

**Zápis z jednání členské schůze č. 1/2023**  
**bytového družstva Průběžná 288/11, 296/13 – bytové družstvo**  
se sídlem Průběžná 296/13, Strašnice, 100 00 Praha 10  
IČ: 264 97 794, zapsané v obchodním rejstříku vedeného  
Městským soudem v Praze, oddíl Dr, vložka 5260

**Termín konání: 22. června 2023 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 2023 - 2024**
- VI. Závěr členské schůze**

**Přítomno:**

Při zahájení schůze **63** členů družstva dle prezenční listiny tvořící **přílohu č. 1** tohoto zápisu.

**I. Zahájení, kontrola prezenze a usnášeníschopnosti, volba předsedy a orgánů členské schůze**

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 8. 6. 2023 a že je přítomno **63** oprávněných členů družstva z celkových **101**, což je **62,38 %** 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

Následně bylo přistoupeno k hlasování:

**Usnesení přijato: pro: 63, proti: 0, zdržel se: 0**

Členská schůze schválila předložený návrh.

Vedení jednání členské schůze převzal Ing. Vančura.

**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 2022. Písemné podklady obdrželi všichni členové družstva do svých schránek.

Podle účetní závěrky k 31. 12. 2022 je hospodářský výsledek družstva – zisk ve výši 209 tis. Kč.

Základní údaje rozvahy k 31. 12. 2022.

- Aktiva netto celkem – 45.258 tis. Kč
- Dlouhodobý majetek – 31.284 tis. Kč
- Oběžná aktiva – 13.974 tis. Kč
- Pasiva celkem – 45.258 tis. Kč
- Kapitálové fondy – 19.426 tis. Kč
- Bankovní úvěr – 16.383 tis. Kč

Základní údaje výsledovky zisků a ztrát k 31. 12. 2022.

- Výsledek hospodaření – + 131 tis. Kč
- Výnosy z nájemného – 953 tis. Kč
- Odpisy – 392 tis. Kč
- Služby – 585 tis. Kč
- Daň z příjmů za běžné činnosti – 77 tis. Kč

Další ekonomické ukazatele.

- Zůstatek na BÚ 31. 12. 2022 – 8.466 tis. Kč
- Zůstatek na BÚ 31. 5. 2023 – 4.268 tis. Kč
- Fond oprav k 31. 12. 2022 činí 2.139 tis. Kč (1.737 tis. Kč garáže)
- Zůstatek spořicího účtu – 4.132 tis. Kč (úročení 5,4%)
- Výše měsíční splátky úvěru – květen 2023 – 131.417 Kč
- Výše úvěru ke splacení 31. 5. 2023 – 15.952.363 Kč
- Úroková míra – 2,95 % p. a.

Nejdůležitější platby k vyúčtování za technologický celek.

- Teplo a voda – 2.501 tis. Kč
- Odměna správní firmě – 309 tis. Kč
- Odvoz odpadu – 347 tis. Kč
- Úklid – 210 tis. Kč
- Běžné opravy – 167 tis. Kč
- Výtah – 47 tis. Kč

Fond oprav BD a SV (bez FO garáží)

	<b>BD</b>	<b>SV</b>	<b>Celkem</b>
FO BD a SV 31.12.2021	339	822	1 161
příspěvky	685	1 590	2 275
nájem nebytových prostor	36	80	116
<b>Celkem</b>	<b>1 060</b>	<b>2 492</b>	<b>3 552</b>
Splátky úvěru - střecha	-213	-568	-781
Přístupový systém (čipy)	-139	-368	-507
Stoupačky (Oprava, čištění, výměna, frézování, upevnění,...)	-164	-434	-598
Rampa u domu 296	-100	-248	-348
Oprava balkonů a oprava podesty	-21	-56	-77
Ostatní (oprava omítky, technický dozor, odstranění grafity)	-7	-16	-23
Převod FO mezi BD a SV	-20	20	0
<b>FO konečný stav</b>	<b>402</b>	<b>816</b>	<b>1 218</b>

Ing. Totzauerová dále poděkovala všem, kteří se s ohledem na skokové zvýšení cen plynu uskromnili a méně vytápěli, neboť se tím snížila celková spotřeba a celkové náklady na vytápění, přesto se však najdou byty, které mají velmi vysokou spotřebu tepla a tím zvyšují cenu tepla všem ostatním.

Pan Blatný k uvedenému bodu požádal o slovo. A upozornil na opakované zpoždění v distribuci vyúčtování záloh na služby ze strany správní firmy. Požádal výbor a představenstvo o zajištění urgencye správní firmy a dodržení zákonné lhůty k předložení vyúčtování.

Dále se pan Rieger dotázal na výnos z kotelny, přičemž mu bylo Ing. Totzauerovou sděleno, že se jená o cca 61.000 Kč ročně od provozovatele kotelny, společnosti KOMTERM a.s.

Nikdo další 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 umístěna na internetové stránky družstva

### **Schvaluje:**

- Roční účetní závěrka a výroční zprávu za rok 2022 ve znění předloženém představenstvem

**Ukládá:**

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

**Usnesení přijato: pro: 63, proti: 0, zdržel se: 0**

Členská schůze schválila předložený návrh.

**III. Projednáni 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 450 tis. Kč a fond oprav společenství vlastníků činí 816 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 2022 vykonávalo BD funkci správce (bezúplatně) domů
- Za rok 2022 vytvořili členové družstva FO ve výši 959 tis. Kč (z toho garáže FO 275 tis. Kč)
- Stav FO BD k 31. 12. 2022: 2.139 tis. Kč (z toho 1.737 tis. Kč FO garáže)
- Za rok 2022 vytvořili vlastníci FO ve výši 1.296 tis. Kč
- Stav FO SV k 31. 12. 2022: 816 tis. Kč
- Za rok 2022 byla sestavena rozvaha, výsledovka a příloha k ÚZ.

Ing. Totzauerová informovala přítomné o stavu hospodaření společenství. Nikdo neměl k předneseným informacím žádné dotazy, proto předsedající vyzval k hlasování o navrženém usnesení.

Členská schůze pak přijala usnesení:

**Usnesení č. 3 – Projednáni 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: 63, proti: 0, zdržel se: 0**

Členská schůze schválila předložený návrh.

**IV. Projednáni zprávy představenstva o plnění rámcového plánu údržby domů**

Ing. Vančura uvedl čtvrtý bod programu jednání, a jím bylo projednáni zprávy představenstva o plnění rámcového plánu údržby domů. Písemný podklad obdrželi všichni do svých schránek.

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.

- Čištění stoupaček a opravy zjištěných závad (800 tis. Kč)
- Změna přístupového systému do obou domů – čipy (500 tis. Kč)
- Zprovoznění bezbariérového vstupu do domu 296/13 (350 tis. Kč)
- Malování chodeb v obou domech (180 tis. Kč)
- Oprava fasády kotelny a stavební úpravy v ní (130 tis. Kč)
- Oprava výztuží v garážích a instalace žlabů na odtok vody (60 tis. Kč)

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

Ing. Vančura dále informoval o realizovaném čištění stoupaček a vyzval přítomné, aby se vyvarovali vzhazování vlhčených ubrousků do toalety, neboť tyto ubrousky značně ucpávají odpadní trubky.

Paní Málková se dotazovala na výměny vodoměrů a že ji při výměně nevyměnili oba vodoměry, načež paní Dořáková přítomné informovala o tom, že je již první etapa výměny vodoměrů hotova, je připraven seznam uživatelů bytů, v nichž nebylo technicky možné vodoměr vyměnit, buď z důvodu nedostupnosti k vodoměrům nebo silně utaženého šroubení, a tyto byty budou techniky obvoláni a výměna bude provedena dodatečně v náhradním termínu.

Ing. Vančura dále informoval, že v souvislosti s výměnou technologie v kotelně vznikla větší místnost, kterou lze využít komunitně k různému účelu. Obyvatelé domu budou vyzváni anketou s dotazem, jaké spolkové využití prostoru by uvítali, a následně bude rozhodnuto o jeho dalším využití v souladu s převažujícím požadovaným využitím.

## **Členská schůze přijala usnesení:**

### **Usnesení č. 4 – Projednání zprávy představenstva o plnění rámcového plánu údržby domů**

**Členská schůze:**

**Schvaluje:**

- Zprávu představenstva o plnění rámcového plánu údržby domů

**Usnesení přijato jednohlasně: pro: 63, proti: 0, zdržel se: 0**

Členská schůze schválila předložený návrh ročního vyúčtování.

### **V. Projednání návrhu představenstva na schválení rámcového plánu údržby domů na období let 2023 – 2024**

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 (2023 až 2024). Hlavními prioritami jsou:

- Výměna rozvodů vody do domů (potrubí v garážích)
- Revitalizace vstupního portálu domu 288/11
- Další etapa prací na odvodu vody z povrchu garáží
- Ochranný nátěr kotelny a úpravy vnitřních prostor
- Dílčí oprava střechy domu 288/11
- Reakce na závěry energetického auditu
- Další položky obsažené v písemném podkladu na jednání

Ing. Vančura poděkoval Ing. Chaurovi za jeho cenné podněty a spolupráci při řešení odstranění zatékání do prostor garáží.

Dále informoval, že byl zadán posudek na zhodnocení stavu střechy v domě 288, abychom dokázali blíže posoudit, kdy bude nutná celková oprava a alokovali na to dostatečné množství financí.

Ing. Vančura informoval přítomné o plánu realizace Revitalizace vstupních portálů obou domů, přičemž by byla započata rekonstrukce nejprve v domě č.p. 288. Přítomným byla projektována vizualizace nové podoby vstupu do domu. Termín realizace je předpokládán na přelom července a srpna tohoto roku. Odhad délky trvání prací činí cca tři týdny až měsíc. Po celou dobu trvání prací u hlavního vchodu bude možný vstup do domu pouze zadním vchodem, který je bezbariérový, přístup k výtahům bude zachován po celou dobu rekonstrukce. Po dokončení prací u hlavního vchodu dojde k uzavření zadního vchodu, kde bude probíhat pokládka nové podlahové krytiny.

Dále byli přítomní informováni o výměně potrubí, které přivádí vodu do obou domů.

V rámci tohoto bodu byly také prezentovány úspory energie. Ve srovnávaném období topných sezon říjen 2021/duben 2022 a říjen 2022/duben 2023 byla naměřená spotřeba pro TUV a ÚT následující:

2021/2022 – TUV 708 GJ a ÚT 1062 GJ                      2022/2023 – TUV 605 GJ a ÚT 907 GJ

Což znamená snížení na 85% předchozího roku, tj. úspora 15%.

Z pohledu financí se pak jednalo o finanční náklady na TUV a ÚT:

2021/2022 – 1.114 tis. Kč                                      2022/2023 – 1.904 tis. Kč

Což bohužel při zvýšené ceně plynu znamená navýšení na 171%, díky úsporám jsme však ušetřili, jelikož při dřívější spotřebě by se náklady vyšplhaly až na 2.240 tis. Kč.

Ing. Mikšovský doplnil informace o prováděných stavebních úpravách, opravě zatékání do domů či plánovaných úprav vstupních portálů.

Pan Rieger se dále dotazoval na to, zda se budou měnit v rámci revitalizace vstupních portálů také dveře, které se vlivem výkyvů teplot venku (teplou i zima) kříží a nedovírají. Výměna vstupních dveří není zatím součástí revitalizace, dveře jsou kvalitní.

Ing. Petera informoval přítomné o tom, že výbor a představenstvo zamýšlí případnou realizaci a instalaci tepelného čerpadla pro předehřev vody v kotelně domu. Vláda ČR schválila na svém nedávném jednání nový energetický zákon, který se zabývá komunitní energetikou, kdy by mělo být možné, aby dům vyráběl elektrickou energii a dále přebytky distribuoval mezi své obyvatele, což dosud nebylo možné. Zároveň informoval přítomné o tom, že představenstvo i výbor se zúčastnilo jednání v energetickém konzultačním středisku, kde byly konzultovány možnosti tepelných čerpadel a fotovoltaiky pro zvýšení úspor spotřeby našich domů.

Dále se přihlásil o slovo RNDr. Novotný, který informoval přítomné o možnostech výroby elektrické energie a její další využití. V souvislosti s opravou střechy proto zmínil možnosti umístění fotovoltaiky. Nicméně pro naše domy je důležité teplo a ohřev teplé vody, které lze realizovat za pomoci tepelných čerpadel. Jedná se však o nákladnou investici v řádu 10 mil. Kč, kdy lze však čerpat dotaci až do výše 20.000 Kč na jednu bytovou jednotku. Náklady jsou však dosti značné a bytové družstvo ani společenství nyní nedisponují takovým objemem finančních prostředků

Členská schůze pak přijala usnesení:

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

#### **Členská schůze:**

##### **Schvaluje:**

- Rámcový plán údržby domů na období let 2023 a 2024

##### **Ukládá:**

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

#### **Usnesení přijato jednohlasně: pro: 63, proti: 0, zdržel se: 0**

Členská schůze schválila předložený návrh rámcového plánu údržby.

## **VI. Závěr členské schůze**

Ing. Vančura ještě v závěru schůze informoval členy družstva o tom, že i letos bude realizována mimořádná splátka anuity a vyzval přítomné, aby zvážili mimořádnou splátku a včas svůj zájem nahlásili např. prostřednictvím emailu bytového družstva.

Vzhledem k tomu, že další dotazy nebyly vzneseny, poděkoval Ing. Vančura členům družstva za účast na členské schůzi a jednání ukončil. Jednání členské schůze skončilo v 19:30.

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