané dne 27.9.2022  
od 17.15 hodin ve školní jídelně ZŠ Aloisina Výšina 642, Liberec 15

Přítomno: 34 členů, tj. 37,36 %

Vzhledem k tomu, že se jednalo o náhradní členskou schůzi, byla schůze usnášeníschopná.

Předseda družstva: pan Schindler - zahájení schůze, přivítání členů

Vedením členské schůze byl pověřen předseda představenstva pan Schindler.

Program schůze: schůze probíhala podle programu zveřejněného na pozvánce, bylo pouze pozměněno pořadí jednotlivých bodů

Volba volební komise: navrženi paní Hodbořová a paní Erbenová

Hlasování o předloženém návrhu: pro: 33, proti: 0, zdržel se: 1.

Paní Erbenová a paní Hodbořová byly zvoleny za členky volební komise.

---

1. Zpráva o hospodaření družstva za rok 2021

Zpráva byla přednesena předsedou představenstva p. Schindlerem. Tato zpráva byla uveřejněna na webových stránkách družstva.

2. Zpráva kontrolní komise za rok 2021

Zprávu KK za rok 2021 přednesla paní Lukuvková

Přednesení shrnutí zprávy, kompletní je uveřejněna na webových stránkách družstva. Nebylo shledáno žádné pochybení činnosti představenstva a došlo k navýšení disponibilní částky na účtech družstva.

p. Hnělčeka: Co je rozdíl mezi regulovaným a tržním nájemným?

p. Schindler: jedná se o byt, který byl při založení družstva koupený s nájemníkem, který nyní platí vyšší nájemné, než členové družstva. Rozdíl je následně zaslán 1x ročně majiteli bytu (družstevního podílu).

3. Návrh na změnu nájemného

p. Schindler: K návrhu na navýšení nájemného, které se naposledy zvyšovalo při výměně oken, nás vede situace, kdy z vybraného nájemného zbyde po zaplacení splátky úvěru a dalších povinných plateb pouze cca 20.000,-Kč měsíčně. Tato částka je dlouhodobě neudržitelná, protože nenaspoříme dostatečnou částku na plánované investice. Proto navrhujeme navýšení nájemného ze stávajících 20,-Kč/m2/měsíc na 28,-Kč/m2/měsíc.

p. Hnělčeka: Bylo ve zprávě o hospodaření uvedeno, že máme dostatečný obnos peněz na běžném i spořicímu účtu. V tomto domě je spousta bytů pronajímána dalším osobám, je oznamován počet osob. V některých jiných družstvech je to tak, že je-li byt pronajímán, platí se za něj vyšší nájemné. Víím, že budou nutné další investice, ale navrhuji navýšení na 25,-Kč/m2/měsíc.

p. Schindler: Počet osob je pronajimatelem ve většině případů nahlašován, ovšem někdy až po urgencích ze strany představenstva.

p. Doubrava: Souhlasím s p. Hněličkou, ale nárůst cen je viditelný, navýšení nájemného již mělo proběhnout. Bylo by dobré dát do zápisu, že by lidé měli počítat s postupným navyšováním nájemného..

p. Schindler: Souhlasíme s Vámi, nájemné se nenavýšovalo, protože se nedělaly velké investice.

p. Koňas: Jak je při navýšení nájemného kalkulováno s investicemi na rok 2022/2023, stačí nám to?

p. Novák: Navýšení o 8,-Kč/m<sup>2</sup> přinese ročně cca 560.000,-Kč navíc, navýšení o 5,-Kč cca 360.000,-Kč a i tato částka by v podstatě pokryla plánované investice.

p. Hnělička: poznámky k vývoji nájemného.

p. Hloucha: Jsou ceny pro plánovanou výměnu vodoměrů dané? Budou aktuální i při realizaci?

p. Novák: Ano, s námi doporučenou firmou VIPA jsme jednali, a i přes navýšení cen od 1. 9. 2022 máme dohodnuto, že zasláná nabídka je platná a nebude navyšována. Tímto jednáním došlo k úspoře cca 24.000,-Kč na vodoměrech.

p. Doubrava: Navrhuji tímto navýšení nájemného na 26,-Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Dále doporučuji za rok vyhodnocení navýšení na hospodaření a případnou úpravu.

p. Schindler: Nové výpočtové listy Vám budou doručeny v průběhu prosince 2022. Hlasování o navýšení nájemného s platností od 1. 1. 2023 na 26,-Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Hlasování o předloženém návrhu: pro: 32, proti: 1, zdržel se: 1.

#### 4. Plán oprav na r. 2022-2023:

p. Schindler: Vzhledem k tomu, že nám skončila platnost vodoměrů, budeme muset přistoupit k jejich výměně. Podle zákona jsme nuceni instalovat vodoměry, které umožňují dálkový odečet spotřeby vody bez nutnosti fyzického odečtu. Zároveň navrhujeme vyměnit i indikátory tepla za nové, které také umožňují dálkový odečet. Tím se vyhneme nutnosti fyzické návštěvy bytů servisními technikami.

Oslovili jsme 4 firmy, nabídku dodaly 3 společnosti.

Fa KADEN – 294.194 ,-Kč za vodoměry

Fa RENOVA – 204.848,-Kč za vodoměry

Fa VIPA – 276.828,-Kč za vodoměry.

Technické představení jednotlivých nabídek.

p. Koňas. Kolik bude sběrných míst pro dálkový odečet?

p. Schindler: Budou 3 sběrná místa.

Firma VIPA rovněž dodala nabídku na výměnu indikátorů tepla za nová, umožňující dálkový odečet, a to v ceně 215.353,-Kč. Celková cena za vodoměry a indikátory tepla s dálkovým odečtem by byla 492.181,-Kč.

Představenstvo navrhuje vybrat společnost VIPA.

Odchod 1 člena, přítomno 33 členů.

Hlasování o plánu oprav na rok 2022-2023: pro: 33, proti: 0, zdržel se: 0

Plán oprav na rok 2022-2023 byl schválen a realizací výměny vodoměrů s dálkovým odečtem a indikátorů tepla s dálkovým odečtem bude pověřena firma VIPA s celkovou cenou 492.181,-Kč

p. Schindler: Dále bychom rádi řešili nevyhovující stav zadních schodišť, která se již nedají opravit a bude potřeba jejich výměna. Oslovili jsme několik firem a nabídkové ceny jsou kolem 200.000,-Kč za obě schodiště. Tato částka se představenstvu zdá relativně vysoká a chtěli bychom v co nejkratší době zajistit ještě další nabídky, aby byla výsledná cena co nejvýhodnější.

p. Lukuvková: Uvažuje se o bezbariérovém řešení?

p. Schindler: Ne.

p. Novák: představení technického řešení schodišť – celokovové řešení bez dlažby, oprava podest, hydroizolace, nová dlažba, využití stávajícího zábradlí.  
p. Schindler: Pokud budete souhlasit, nechali bychom hlasovat o limitu na výměnu schodišť s maximálním limitem 200.000,-Kč.

Hlasování o předloženém návrhu: pro: 33, proti: 0, zdržel se: 0

5. Diskuse:

p. Schindler: informace o přechodu dodavatele společné elektřiny z Armex Energy na Innogy, smlouva podepsána na 15 měsíců s cenou 9.000,-Kč/MWh. Teplo máme fixované ještě na 3 roky, uzavřeli jsme s Teplárnou dlouhodobou smlouvu.

6. Usnesení:

Členská schůze schválila:

- účetní uzávěrku za rok 2021,
- převedení zisku ve výši 38.908,29 Kč do fondu dlouhodobých oprav,
- zprávu kontrolní komise za rok 2021,
- navýšení nájemného z 20,-Kč/m2/měsíc na 26,-Kč/m2/měsíc, a to s platností od 1.1.2023,
- plán oprav na rok 2022 / 2023,
  - výměnu vodoměrů a indikátorů tepla s dálkovým odečtem za cenu 492.181,-Kč firmou VIPA,
  - schválen finanční limit na výměnu zadních schodišť ve výši 200.000,-Kč.

Hlasování: pro: 33, proti: 0, zdržel se: 0

Usnesení bylo přijato.

Předseda družstva poděkoval přítomným za účast a schůzi ukončil.

V Liberci dne 28. 10. 2022

Zapsal: P. Novák

Představenstvo družstva: p. Schindler.....

p. Novák.....

p. Erbenová .....