

Zápis
z jednání členské schůze č. 1/2018
bytového družstva Průběžná 288/11, 296/13 – bytové družstvo
se sídlem Průběžná 296/13, Praha 10 – Strašnice, PSČ 100 00

Termín konání: 26. června 2018 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 návrhu představenstva na schválení roční účetní závěrky a výroční zprávy
- 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 2018 – 2019, včetně způsobu jeho financování.
- VI. Projednání návrhu kontrolní komise na volbu pana Ing. Ondřeje Hrdličky členem kontrolní komise
- VII. Projednání návrhu manželů Buncíkových na osvobození uživatelů jednotek v 1. nadzemním podlaží (přízemí) od plateb za výtahy
- VIII. Závěr členské schůze

Přítomno:

Při zahájení schůze 57 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 byla řádně svolána Pozvánkou ze dne 11. 6. 2018 a že je přítomno 57 oprávněných členů družstva z celkových 101, což je 56 % a členská schůze je usnášeníschopná.

Ing. Vančura představil přítomným Ing. Jaroslava Chytila, jednatele společnosti Pronia s.r.o. a paní Romanu Dvořákovou, kteří zastupují novou správní firmu, která naše domy spravuje od 1.1.2018. Dále navrhl předsedu a orgány členské schůze. Ing. Vančura dále přivítal JUDr. Jana Tlapáka, právního zástupce advokátní kanceláře JUDr. Jan Olejníček, který zastoupí JUDr. Boháče pro případné dotazy z řad družstevníků.

Členská schůze pak přijala usnesení:

Usnesení č. 1:

Členská schůze volí:

- předsedu členské schůze: Ing. Jaroslava Chytila
- zapisovatelkou: Ing. Helenu Taterovou
- ověřovateli zápisu: Mgr. Jaroslavu Smolovou a paní Romanu Dvořákovou
- osobami pověřenými sčítáním hlasů: Ing. Marka Mikšovského a Ing. Aleše Peteru

Usnesení přijato: pro: 55, proti: 2, zdržel se: 0

V diskusi vystoupil Ing. Beránek (jednající na základě plné moci členky družstva paní Vávrů), který informoval přítomné o svém požadavku na zařazení bodu - Hodnocení práce členů Společenství vlastníků Průběžná 288, 296 a členů představenstva 288/11,296/13- bytové družstvo jednotlivě a jako celek a Hodnocení práce členů Kontrolní komise Společenství vlastníků Průběžná 288, 296 a členů představenstva 288/11,296/13- bytové družstvo jednotlivě a jako celek.

Ing. Chytil předal slovo JUDr. Tlapákoví, který zopakoval postup pro zařazení bodu na program jednání členské schůze, který je v souladu se stanovami bytového družstva. Body nelze na program jednání zařadit. Ing. Vančura mimo to informoval přítomné o tom, že celému představenstvu a kontrolní komisi končí volební období začátkem roku 2019 a vyzval přítomné, kteří by měli zájem pracovat v orgánech bytového družstva, účastnit se jednání představenstva, schůzkách s dodavateli a to ve svém volném čase, za odměnu ve výši 1.000 Kč měsíčně, aby se

přihlásili například na email. V souvislosti s koncem mandátu členů orgánů bude prostor pro hodnocení dosavadní práce členů představenstva a kontrolní komise.

Jednání schůze se ujal Ing. Jaroslav Chytil, který uvedl druhý bod jednání a předal slovo Ing. Vančurovi.

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

Ing. Vančura členy družstva seznámil s bodem o výroční zprávě a o hospodaření družstva. Podrobně popsal rozvahu, výsledovku a účetní závěrku za rok 2017. Písemné podklady obdrželi všichni členové družstva do svých schránek.

Podle účetní závěrky k 31. 12. 2017 je hospodářský výsledek družstva – zisk ve výši 232 tis. Kč. Přiznání k dani z příjmů právnických osob zpracoval daňový poradce.

Základní údaje rozvahy k 31. 12. 2017.

- Aktiva netto celkem – 71.405 tis. Kč
- Dlouhodobý majetek – 52.153 tis. Kč
- Oběžná aktiva – 10.201 tis. Kč
- Časové rozlišení – 51 tis. Kč
- Pasiva celkem – 71.405 tis. Kč
- Kapitálové fondy – 20.571 tis. Kč
- Bankovní úvěr – 39.729 tis. Kč

Dále Ing. Vančura popsal základní údaje výsledovky zisků a ztrát k 31. 12. 2017.

- Výsledek hospodaření – + 232 tis. Kč
- Výnosy z nájemného – 747 tis. Kč
- Odpisy – 477 tis. Kč
- Změna stavu opravných položek – -436 tis. Kč
- Služby – 469 tis. Kč
- Daň z příjmů za běžné činnosti – daňová ztráta 202 tis. Kč

Ing. Vančura dále podrobně informoval o dalších ekonomických ukazatelích.

- Zůstatek na BÚ 31. 12. 2017 – 14.221 tis. Kč
- Zůstatek na BÚ 25. 6. 2018 – 8.926 tis. Kč
- Fond oprav k 31. 12. 2017 činí 4.701 tis. Kč
- Zůstatek termínovaného účtu – 634 tis. Kč
- Výše měsíční splátky úvěru – květen 2018 – 136.185,47 Kč
- Výše úvěru ke splacení 31. 5. 2018 – 32.439 tis. Kč
- Úroková míra – 1,65 % p. a.

Nejdůležitější platby k vyúčtování za technologický celek.

- Energie a voda – 2.173 tis. Kč
- Odměna správní firmě – 284 tis. Kč
- Odvoz odpadu – 171 tis. Kč
- Úklid – 152 tis. Kč
- Běžné opravy – 147 tis. Kč
- Výtah – 130 tis. Kč

Paní Zahálková se ptala na vyúčtování za rok 2017, které bohužel s ohledem na to, že k 31.12.2017 byla ukončena spolupráce se správní firmou PMC FACILITY nebylo dopracováno. Nová správní firma se snaží komunikovat s PMC a vyúčtování dopracovat. Ing. Chytil popsal důvody zdržení a ujistil že vyúčtování za rok 2017 bude v nejbližších dnech hotovo a následné vyúčtování služeb za rok 2018 již bude zpracováno ve standardním termínu. Ing. Beránek, jednající na základě plné moci od paní Vavrů, oznámil, že trvá na svém požadavku z loňského roku (kontrola hlavní knihy jeho osobou). Tento požadavek není v souladu s ochranou osobních údajů a ani se stanovami našeho bytového družstva, představenstvo mu nemůže vyhovět.

Ing. Totzauerová se dotazovala na změny v rozvaze a výsledovce oproti loňskému roku a všechny dotazy jí byly Ing. Vančurou zodpovězeny.

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

Schvaluje:

- Roční účetní závěrku a výroční zprávu za rok 2017 ve znění předloženém představenstvem

Ukládá:

- Představenstvu doručit schválené dokumenty rejstříkovému soudu k jejich zápisu do sbírky listin v termínu do 31. 7. 2018

Usnesení přijato většinou hlasů: pro: 52, proti: 2, zdržel se: 3

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

Ing. Vančura informoval 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.

Ing. Chytil poděkoval za prezentaci bodu a navrhl znění usnesení.

Členská schůze pak přijala usnesení:

Usnesení č. 3 – Projednání návrhu ročního vyúčtování a řídicí normy

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: 57, proti: 0, zdržel se: 0

IV. Projednání zprávy představenstva o plnění rámcového plánu údržby domů

Ing. Chytil uvedl čtvrtý bod programu jednání, a jím bylo projednání zprávy představenstva o plnění rámcového plánu údržby domů.

Od minulé členské schůze bylo zejména realizováno:

- Opravy zámků, světel a topení v jednotlivých objektech. Dále jde o odstranění následků vandalismu, zejména v domě 296/13.
- Za uvedené období došlo ke dvěma haváriím na přívodu elektřiny k domu 296/13, celkové náklady na odstranění příčin vzniku těchto havárií přesáhly 170 tis. Kč
- Největším výdajem byla výměna měřidel na vodu a teplo (388 tis. Kč), celkové náklady za rok 2018 přesáhly 600 tis. Kč.
- revize elektro, výměna rozvaděčů, příprava NO, výměna zásuvek v garážích
- oprava zámků v elektro rozvodnách
- výměna FAB ve vstupních dveřích 288 a 296, výměna BRANA 296
- vykácení jalovců u 288 kvůli bezdomovcům
- nové dveře ve sklepech 288 a 296 - protipožární
- oprava zvonků v tablech obou domů

- zintenzivnění úklidu okolo domů
- výměna čidel na chodbách u výtahů+ LED žárovek
- vstup 288 vzadu s protiskluzovou dlažbou
- výměna nouzového osvětlení

Náklady na drobné opravy mohou členové družstva sledovat na webových stránkách <http://www.prubezna288-296.cz>, po měsících v sekci platby. Jedná se o opravy zámků, světel a topení v jednotlivých objektech.

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: 0, zdržel se: 0

V. Projednání návrhu představenstva na schválení rámcového plánu údržby domů na období let 2018 – 2019

S ohledem na výši fondu oprav Představenstvo navrhlo tyto priority plánu oprav na nejbližší období (2018 až 2019): Hlavní priority: výtahy, příprava výměny technologie v kotelně, revitalizace prostoru mezi domy a bezbariérový vstup do domu 296/13

- Průběh a výsledek VRŘ na výměny výtahů
- Termín realizace
- Způsob financování
- Bezbariérový vstup do domu 296/13
- Využití prostoru po sušácích (BD)
- Prevence vandalismu

Ing. Vančura dále předal slovo Ing. Hrdličkovi, který přítomné podrobně informoval o průběhu výběrového řízení na výtahy. S odůvodněním, proč se bytové družstvo, resp. společenství vlastníků rozhodlo pro nové výtahy a nikoliv jen generální opravu.

Generální oprava	Celková výměna
+ finančně méně náročné řešení	- vyšší cena proti generální opravě
- zachování některých nevyhovujících technických prvků – např. vodítek, zachycovačů	+ nová technologie splňující nejpřísnější požadavky na bezpečnost provozu výtahů
- neřeší provozní rizika dle nové legislativy a technických norem	+ řeší všechna provozní rizika dle nové legislativy a technických norem
- nízká jízdní rychlost výtahu zůstává	+ zvýšení rychlosti výtahů z 0,7 na 1m/s
- zachování stávající velikosti kabin	+ podstatné zvětšení prostoru kabin
- ruční šachetní dveře zůstávají	+ <u>automatické šachetní dveře</u> - komfort nástupu/výstupu pro osoby se sníženou schopností pohybu, pohybu s kočárky a břemeny
- pouze jednosměrný sběr dolů	+ optimální řízení – obousměrný sběr v hlavní stanici
- hlučný provoz (zejména v nejvyšším poschodí pod strojovnou)	+ snížení hlučnosti
	+ úspora el.energie provozu

Dále popsal Ing. Hrdlička jednotlivá kola výběrového řízení, přičemž:

- **1. kolo**
 - Technologicky neutrální zadání (lana vs. pásy)
 - Hlavní kritéria: Celkový přínos investice, cena, doba záruky, cena servisu, reference
 - Osloveno 5 firem (MSV, Schindler, OTIS, Výtahy Pardubice, Bestlift)
 - Nabídku podaly 4 firmy, do 2. kola vybrány MSV a Schindler
- **2. kolo**
 - Sjednocení technického řešení
 - 2 stejně velké výtahy, maximální vyplnění šachty, dveře š. 900mm, sběrné řízení, interiér strukturovaný nerez
 - hlavním kritériem nabídková cena vč. všech benefitů finančního charakteru (výhodné financování apod.)
 - Objektivním vítězem VŘ je nabídka firmy Schindler - nejlepší poměr užitné hodnoty a nejnižší nabídkové ceny

Ing. Hrdlička dále uvedl hlavní parametry nabídky vítězné společnosti.

- Výtah S6300 - inovativní technologie pohonu a řízení, automatické šachetní i kabinové dveře (2 dílné teleskopické), mechanická tlačítka s displeji v každém patře, řízení na míru, moderní interiér – nerez
- Kompletní vyřízení stavebního povolení, dodávka na klíč
- Nejnižší cena v porovnání s konkurenčními nabídkami
- Záruka 60měsíců, 120 měsíců na nosné prostředky
- Výhodné financování (50% z ceny díla v 3letých bezúročných splátkách)
- 1 rok servisu zdarma
- Dodatečná sleva z ceny a lepší podmínky servisu v rámci finálního vyjednávání
- Servis – kvalitní servis, rozsah odpovídající normám a legislativě, bezplatné opravy v pracovní době !i po záruce!
- **REALIZACE leden 2019 – červen 2019, 1 výtah vždy v provozu**

Ing. Vančura informoval o plánovaném financování celkové výměny všech čtyřech výtahů s tím, že je již vyjednan souhlas Komerční banky a.s. Smlouvou o úvěru je družstvo zavázáno realizovat všechny výdaje na investice v úhrnné výši nad 500 tis. Kč ročně pouze s předchozím písemným souhlasem banky.

K tomuto bodu Ing. Blatný uvedl, že cena je rozumná, ale je nutné zajistit během rekonstrukce výtahů navýšení úklidu, protože i přes všechna opatření dodavatele se nepořádek v celém domě vyskytuje. Správní firma zajistí každodenní úklid domů.

Členská schůze pak přijala usnesení:

Usnesení č. 5 – Plán oprav a údržby

Členská schůze:

Schvaluje:

- Rámcový plán údržby domů na období let 2018 a 2019

Ukládá:

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

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

VI. Projednání návrhu kontrolní komise na volbu pana Ing. Ondřeje Hrdličky členem kontrolní komise

Ing. Vančura uvedl návrh na volbu Ing. Ondřeje Hrdličky, bytem Průběžná 296/13, Praha 10 členem kontrolní komise s účinností od 26.6.2018 a předal mu slovo. Ing. Hrdlička se představil a informoval přítomné o své dosavadní praxi a spolupráci s představenstvem družstva. Kontrolní komise dlouhodobě pracuje v neúplném složení. Poté Ing. Chytil přešel k hlasování.

Členská schůze pak přijala usnesení:

Usnesení č. 6 – Volba nového člena kontrolní komise

Členská schůze:

Schvaluje:

- předložený návrh na volbu nového člena kontrolní komise a ve veřejné volbě zvolila novým členem kontrolní komise pana Ing. Ondřeje Hrdličku

Usnesení přijato jednohlasně: pro: 56, proti: 0, zdržel se: 1

VII. Projednání návrhu manželů Buncíkových na osvobození uživatelů jednotek v 1. nadzemním podlaží (přízemí) od plateb za výtahy

Ing. Vančura uvedl tento bod pořadu jednání členské schůze a požádal navrhovatele o jeho případné doplnění, resp. zdůvodnění. Následně přednesl Ing. Vančura, z pověření představenstva, návrh na zamítnutí tohoto návrhu, který odůvodnil zachováním stejných podmínek pro všechny uživatele obou domů. V souladu se stanovami bytového družstva navrhuje představenstvo protinávrh k návrhu manželů Buncíkových, o kterém se bude prvně hlasovat. Protinávrh zní – Členská schůze nesouhlasí s žádostí manželů Buncíkových a zamítá osvobození od plateb za výtah pro uživatele jednotek v prvním nadzemním podlaží obou domů. V rámci projednání tohoto bodu vznesla paní Buncíková dotaz na způsob likvidace pojistné události týkající se poškození věci v lednici jejího bytu v loňském roce, který byl zodpovězen.

Členská schůze pak přijala usnesení:

Usnesení č. 7 – Hlasování o návrhu manželů Buncíkových

Členská schůze:

Schvaluje:

- předložený návrh představenstva na zamítnutí návrhu manželů Buncíkových a zamítnutí osvobození od úhrad souvisejících s výtahy.

Usnesení přijato většinou hlasů: pro: 43, proti: 8, zdržel se: 6

VIII. Závěr členské schůze

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

Ing. Helena Taterová, v.r.
zapisovatel

Ing. Jaroslav Chytil, v.r.
předseda členské schůze

Mgr. Jaroslava Smolová, 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