

Zápis
z jednání členské schůze č. 2/2019
bytového družstva Průběžná 288/11, 296/13 – bytové družstvo
se sídlem Průběžná 296/13, Praha 10 – Strašnice, PSČ 100 00

Termín konání: 25. června 2019 od 18:00 hod.

Místo konání: Gymnázium Voděradská 900/2, Praha 10, přízemí

Program jednání:

- I. Zahájení, kontrola prezenze a usnášeníschopnosti, volba předsedy a orgánů členské schůze
- II. Projednání informace provozovatele kotelny o výměně technologie v roce 2020
- III. Projednání návrhu představenstva na schválení roční účetní závěrky
- IV. Projednání návrhu představenstva na schválení ročního vyúčtování správy domů vůči Společenství vlastníků Průběžná 288, 296
- V. Projednání zprávy představenstva o plnění rámcového plánu údržby domů
- VI. Projednání návrhu představenstva na schválení rámcového plánu údržby domů na období let 2019 – 2020
- VII. Projednání zprávy představenstva o zahájení provozu kamerového systému na ochranu společných prostor domů
- VIII. Závěr členské schůze

Přítomno:

Při zahájení schůze 58 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 % a členská schůze je usnášeníschopná.

Ing. Vančura přivítal Ing. Miroslava Koudelu, zástupce společnosti KOMTERM, který přítomné seznámí s bodem II. Programu o výměně technologie v kotelně. 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 informace provozovatele kotelny o výměně technologie v roce 2020

Ing. Vančura poté uvedl druhý bod jednání a předal slovo Ing. Koudelovi.

Zástupce společnosti KOMTERM představil hlavní parametry výměny technologie a její výhody. Popsal technickou a provozní část:

Technická část

- plynová kotelna výkon 780 kW (3x 260 kW)
- kotle a hořáky 3x ČKD Dukla, rok výroby 1987
- ohřev TV – provedená rekonstrukce v roce 2007

Provozní část

- společnost KOMTERM provozuje od r. 2005
- bez znatelných výpadků technologie kotelny
- trvalé zajištění tepelné pohody odběratelů

- veškeré opravy technologie v ceně tepla
- propracovaný dispečinkový NON-STOP systém

Dále přítomné seznámil s hlavními důvody rekonstrukce kotelny:

- technický stav kotelny (kotle – stáří 32 let (!!!), nedostupnost náhradních dílů, hořáky – nižší účinnost, poruchovost, náhradní díly, armatury – špatná funkčnost, těsnost)
- legislativní požadavky (kotle a hořáky neplní požadované emisní limity, nové emisní limity platné od 1.1.2020, limit max. 100 mg/m³ pro NO_x (dnes činí cca 140-150))
- výhody (nové kotle a hořáky – kondenzační technologie (plyn), nová čerpadla – frekvenční řízení (elektrina), dispoziční řešení (nové prostory pro BD)

Podrobně informoval o harmonogramu celé rekonstrukce plynové kotelny:

- realizační dokumentace vypracována v 02/2017 (není třeba stavební povolení, rozsah: technologie, plyn, zdravotnicka)
- modernizace kotelny (nové kondenzační kotle, nový jednotný řídicí systém měření a regulace, využití stávajícího ohřevu TV a tlakového zajištění BDS)
- investiční odhad jednotlivých etap (kotle, komíny a řídicí systém – 1,7 mil. Kč bez DPH, ostatní úpravy technologie – 1 mil. Kč bez DPH)
- rekonstrukce bude provedena najednou = minimalizace odstávek TV (cca jeden týden bez teplé vody)

Závěrem Ing. Koudela shrnul výhody rekonstrukce kotelny:

- moderní technologie (kondenzační kotle, elektronicky řízená čerpadla, provozní spolehlivost, ekonomický provoz), životnost je cca do 15 let
- úspory (s dosažením ročních úspor paliva cca 5 – 10 %, menší spotřeba elektřiny pro čerpadla)

V diskuzi byly Ing. Vančurou a Ing. Koudelou zodpovězeny dotazy přítomných.

Ing. Vančura poté navrhl usnesení.

Usnesení č. 2 – výměna technologie kotelny

Členská schůze:

Bere na vědomí:

- zprávu provozovatele kotelny o výměně technologie kotelny v roce 2020

Souhlasí:

- s realizací výměny technologie kotelny v roce 2020

Ukládá:

- představenstvu družstva vypsát výběrové řízení na realizaci výměny technologie kotelny a informovat o jeho průběhu členskou základnu

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

III. Projednání návrhu představenstva na schválení roční účetní závěrky a výroční zprávy

Ing. Vančura uvedl třetí bod programu a předal slovo Ing. Totzauerové a Ing. Kopsové, aby členy družstva seznámily s bodem o výroční zprávě a o hospodaření družstva. Podrobně popsaly rozvahu, výsledovku a účetní závěrku za rok 2018. Písemné podklady obdrželi všichni členové družstva do svých schránek.

Podle účetní závěrky k 31. 12. 2018 je hospodářský výsledek družstva – zisk ve výši 192 tis. Kč.

Základní údaje rozvahy k 31. 12. 2018.

- Aktiva netto celkem – 61.679 tis. Kč
- Dlouhodobý majetek – 44.678 tis. Kč
- Oběžná aktiva – 17.001 tis. Kč
- Pasiva celkem – 61.679 tis. Kč
- Kapitálové fondy – 18.547 tis. Kč
- Bankovní úvěr – 31.476 tis. Kč

Základní údaje výsledovky zisků a ztrát k 31. 12. 2018.

- Výsledek hospodaření – + 192 tis. Kč

- Výnosy z nájemného – 813 tis. Kč
- Odpisy – 460 tis. Kč
- Služby – snížené o vyúčtování 146 tis. Kč
- Daň z příjmů za běžné činnosti – daňová ztráta spotřebována

Další ekonomické ukazatele.

- Zůstatek na BÚ 31. 12. 2018 – 11.256 tis. Kč
- Zůstatek na BÚ 25. 6. 2019 – 7.654 tis. Kč
- Fond oprav k 31. 12. 2018 činí 5.344 tis. Kč
- Zůstatek termínovaného účtu – 634 tis. Kč
- Výše měsíční splátky úvěru – květen 2019 – 168.570 Kč
- Výše úvěru ke splacení 31. 5. 2019 – 28.459 tis. Kč
- Úroková míra – 1,65 % p. a.

Nejdůležitější platby k vyúčtování za technologický celek.

- Energie a voda – 2.352 tis. Kč
- Odměna správní firmě – 277 tis. Kč
- Odvoz odpadu – 170 tis. Kč
- Úklid – 173 tis. Kč
- Běžné opravy – 228 tis. Kč
- Výtah – 135 tis. Kč

Ing. Vančura poté navrhl usnesení.

Usnesení č. 3 – 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 2018 ve znění předloženém představenstvem

Ukládá:

- Představenstvu doručit schválené dokumenty rejstříkovému soudu k jejich zápisu do sbírky listin v termínu do 31. 7. 2019

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

IV. 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.

Všichni členové družstva obdrželi písemné podklady předem do svých schránek. Společenství navýšilo administrativní fond na 139 tis. Kč a fond oprav společenství vlastníků činí 2.040 tis. Kč.

- V roce 2018 vykonávalo BD funkci správce (bezúplatně) domů
- Za rok 2018 vytvořili členové družstva FO ve výši 643 tis. Kč
- Stav FO BD k 31. 12. 2018: 5.344 tis. Kč
- Za rok 2018 vytvořili vlastníci FO ve výši 670 tis. Kč
- Stav FO SV k 31. 12. 2018: 2.040 tis. Kč
- Za rok 2018 byla sestavena rozvaha, výsledovka a příloha k ÚZ

Členská schůze pak přijala usnesení:

Usnesení č. 4 – 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

V. Projednání zprávy představenstva o plnění rámcového plánu údržby domů

Ing. Vančura uvedl pátý 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.

Od minulé členské schůze bylo zejména realizováno:

- montáž kouřových čidel
- výměna osvětlení v garážích a na chodbách
- opravy elektro, výměny jističů, čidel na chodbách u výtahů + LED žárovek
- oprava vodovodní přípojky, rozvodů vody
- projekt PBŘ domů a garáží + schválení HZS
- instalace kamerového systému
- nátěry zídek, plechů u relaxační zóny
- oprava stříšky u 296, oprava hydroizolace a dlažby u vchodu 288

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. Za uvedené období došlo k havárii na přívodu vody v domě 296, náklady na opravu 130 tis. Kč. Největšími výdaji byly výměny světel v garážích a na chodbách, opravy nebo výměny jističů, elektro rozvodů, čidel (224 tis.), celkové náklady oprav hrazených z FO činí 811 tis. Kč.

Dále v rámci diskuze se dotazoval pan Rieger na stav opravy střechy domu č.p. 296. Ing. Chytil vysvětlil průběh dosavadní opravy a informoval o závěrech autorizovaného technika. Společnost KOBL neprovedla opravu dostatečně kvalitně, hrozí další zatékání. Oprava bude provedena novou firmou.

V 19:00 odešel jeden člen družstva, a nadále je na schůzi přítomno 57 členů družstva.

Členská schůze přijala usnesení:

Usnesení č. 5 – Projednání návrhu ročního vyúčtování

Členská schůze:

Schvaluje:

- Zprávu představenstva o plnění rámcového plánu údržby domů

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

VI. Projednání návrhu představenstva na schválení rámcového plánu údržby domů na období let 2019 – 2020

S ohledem na výši fondu oprav Představenstvo navrhlo tyto priority plánu oprav na nejbližší období (2019 až 2020): Hlavní priority - Výměna technologie kotelny, Bezbariérový vstup do domu 296/13, Využití prostoru po sušácích (BD), Čipy, PBŘ a Výměna dveří s požární odolností (chodby k bytovým jednotkám)

Bezbariérový vstup do domu 296/13

Ing. Mikšovský prezentoval uskutečněné kroky v rámci realizace bezbariérového vstupu. Vybraným řešením je pevná tříramenná rampa, která má nízké pořizovací náklady, velmi dlouhou životnost, bez měsíčních nákladů na provoz a údržbu. Plánovaným technickým řešením je konstrukce z pozinkovaných ocelových profilů, podlaha pororošt, případně gumové prvky – rohože (snížení hlučnosti).

Byl zhotoven návrh (Ing. Chaura, Ing. Hrdlička), projednání návrhu na stavebním úřadě, kladné ústní stanovisko. Dále získán předběžný souhlas vlastníka pozemků (SZDC), využití pozemků bude možné formou věcného břemena za jednorázovou úhradu 20.000,- Kč. Byl vybrán projektant Ing. Staněk, cena projektu včetně inženýringu a získání stavebního povolení činí 37.000,- Kč bez DPH.

Předpokládaný termín zhotovení projektu je 7/2019, získání stavebního povolení 11/2019, výběr zhotovitele – cca 8-11/2019 (vítané jsou návrhy možných zhotovitelů - zámečnictví). Realizace – 12/2019-4/2020 v závislosti na získání stav. pov., výběr dodavatele a na další podmínky (např. počasí).

V souvislosti s instalací čipů se dotázal pan Rieger na výměnu vstupních dveří. Ing. Vančura přislíbil projednání v rámci představenstva a k tomuto koroku bude nejspíš přistoupeno.

Pan Fritsch se dotázal na vodoměry při patě domů. S ohledem na zvýšené náklady za vodu o 27% doporučil kontrolu, zda neuniká voda před soustavou v domě.

Paní Švehlová se dotazovala na nájezdy do garáží pro kočárky. Představenstvo se tím bude zabývat a navrhne možné řešení.

V diskuzi vystoupil také pan Valda a Ing. Vančura jeho dotazy zodpověděl.

Členská schůze pak přijala usnesení:

Usnesení č. 6 – Plán oprav a údržby

Členská schůze:

Schvaluje:

- Rámcový plán údržby domů na období let 2019 a 2020

Ukládá:

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

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

VII. Projednání zprávy představenstva o zahájení provozu kamerového systému na ochranu společných prostor domů

Ing. Vančura informoval přítomné o instalaci kamerového systému v obou domech i v garážích. Jde o realizaci jednomyslně schváleného usnesení členské schůze z 29. ledna 2019. Prevence vandalismu byla opakovaně projednávána v posledních letech shromážděním vlastníků i členskou schůzí BD. Velký důraz výboru SV i představenstva BD je kladen na ochranu osobních údajů po realizaci kamerového systému.

Výběrové řízení na dodavatele kamerového systému proběhlo ve dvou kolech. V prvním kole byly hodnoceny zkušenosti z obdobných zakázek, kvalita instalace a obrazového záznamu, plná funkčnost bez přenášení dat jinému subjektu. Nabídku podalo 5 firem (G-data, Twinscomp, Dollyservis, TK servis, Petersoft). Do 2. kola postoupily G-data a Twinscomp. Vítězem byla vyhlášena firma G-data za cenu 230 tis. Kč včetně DPH za oba domy. Provedení technického řešení: 8 kamer v každém domě (z toho v každém výtahu jedna), kamery s infračerveným přísvitem a vysokou mírou rozlišení (průkaznost případného vandalského útoku pro PCR). Počet kamer může být, v případě potřeby a při respektování schválených zásad jejich provozu, navýšen.

Kamery jsou umístěny ve společných prostorách domů - oba vchody u každého domu, suterény obou domů, výtahy a garáže. Jsou instalovány s cílem ochrany života a zdraví obyvatel domů, ochrana proti vandalismu, krádežím, zamezení vstupu nežádoucích osob do domů, a případné identifikace osob páchajících trestnou činností. Záznamy z kamer jsou odesílány do záznamového zařízení umístěného v suterénu domu 288/11. Přístup k záznamům má pouze proškolený člen představenstva BD a výboru SV. Záznamy nejsou nikam odesílány. Sledovány jsou pouze společné prostory, nikoli např. vstupy do bytů.

Paní Zahálková se dotazovala na to, po jakou dobu bude záznam z kamer uchováván. Dle zákonných parametrů lze uchovávat záznam po dobu 7 dní.

Členská schůze pak přijala usnesení:

Usnesení č. 7 – Provoz kamerového systému

Členská schůze přijala usnesení:

Členská schůze družstva

souhlasí

- s instalací kamerového systému na ochranu společných prostor domů č.p. 288 a 296 Strašnice

pověřují

- představenstvo družstva a výbor SVJ k vydání řídicí normy o instalaci a provozu tohoto kamerového systému podle těchto zásad:
 - Ochrana života a zdraví obyvatel domů
 - Ochrana proti vandalismu, krádežím
 - Zamezení vstupu nežádoucích osob do domů
 - Identifikace osob páchajících trestnou činností ve společných prostorech domů

ukládají výboru SV a představenstvu BD

- zveřejnit řídicí normu vhozením do schránek všech uživatelů jednotek v obou domech

jmenují

- Ing. Helenu Taterovou (SV) a Ing. Aleše Peteru (BD) správci kamerového systému

Usnesení přijato jednohlasně: pro: 56, proti: 0, zdržel se: 1 (15/288)

VIII. Závěr členské schůze

V závěru členské schůze se dotazoval pan Blatný, zda řeší družstvo odstranění vraků aut okolo domů. S právním stanoviskem k tomuto bodu vystoupil JUDr. Boháč. Představenstvo podnět přijalo, i přes to, že pozemky v okolí domu nepaří bytovému družstvu, jsou ve vlastnictví Městské části Praha 10, a již řeší (jeden vrak byl již odstraněn). Paní Zahálková se dotazovala na to, zda se bude v domech malovat, jestli se bude měnit lino a jak se bude řešit odstraňování graffiti. Představenstvo se bude podnětem zabývat, malování interiérů domů je plánované, výměna lina v celých domech také.

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

Informační vitríny a webové stránky družstva – Zápis