

Zápis z jednání členské schůze č. 1/2022
bytového družstva Průběžná 288/11, 296/13 – bytové družstvo
se sídlem Průběžná 296/13, Praha 10 – Strašnice, PSČ 100 00

Termín konání: 21. června 2022 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 2022 - 2023
- VI. Závěr členské schůze

Přítomno:

Při zahájení schůze 53 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 6. 6. 2022 a že je přítomno 53 oprávněných členů družstva z celkových 101, což je 52,47 % 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 a osobu hlasující za BD na shromáždění vlastníků: 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: 53, proti: 0, zdržel se: 0

II. **Projednání návrhu představenstva na schválení roční účetní závěrky**

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 2021. Písemné podklady obdrželi všichni členové družstva do svých schránek.

Podle účetní závěrky k 31. 12. 2021 je hospodářský výsledek družstva – zisk ve výši 120 tis. Kč.

Základní údaje rozvahy k 31. 12. 2021.

- Aktiva netto celkem – 47.338 tis. Kč
- Dlouhodobý majetek – 33.395 tis. Kč
- Oběžná aktiva – 13.493 tis. Kč
- Pasiva celkem – 47.338 tis. Kč
- Kapitálové fondy – 17.879 tis. Kč
- Bankovní úvěr – 19.706 tis. Kč

Základní údaje výsledovky zisků a ztrát k 31. 12. 2021.

- Výsledek hospodaření – + 120 tis. Kč
- Výnosy z nájemného – 856 tis. Kč

- Odpisy – 409 tis. Kč
- Služby – 654 tis. Kč
- Daň z příjmů za běžné činnosti – 11 tis. Kč

Další ekonomické ukazatele.

- Zůstatek na BÚ 31. 12. 2021 – 8.225 tis. Kč
- Zůstatek na BÚ 31. 5. 2022 – 9.561 tis. Kč
- Fond oprav k 31. 12. 2021 činí 1.801 tis. Kč (1.462 tis. Kč garáže)
- Zůstatek termínovaného účtu – 634 tis. Kč
- Výše měsíční splátky úvěru – květen 2021 – 149.171 Kč
- Výše úvěru ke splacení 31. 5. 2021 – 19.234.406 Kč
- Úroková míra – 2,95 % p. a.

Nejdůležitější platby k vyúčtování za technologický celek.

- Teplo a voda – 2.349 tis. Kč
- Odměna správní firmě – 298 tis. Kč
- Odvoz odpadu – 230 tis. Kč
- Úklid – 216 tis. Kč
- Běžné opravy – 185 tis. Kč
- Výtah – 48 tis. Kč

Ing. Vančura doplnil, že se dotazoval na předpoklad vývoje výše cen za plyn na ohřev vody a topení. Podle dodavatele se dá předpokládat 75% navýšení ceny za teplo a teplou vodu, tj. při celkových ročních současných nákladech ve výši 1,7 mil. Kč to znamená navýšení o 1,1 mil. Kč. Nikdo neměl žádné dotazy, proto předsedající vyzval k hlasování o navrženém usnesení.

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 2021 ve znění předloženém představenstvem

Ukládá:

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

Usnesení přijato: pro: 53, 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.

Všichni členové družstva obdrželi písemné podklady předem do svých schránek. Společenství navýšilo administrativní fond na 370 tis. Kč a fond oprav společenství vlastníků činí 823 tis. Kč.

Výnosy SV z pronájmu společných částí domů a případných dalších činností (nájemní smlouva s CETIN na antény na střeše) budou převedeny do fondu oprav.

- V roce 2021 vykonávalo BD funkci správce (bezáplatně) domů
- Za rok 2021 vytvořili členové družstva FO ve výši 963 tis. Kč (z toho garáže FO 30 tis. Kč)
- Stav FO BD k 31. 12. 2021: 1.962 tis. Kč (z toho 1.169 tis. Kč FO garáže)
- Za rok 2021 vytvořili vlastníci FO ve výši 1.161 tis. Kč
- Stav FO SV k 31. 12. 2021: 1.289 tis. Kč
- Za rok 2021 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: 53, 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

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, případně likvidace odloženého odpadu u kontejnerů apod.

Od minulé členské schůze bylo zejména realizováno následující.

- Výměna střechy domu č.p. 296/13
- Odstranění zatékání do garáží
- Oprava hlavního přívodu vody do kotelny
- Oprava zdiva okolo transformátoru
- Dokončení rekonstrukce kabeláže zvonků
- Montáž LED světel
- Havarijní oprava tekoucí vody v sušárně a kanalizační stoupačky
- Zahradnické práce
- Revize PO

Náklady na drobné opravy mohou členové družstva sledovat na webových stránkách <http://www.prubezna288-296.cz> po měsících v sekci platby (doklady).

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: 53, proti: 0, zdržel se: 0

V. Projednání návrhu představenstva na schválení rámcového plánu údržby domů na období let 2022 – 2023

Ing. Vančura zahájil tento bod, sdělil přítomným, že oba domy jsou relativně v dobrém stavu a údržba je přizpůsobována finančním možnostem, neboť již není žádoucí další úvěrování.

S ohledem na výši fondu oprav výbor navrhl tyto priority plánu oprav na nejbližší období (2022 až 2023). Hlavní priority – instalace plošiny k zadnímu vchodu domu č.p. 296, nahrazení klíčového systému přístupu do domů čipovým systémem, první etapa modernizace vstupních portálů (dům č.p. 288), čištění vodorovného i svislého kanalizačního potrubí, výmalba chodeb u schodišť a další běžná údržba majetku.

Ing. Mikšovský informoval přítomné o stavu realizace přístupové rampy, přičemž práce byly započaty 1.5.2022, dále by do konce června měly být hotové základy a do konce srpna pak vyrobená kovová konstrukce rampy, a ta by měla být do cca 15.9.2022 instalována. Ing. Mikšovský předložil půdorys rampy a přibližnou podobu a fotografie realizací podobných projektů u jiných domů. Základy jsou vyčísleny na cca 46.480 Kč bez DPH, cena

konstrukce rampy pak cca 225.700 Kč bez DPH. Celkové náklady na zhotovení rampy činí 272.180 Kč bez DPH. Ceny materiálu i práce se podařilo objednat a zasmulvnit ještě před ukrajinskou krizí. Drobné úpravy projektu mohou přinést vícepráce.

Ing. Vančura poté objasnil záměr pořízení čipového systému. Primárně jde o zvýšení bezpečnosti obyvatel domů a také zamezení vstupu nežádoucích osob. Odhadované pořizovací náklady pro oba domy jsou cca 500 tis. Kč, hlavní nákladovou položkou jsou elektromechanické panikové zámky. Náklady by se daly rozdělit na platbu za materiál ve výši 340 tis. Kč a 160 tis. Kč práce. Při instalaci čipového systému by byly vyměněny celé vstupní dveře.

S pořízením čipového systému souvisí případné úpravy vstupních prostor do domů, kdy by byl upraven prostor vstupu, odstraněna „komora“ u schránek, výměny schránek, podlaha, výmalba.

Paní Málková se dotazovala na dveře do garáží, a zde by také byl čipový systém. Pan Rieger upozornil na špatně se dovírající vstupní dveře, při vysokých nebo naopak při nízkých teplotách, tento problém bude správní firmou ověřen a opraven, Ing. Vančura potvrdil, že dveře budou v rámci revitalizace vstupu vyměněny. Pan Michálek se dotazoval na možnost otevřít nové dveře z bytu, Ing. Vančura k tomuto sdělil, že před samotnou revitalizací proběhne anketa, kde bude tato otázka řešena. RNDr. Novotný se dotazoval na záložní zdroj čipového systému, aby v případě výpadku elektřiny bylo možné dveře otevřít. Ing. Vančura sdělil, že až bude společenství vlastníků řešit revitalizaci, tak bude tato otázka otevřena a uvidí se možnosti zda nechat či nenechat otvírání dveří klíčem a pak budeme tyto informace s vlastníky sdílet.

Ing. Petera informoval přítomné o tom, že na některých domech jsou instalována tepelná čerpadla a solární panely. Na bytových domech (SVJ) není stavba FVE ani tepelného čerpadla zakázaná. Avšak nejsou v současné době staveny pravidla sdílení takto vyrobené elektřiny v bytových domech a další záležitosti provozování. Ministerstvo průmyslu a obchodu připravuje novelu energetického zákona a úpravu novely vyhlášky o pravidlech trhu s elektřinou, kde budou stanovena mimo jiné právě pravidla pro sdílení elektřiny v bytových domech vyrobené z FVE, aby uživatelé bytových domů měli stejná nebo obdobná práva jako mají majitelé rodinných domů. Předpokládá se, že účinná by měla být tato vyhláška od 1.1.2023. Vzhledem k tomu, že máme nově vybavenou kotelnu navrhujeme vyčkat až bude připravena novela vyhlášky o pravidlech trhu s elektřinou.

V souvislosti s navyšováním cen za energie je nutné se připravit také na navýšení nákladů. Ing. Petera sdělil přítomným, že pokud bychom upravili tepelný komfort v domech, např. snížením teploty TUV o 1-2 °C může to přinést 20 až 30 % snížení dodávky plynu.

Členská schůze pak přijala usnesení:

Usnesení č. 5 – Plán oprav a údržby

Členská schůze:

Schvaluje:

- Rámcový plán údržby domů na období let 2022 a 2023

Ukládá:

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

Usnesení přijato jednohlasně: pro: 53, proti: 0, zdržel se: 0

VI. 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