

**Zápis**  
**z jednání členské schůze č. 1/2020**  
**bytového družstva Průběžná 288/11, 296/13 – bytové družstvo**  
**se sídlem Průběžná 296/13, Praha 10 – Strašnice, PSČ 100 00**

**Termín konání:** 10. září 2020 od 18:00 hod.

**Místo konání:** Kulturní dům Barikádníků, Saratovská 20, 100 00 Praha 10, přízemí

**Program jednání:**

- I. Zahájení, kontrola prezenze a usnášeníschopnosti, volba předsedy a orgánů členské schůze**
- II. Projednání návrhu představenstva na schválení roční účetní závěrky**
- III. Projednání návrhu představenstva na schválení ročního vyúčtování správy domů vůči Společenství vlastníků Průběžná 288, 296**
- IV. Projednání zprávy představenstva o plnění rámcového plánu údržby domů**
- V. Projednání návrhu představenstva na schválení rámcového plánu údržby domů na období let 2020 - 2021**
- VI. Projednání zprávy představenstva o výběrovém řízení na dodavatele výměny technologie kotelny**
- VII. Projednání návrhu na odvolání Ing. Marka Mikšovského z funkce člena kontrolní komise a návrhu na volbu Ing. Marka Mikšovského členem představenstva**
- VIII. Závěr členské schůze**

**Přítomno:**

Při zahájení schůze **59** členů družstva dle prezenční listiny tvořící **přílohu č. 1** tohoto zápisu.

- I. Zahájení, kontrola prezenze a usnášeníschopnosti, volba předsedy a orgánů členské schůze (svolavatel)**

Jednání zahájil předseda představenstva Ing. Karel Vančura, poděkoval všem za účast na schůzi a informoval členskou základnu o tom, že členská schůze byla řádně svolána Pozvánkou ze dne 11. 6. 2019 a že je přítomno **58** oprávněných členů družstva z celkových **101**, což je **57,42 %** a členská schůze je usnášeníschopná. Dále navrhl předsedu a orgány členské schůze.

Členská schůze pak přijala usnesení:

**Usnesení č. 1:**

**Členská schůze volí:**

- předsedu členské schůze: Ing. Karla Vančuru
- zapisovatelkou: Ing. Helenu Taterovou
- ověřovateli zápisu: Ing. Petru Kopsovou a paní Romanu Dvořákovou
- osobami pověřenými sčítáním hlasů: Ing. Marka Mikšovského a Ing. Aleše Peteru

**Usnesení přijato: pro: 58, proti: 0, zdržel se: 0**

- II. Projednání návrhu představenstva na schválení roční účetní závěrky a výroční zprávy**

Ing. Vančura uvedl druhý bod programu a předal slovo Ing. Totzauerové, aby členy družstva seznámila s bodem o výroční zprávě a o hospodaření družstva. Podrobně popsala rozvahu, výsledovku a účetní závěrku za rok 2019. Písemné podklady obdrželi všichni členové družstva do svých schránek.

Podle účetní závěrky k 31. 12. 2019 je hospodářský výsledek družstva – zisk ve výši 40 tis. Kč.

Základní údaje rozvahy k 31. 12. 2019.

- Aktiva netto celkem – 59.103 tis. Kč
- Dlouhodobý majetek – 41.354 tis. Kč
- Oběžná aktiva – 17.794 tis. Kč
- Pasiva celkem – 59.103 tis. Kč
- Kapitálové fondy – 21.431 tis. Kč

- Bankovní úvěr – 27.523 tis. Kč

Základní údaje výsledovky zisků a ztrát k 31. 12. 2019.

- Výsledek hospodaření – + 40 tis. Kč
- Výnosy z nájemného – 710 tis. Kč
- Odpisy – 443 tis. Kč
- Služby – snižené o vyúčtování 2.624 tis. Kč
- Daň z příjmů za běžné činnosti – 8 tis. Kč (daňová ztráta spotřebována v minulém roce)

Další ekonomické ukazatele.

- Zůstatek na BÚ 31. 12. 2019 – 12.132 tis. Kč
- Zůstatek na BÚ 31. 8. 2020 – 9.245 tis. Kč
- Fond oprav k 31. 12. 2019 činí 1.962 tis. Kč
- Zůstatek termínovaného účtu – 634 tis. Kč
- Výše měsíční splátky úvěru – srpen 2020 – 142.227 Kč
- Výše úvěru ke splacení 31. 8. 2020 – 22.335 tis. Kč
- Úroková míra – 1,65 % p. a.

Nejdůležitější platby k vyúčtování za technologický celek.

- Teplo a voda – 2.376 tis. Kč
- Odměna správní firmě – 282 tis. Kč
- Odvoz odpadu – 172 tis. Kč
- Úklid – 296 tis. Kč
- Běžné opravy – 201 tis. Kč
- Výtah – 29 tis. Kč

Ing. Blatný měl dotaz na využití kapitálových fondů, přičemž Ing. Totzauerová vysvětlila pojem kapitálové fondy. Ing. Vančura poté navrhl usnesení.

#### **Usnesení č. 2 – roční účetní závěrka**

##### **Členská schůze konstatuje:**

- Všichni členové družstva obdrželi podkladový materiál k tomuto bodu jednání pět dní předem do svých schránek a roční účetní závěrka včetně přílohy byla ve stejném termínu umístěna na internetové stránky družstva

##### **Schvaluje:**

- Roční účetní závěrku a výroční zprávu za rok 2019 ve znění předloženém představenstvem

##### **Ukládá:**

- Představenstvu doručit schválené dokumenty rejstříkovému soudu k jejich zápisu do sbírky listin

**Usnesení přijato: pro: 58 proti: 0, zdržel se: 0**

### **III. Projednání návrhu představenstva na schválení ročního vyúčtování správy domů vůči Společenství vlastníků Průběžná 288, 296**

Ing. Vančura, spolu s Ing. Totzauerovou informovali přítomné o vztahu mezi bytovým družstvem a společenstvím vlastníků. V souladu s uzavřenou smlouvou o správě mezi těmito subjekty určilo společenství vlastníků jednotek – Společenství vlastníků Průběžná 288, 296 svým správcem bytové družstvo, jak bylo schváleno na shromáždění vlastníků dne 5. 1. 2016. Správce tak vykonává správu na základě smlouvy a na svůj účet. Správce předkládá společenství vlastníků vyúčtování.

- V roce 2019 vykonávalo BD funkci správce (bezúplatně) domů
- Za rok 2019 vytvořili členové družstva FO ve výši 963 tis. Kč (z toho garáže FO 30 tis. Kč)
- Stav FO BD k 31. 12. 2019: 1.962 tis. Kč (z toho 1.169 tis. Kč FO garáže)
- Za rok 2019 vytvořili vlastníci FO ve výši 1.161 tis. Kč
- Stav FO SV k 31. 12. 2019: 1.289 tis. Kč
- Za rok 2019 byla sestavena rozvaha, výsledovka a příloha k ÚZ

Členská schůze pak přijala usnesení:

### Usnesení č. 3 – Projednání návrhu ročního vyúčtování

Členská schůze:

Schvaluje:

- Převod vytvořeného administrativního fondu a fondu oprav na účet SV

Ukládá:

- Představenstvu postupovat podle schválených dokumentů
- Představenstvu důsledně hájit zájmy členů BD v rámci SV

Usnesení přijato jednohlasně: pro: 58 proti: 0, zdržel se: 0

### IV. Projednání zprávy představenstva o plnění rámcového plánu údržby domů

Ing. Vančura uvedl čtvrtý bod programu jednání, a jím bylo projednání zprávy představenstva o plnění rámcového plánu údržby domů. Předal slovo Ing. Mikšovskému, který podrobně informoval o provedených opravách a údržbě domů a okolí.

Náklady na drobné opravy můžete sledovat na webových stránkách po měsících v sekci platby (doklady). Jedná se o opravy zámků, stoupaček, topení v jednotlivých objektech, úklid po rekonstrukci apod. Byla odstraněna graffiti ze spodní části obvodových stěn domů, vyměněna izoskla ve vstupních prostorách domů, byly vymalovány chodby. Největším výdajem (vedle první platby za kotelnu, 865 tis. Kč) byla výměna 22 ks protipožárních dveří (220 tis. Kč) celkové náklady oprav hrazených z FO činí 934 tis. (SV), resp. 247 tis. (BD)

Od minulé členské schůze bylo zejména realizováno následující.

- Výměna 22 ks protipožárních dveří
- Malování chodeb v obou domech
- Dodávka vlečného kabelu pro kamery do výtahů
- Vypracování PD pro rekonstrukci střech
- Odborné posouzení stavu stropní konstrukce garáží
- Relaxační plocha – vybavení a oplocení
- Oprava vchodu u domu 296

Náklady na drobné opravy mohou členové družstva sledovat na webových stránkách <http://www.prubezna288-296.cz> po měsících v sekci platby (doklady). Jedná se o opravy zámků, stoupaček, topení v jednotlivých objektech, úklid po rekonstrukci a likvidaci odloženého odpadu u kontejnerů.

Členská schůze přijala usnesení:

### Usnesení č. 4 – Projednání návrhu ročního vyúčtování

Členská schůze:

Schvaluje:

- Zprávu představenstva o plnění rámcového plánu údržby domů

Usnesení přijato jednohlasně: pro: 57, proti: 1, zdržel se: 0

### V. Projednání návrhu představenstva na schválení rámcového plánu údržby domů na období let 2020 – 2021

S ohledem na výši fondu oprav představenstvo navrhlo tyto priority plánu oprav na nejbližší období (2020 až 2021). Hlavní priority - výměna technologie kotelny (probíhající akce), oprava střechy domu 296, instalace plošiny k domu 296, rekonstrukce nájemního bytu v domě 296, rekonstrukce vstupního portálu v domě 288, výměna dveří s požární odolností (chodby k bytovým jednotkám), celková výměna vedení zvonků v obou domech.

Ing. Blatný si stěžoval na dlouhodobou nefunkčnost zvonků a dotazoval se na zřízení videozvonku, aby obyvatelé domů viděli přicházející a zvonící osoby. Ing. Vančura sdělil, že ke kompletní rekonstrukci zvonků v obou domech dojde v říjnu 2020, neboť nasmlouvaná firma nemá dřívější kapacitu.

Pan Valda požádal o ztlumení dovírání dveří v chodbě od výtahů k bytům. Po výměně všech dveří za požární bezpečnostní dveře, splňující nastavené normy. Tyto dveře mají hlučné zámky a v bytech přímo naproti těmto

dveřím jsou obyvatelé vystaveni nadměrnému hluku. Správná firma prověří možnosti ztišení a provede vhodné opatření pro zmírnění hluku. Dveře se nesmí zavírat násilím ručně, neboť to poškozuje brano.

Ing. Mikšovský informoval přítomné o detailech opravy střechy na domě 296, kdy je již zpracovaná projektová dokumentace. Předpokládá se, že do konce roku 2020 bude provedeno výběrové řízení na dodavatele opravy a samotná oprava bude realizována dle klimatických podmínek na jaře roku 2021.

Ing. Mikšovský dále informoval o statickém posouzení garáží, že byla provedena také lokální oprava zatékání do garáží v místě dilatační spáry a nyní je zatím vše v pořádku a do garáží nezatéká. Zároveň vyzval přítomné, aby neprodleně hlásili, pokud by jim zatékalo do garáže.

Členská schůze pak přijala usnesení:

#### **Usnesení č. 5 – Plán oprav a údržby**

**Členská schůze:**

**Schvaluje:**

- Rámcový plán údržby domů na období let 2020 a 2021

**Ukládá:**

- Představenstvu průběžně plnění plánu údržby sledovat a informovat o něm členskou základnu.

**Usnesení přijato jednohlasně: pro: 58, proti: 0, zdržel se: 0**

## **VI. Projednání zprávy představenstva o výběrovém řízení na dodavatele výměny technologie kotelny**

Ing. Vančura informoval přítomné o průběhu výběrového řízení na realizaci modernizace kotelny.

Uchazeč	Sídlo	Nabídková cena bez DPH
S. V. A. s. r. o	P-4, Vídeňská 100	3 120 284 Kč
Komterm energy, s. r. o.	P-2, Bělehradská 15	2 986 983 Kč
ESTAB, spol. s r. o.	P-4, Lojovická 44	3 247 900 Kč

Členové družstva byli informováni o harmonogramu prací.

Harmonogram výměny technologie kotelny	
Dílčí etapa	Termín
Zahájení prací od	05.08.2020
Dokončení montáže technologie do	30.09.2020
Uvedení zařízení do automatického provozu do	30.10.2020
Předání a převzetí díla do	15.11.2020

Ing. Rieger se dotazoval, v čem spočívala úspora v nižší vyjednané částce za rekonstrukci. Ing. Vančura citoval pasáž týkající se této části ze zápisu představenstva č.8 z 14.7.2020 a podrobněji vysvětlil detaily k zmíněné úspoře.

**Členská schůze pak přijala usnesení:**

#### **Usnesení č. 6 – Výběr dodavatele technologie kotelny**

Členská schůze přijala usnesení:

**Členská schůze družstva**

**souhlasí**

- se zprávou představenstva

**pověřují**

- představenstvo k provádění kontroly dodržování harmonogramu postupu prací a

**ukládá**

- ukládá informovat členskou základnu o případných odchylkách od schváleného harmonogramu
- ukládá představenstvu zajistit společné financování výměny technologie kotelny se společenstvím vlastníků, stejným způsobem jako probíhá tvorba a čerpání fondu oprav

**Usnesení přijato jednohlasně: pro: 58, proti: 0, zdržel se: 0**

## **VII. Projednání návrhu na odvolání Ing. Marka Mikšovského z funkce člena kontrolní komise a návrhu na volbu Ing. Marka Mikšovského členem představenstva**

Člen představenstva odpovědný za stavební agendu, Ing. Hrdlička rezignoval na svojí funkci v souvislosti se změnou bydliště mimo Prahu, a to ke dni 21.5.2020. Vzhledem k mimořádnému významu stavební agendy je nutné zajistit její gesci v rámci představenstva.

Vzhledem k potřebě doplnit kontrolní komisi a s přihlédnutím k blížícím se volbám do výboru SV představenstvo vyzývá všechny členy družstva k aktivní účasti na řízení BD, ale i SV, formou podání kandidatury.

Pro případ nutnosti provést volbu výboru SV, korespondenční, případně jinou formou (COVID), navrhuje představenstvo zvolit zástupcem BD v tomto hlasování jednoho člena, z praktických důvodů.

### **Usnesení č. 7 – Personální obměna**

Členská schůze přijala usnesení:

#### **Členská schůze družstva**

##### **Schvaluje:**

- odvolání Ing. Marka Mikšovského z funkce člena kontrolní komise

##### **Volí:**

- Ing. Marka Mikšovského členem představenstva

##### **Vyzývá:**

- Členy družstva k podání kandidatury na uvolněné místo člena kontrolní komise.

##### **Souhlasí:**

- S návrhem představenstva pověřit členku představenstva družstva Ing. Taterovou hlasovat jménem družstva při případném korespondenčním hlasování volby nových členů výboru SV, v souladu s usnesením představenstva.

**Usnesení přijato jednohlasně: pro: 57, proti: 0, zdržel se: 1 (11/288)**

## **VIII. Závěr členské schůze**

Vzhledem k tomu, že další dotazy nebyly vzneseny, poděkoval Ing. Vančura členům družstva za účast na členské schůzi a jednání ukončil.

Ing. Helena Taterová, v.r.  
zapisovatel

Ing. Karel Vančura, v.r.  
předseda členské schůze

Ing. Petra Kopsová, v.r.  
ověřovatelka zápisu

Romana Dvořáková, v.r.  
ověřovatelka zápisu

### **Přílohy:**

Příloha č. 1 – prezenční listina

### **Rozdělovník:**

Archiv družstva – Zápis + příloha č. 1

Poštovní schránka a webové stránky družstva – Zápis