

## Zápis z členské schůze Bytového družstva Větrná hůrka

**Datum konání: 17. 5. 2016**

**Místo konání: FZŠ prof. Otokara Chlupa, ul. Fingerova č.p. 2186, Praha 5,  
kinosál**

### Bod jednání č. 1 – Zahájení členské schůze

Zahájení členské schůze dne 17. 5. 2016 v 19,05 hodin.

Členskou schůzi zahájila předsedkyně družstva paní [REDAKCE], která přivítala přítomné členy družstva a hosty pana [REDAKCE], zástupce společnosti, která od letošního roku zpracovává účetnictví BDVH a pana [REDAKCE], zástupce společnosti zabezpečující klíčový systém v domech BDVH.

Členská schůze byla informována, že je svolána v souladu s čl. 53, odst. 5 Stanov Bytového družstva Větrná Hůrka.

Počet zúčastněných členů družstva: 56, počet plných mocí: 36, počet platných hlasů: 92  
Bylo konstatováno, že členská schůze je usnášení schopná, neboť je účastna nadpoloviční většina ze 157 členů družstva.

Paní [REDAKCE] podala informaci o způsobu hlasování:

**Proti**

**Zdržel se**

**Pro**

Hlasování bude prováděno platnými hlasovacími lístky, vydanými členům družstva na základě ověření totožnosti a proti podpisu na prezenční listině.

### Bod jednání č. 2 – Volba řídicího schůze, zapisovatele a sčítatelů

Byl podán návrh na řídicího schůze paní [REDAKCE]  
[REDAKCE]

**Výsledek hlasování:** Pro: 91 Proti: 0 Zdržel se: 1

#### Usnesení č. 1

Členská schůze schvaluje jako řídicího schůze [REDAKCE]  
[REDAKCE]

Usnesení bylo přijato.

Byl podán návrh na zapisovatele schůze paní [REDACTED]  
[REDACTED]

Výsledek hlasování: Pro: 91 Proti: 0 Zdržel se: 1

**Usnesení č. 2**

Členská schůze schvaluje jako zapisovatele schůze paní [REDACTED]  
[REDACTED]

Usnesení bylo přijato.

Jako sčítatelé byli navrženi:

paní [REDACTED]  
pan [REDACTED]

Výsledek hlasování: Pro: 90 Proti: 0 Zdržel se: 2

**Usnesení č. 3**

Členská schůze schvaluje jako sčítatele  
paní [REDACTED]  
pana [REDACTED]

Usnesení bylo přijato.

**Bod jednání č. 3 – Program jednání**

Byl přečten program schůze, tak jak byl uveden na pozvánce a bylo o něm dáno hlasovat:

1. Zahájení členské schůze
2. Volba řídicího schůze, zapisovatele, sčítatelů
3. Program jednání
4. Zpráva představenstva
5. Zpráva kontrolní komise
6. Schválení roční uzávěrky za rok 2015
7. Klíčový systém
8. Měřiče tepla - iRTN
9. Různé
10. Závěr

Výsledek hlasování: Pro: 92 Proti: 0 Zdržel se: 0

**Usnesení č. 4**

Členská schůze schvaluje navržený program jednání.  
Usnesení bylo přijato.

Aktuálně: 19,10 hod.

Počet zúčastněných členů družstva: 56, počet plných mocí: 36, počet platných hlasů: 92

## **Bod jednání č. 4 - Zpráva představenstva**

### 1/ Stav finančních prostředků na účtech BDVH ke dni 31. 3.2016

ČSOB, a.s. – spořicí účet	4 694 412,70 Kč
ČSOB, a.s. – družstevní konto	3 332 382,22 Kč

### 2/ Úvěrový účet

Vzhledem k tomu, že z vaší strany jsou časté dotazy na to, kdy bude splacen úvěr, který jsme si vzali na revitalizaci objektu a s tím i další související dotaz, kdy bude možné rozhodnout o převodu bytů do osobního vlastnictví, rozhodli jsme se vám v následujících řádcích předložit stručnou rekapitulaci:

Konečný zůstatek účtu k 31.12.2015 ..... 9 872 268,10 Kč

Měsíční splátka úvěru činí	365 710,- Kč
Splátky roku 2016	12 x 365 710 = 4 388 520,- Kč
Splátky roku 2017	12 x 365 710 = 4 388 520,- Kč
Splátky roku 2018	3 x 365 710 = 1 097 130,- Kč

Z výše uvedeného vyplývá, že předpoklad splacení úvěru včetně úroku je březen 2018.

Jakmile v roce 2018 budeme mít splacen úvěr, nebude již družstvo mít finanční závazky, které by bránily převodu bytů do osobního vlastnictví. V této souvislosti si však také musíme uvědomit, že dalším předpokladem pro převod bytů do osobního vlastnictví je vydání rozhodnutí ve sporu o neplatnost smluv o převodu bytů z roku 2011. Jak si jistě pamatujete, v roce 2011 odvolané představenstvo podalo na katastrální úřad prohlášení vlastníka a několik smluv o převodu bytů a nebytových prostor do osobního vlastnictví. Nejenom, že k tomu neměli oprávnění a mandát členské schůze, ale také jsou tam podané smlouvy na převod bytů, konkrétně bytů č. 211305 a [REDACTED], u kterých v současné době je veden soudní spor o legitimitu nabytí členského podílu k bytu nájemcem. Dále jsou vedeny soudní spory u nebytových prostor BETYNKA a DASTRA INC, kdy jsme přesvědčení, že zde dochází k pokusu o vyvedení majetku z družstva, neboť žádná členská schůze neodsouhlasila prodej nebytových prostor a také se nepodařilo nikde dohledat, že by za tyto nebytové prostory bylo družstvu zapláceno.

Pokud to tedy závěrem shrneme, na jaře roku 2018 bude splacen úvěr a bude již možné se na členské schůzi aktuálně otázkou převodů bytů do osobního vlastnictví zabývat. V jaké fázi bude výše uvedený soudní spor zatím nemůžeme předjímat.

V této souvislosti je také důležité zmínit další otázku, na kterou se nás často ptáte a to je výše příspěvku do fondu oprav. V současné době platíme 40,- Kč/m<sup>2</sup>. Po splacení úvěru bude možné již tuto částku snížit, přičemž o jejím snížení bude rozhodovat členská schůze.

### 3/ Provozní záležitosti

- Byla instalována madélka ve vstupních chodbách v 1. PP domů 2113-2117 v prostoru schodů, celkové náklady činily 7.570,- Kč
- Byla provedena revize hromosvodu, hromosvodní soustava je bez závad, celkové náklady na revizi činily 5.324,- Kč.
- Došlo k výměně venkovních pohybových čidel u všech vstupních dveří do domů za seřiditelná infra pohybová čidla, která lze nastavit v takovém úhlu, aby nedocházelo k sepnutí světla mimo požadovanou zónu, tak jak tomu docházelo doteď a světlo se rozsvěcovalo při pohybu na přílehlém chodníku, celkové náklady činily 11.458,- Kč.
- Dne 11.2.2016 byla provedena kontrola PSSZ o plnění povinností v nemocenském pojištění, v důchodovém pojištění a při odvodu pojistného na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, kdy se v protokolu o kontrole č. 118/16/121 konstatuje, že nebyly zjištěny nedostatky.

- e) Dne 3.2.2015 byla dána společností Elektroqalit, s.r.o. výpověď z nájmu nebytových prostor v č.p. 2118. Vzhledem k tomu, že společnost dlužila na platbách s nájmem spojených, byla dne 23.4.2015 uzavřena Dohoda o uznání dluhu vč. splátkového kalendáře. Společnost řádně splácela až do října roku 2015. V říjnu roku 2015 změnila společnost jednatele a obchodní název na ALL IN PROMOTION, s.r.o. a přestala hradit splátky, celkový dluh k dnešnímu dni činí 18 931,- Kč. Společnost byla obeslána několika upomínkami a předžalobní upomínkou, obojí zatím bez reakce. V současné době se připravuje žaloba.
- f) Přípojka plynu – V průběhu minulého roku se družstvo snažilo intenzivně jednat s představiteli Pražské plynárenské distribuce, a.s. o realizaci přípojky plynu, tak aby došlo k zahájení prací nejpozději na jaře letošního roku, což bylo zástupci PPD, a.s. přislíbeno. Dne 15.3.2016 byla na ÚMČ Praha 13 podána žádost o vydání územního rozhodnutí pro realizaci přípojky plynu, lhůta pro správní řízení je 90 dní, v případě požadavků na doplnění dokumentace se lhůta prodlužuje o 30 dní od jejich doplnění. I nadále platí ujednání, že kompletní výstavba plynové přípojky bude realizována a hrazena Pražskou plynárenskou distribucí, a.s. Z tohoto důvodu byly také odkoupeny doklady předprojektové přípravy, kterou družstvo zahájilo s Ing. Rousem a vynaložené náklady ve výši 47.190,- Kč byly družstvu dne 8.3.2016 vráceny.
- Kotelna – Výstavba plynové kotelny byla schválena členskou schůzí dne 22.5.2014. S firmou TREND technologie, s.r.o. (vítězem výběrového řízení) byla dne 16.4.2015 uzavřena Smlouva o dílo na výstavbu plynové kotelny včetně zajištění projektové dokumentace a schvalovacího řízení orgánů státní správy v celkovém finančním objemu 2 981 428,- Kč bez DPH. Firma zpracovala projektovou dokumentaci, samotná realizace je v rámci smlouvy termínově vázána na vydání územního rozhodnutí a realizaci plynové přípojky. Dále byla uzavřena s firmou TREND technologie, s.r.o. Smlouva na provozování, servisní, revizní a pohotovostní službu pro plynovou kotelnu.
- g) V průběhu měsíců května a června bude realizována oprava a doplnění černých PVC madel na vnitřních schodištích jednotlivých domů. Bylo provedeno poptávkové řízení a vybrán dodavatel [REDAKCE], celková cena za doplnění a opravy je stanovena na 95 080,- Kč bez DPH (dodavatel není plátcem DPH). O přesném termínu realizace pro příslušný dům budete informováni vývěskou na domovních nástěnkách.

Členská schůze bere na vědomí zprávu představenstva BDVH.

## **Bod jednání č. 5 - Zpráva kontrolní komise**

### **Zpráva Kontrolní komise BDVH za období 1.5.2015 – 30.4.2016**

Kontrolní komise BDVH průběžně kontroluje všechny činnosti, které vykonává představenstvo BDVH. Kontroly jsou umožňovány naprosto transparentním přístupem představenstva BDVH, kdy je kontrolní komise zvaná na pravidelné i nepravidelné schůze Představenstva BDVH. Dále má kontrolní komise možnost se zúčastnit všech dalších schůzek Kontrolní komise má plný a neomezený přístup ke všem agendám BDVH. Tohoto přístupu využívá k provádění náhodných i plánovaných kontrol.

V období 1.5.2015 – 30.4.2016 byla ze strany kontrolní komise prováděna kontrola zejména následujících oblastí:

- 1) kontrola pohledávek BDVH po splatnosti,
- 2) kontrola vymáhání pohledávek od nájemců BDVH,
- 3) kontrola účetní závěrky BDVH za rok 2015,
- 4) zajištění ostatních služeb vůči členům BDVH.

Informace k jednotlivým oblastem kontrol:

### **1. Kontrola pohledávek BDVH po splatnosti**

V rámci této kontroly je průběžně prováděná kontrola stavu pohledávek po splatnosti. Současně bylo provedeno ověření postupu Představenstva BDVH při správě pohledávek. V loňském roce za KK bylo doporučeno provádění upomínání „nad rámec“ vyžadovaný právními předpisy. Tento požadavek je ze strany představenstva řádně plněn a již jsou znatelné výsledky.

### **2. Kontrola vybraných účetních operací roku 2015**

V rámci této kontroly byla provedena kontrola účetních operací roku 2015 a detailní kontrola výdajů BDVH za rok 2015. Kontrola byla zaměřena na:

- oprávněnost výdajů
- způsob objednání (pokud se nejedná o pravidelný schválený výdaj)
- schválení výdeje odpovědnými členy Představenstva BDVH
- proplacení
- zaúčtování vybraných výdajů (kontrola na účetnictví)

**V dané oblasti a u kontrolovaných výdajů za rok 2015 nebylo zjištěno porušení stanov BDVH a souvisejících právních předpisů. Všechny výdaje jsou transparentní, jsou jednoznačně a průkazně identifikovány.**

### **3. Kontrola účetní uzávěrky BDVH za rok 2015**

V rámci této kontroly byla provedena rámcová kontrola účetní uzávěrky roku 2015.

**Kontrolní komise považuje uzávěrku za řádně zpracovanou a nezkrslující aktuální stav majetku a hospodaření BDVH. Kontrolní komise doporučuje provést schválení účetní uzávěrky BDVH ze strany členské schůze BDVH.**

### **4. Zajištění ostatních služeb vůči členům BDVH.**

V rámci této činnosti byla průběžně monitorována činnost Představenstva BDVH ve vztahu k členům BDVH a souvisejících agend.

**Kontrolní komise považuje činnost Představenstva BDVH vykonávanou směrem k členům BDVH za odpovědně vykonávanou.**

Členská schůze bere na vědomí zprávu kontrolní komise.

Aktuálně: 19,12 hod.

Počet zúčastněných členů družstva: 56, počet plných mocí: 36, počet platných hlasů: 92

## **Bod jednání č. 6 - Schválení roční uzávěrky za rok 2015**

Uzávěrka byla sestavena v souladu s platnou legislativou a na základě relevantních informací. Dokumenty Výkaz zisků a ztráty rekapitulují stav hospodaření BDVH k 31.12.2015, rozvaha je rekapitulací stavu aktiv a pasiv BDVH. Příloha k účetní uzávěrce doplňuje další relevantní informace. Účetnictví za BDVH v roce 2015 zpracovávala společnost KOČKA spol. s r.o. Tato společnost zpracovala i daňové přiznání za rok 2015. Daňové přiznání bylo podáno v řádném termínu. Dokumenty jsou dostupné na stránkách BDVH – [www.bdvh.eu](http://www.bdvh.eu), sekce Dokumenty BDVH – Ekonomické dokumenty nebo jsou k dispozici v kanceláři BDVH.

Výsledek hospodaření BDVH za rok 2015 je zisk ve výši **181 221,33 Kč**. Tento zisk bude převeden na účet „nerozdělený zisk minulých let“.

Výsledek hlasování: Pro: 92 Proti: 0 Zdržel se: 0

### Usnesení č. 5

Členská schůze schvaluje podle §656, písm. d) zákona o obchodních korporacích řádnou účetní uzávěrku BDVH za rok 2015. Výsledek hospodaření BDVH za rok 2015 je zisk ve výši 181 221,33 Kč. Zisk ve výši 181 221,33 Kč bude převeden na účet „nerozdělený zisk minulých let“.

Usnesení bylo přijato.

Aktuálně: 19,15 hod.

Počet zúčastněných členů družstva: 57, počet plných mocí: 36, počet platných hlasů: 93

### Bod jednání č. 7 - Klíčový systém

Předsedkyně družstva paní [REDAKCE] sdělila přítomným, že klíčovému systému, který je v současné době instalován na domech BDVH k 31.12.2014 skončil ochranný patent, tj. klíče lze volně kopírovat. Na členské schůzi na jaře loňského roku členové družstva diskutovali o možných variantách nového klíčového systému:

- a) obměna stávajícího klíčového systému,
- b) čipový systém.

Slova se ujal pan [REDAKCE], který představil přítomným obměnu klíčového systému – tzv. chytrou kliku KABA c-lever a popsal výhody tohoto systému oproti klíčům (např. stávající rozvody a žádá další instalace kabelů, zdroj energie uvnitř systémů, garanční prohlídky, servis 24 hod., záznamové zařízení, deaktivace čipu při ztrátě, záruka 4 roky).

Paní [REDAKCE] doplnila informaci o způsobu přidělování čipů, kdy počet čipů pro bytovou jednotku hrazených z prostředků BDVH bude dle počtu osob hlášených v bytě, čipy navíc budou za úhradu. Další výhodou je přehled o užívaných čipech na rozdíl od stávajícího klíčového systému.

**a) Obměna stávajícího klíčového systému** by znamenala nahradit všechny vložky a klíče novými s ochranným patentem do roku 2033. Celkový pořizovací náklad by dle kvalifikovaného dohadu dodavatele byl cca 250.000,- Kč

#### **b) Čipový systém**

V rámci trhu jsou nabízeny různé varianty čipového systému. Pro potřeby našeho družstva nejsou příliš vhodné systémy, kde je nezbytné všechny komponenty propojit kabeláží. Tyto přístupové systémy se realizují zpravidla v návaznosti na výměnu vchodových dveří, kdy jsou dveře již pro takovýto systém připraveny z výroby. Další nevýhodou je nutnost kabelových rozvodů po všech domech. Další nesmírně důležitou podmínkou je záruka nezkopírovatelnosti čipů. V dnešní době existuje již možnost kopírování čipových klíčů, které pracují na frekvenci 125 nebo 136 KHz.

Vzhledem k výše uvedenému se jeví jako nejvhodnější varianta pro potřeby našeho družstva použití „chytré kliky“ KABA c-lever. Tento systém má integrovanou čtečku čipů přímo v kování. Systém využívá čipovou technologii na frekvenci 13,56 MHz doplněnou o Arios šifrování, které zajistí ochranu čipů proti kopírování. Další výhodou je, že tento systém je řešen jako nástavba pro již v našich dveřích instalované samozamykací zámky a umožňuje nám také volbu variantního řešení pro zabezpečení dveří k prostorům sklípků. Více informací o systému KABA c-lever najdete na internetových stránkách výrobce KABA Czech Republik nebo u autorizovaných prodejců např. firmy Kaltmeyer nebo Richter.

V případě instalace „chytré kliky“ KABA c-lever do všech vstupních dveří objektu by se celkové náklady pohybovaly okolo cca 400.000,- Kč při počtu 700 ks čipových přívěsků.

Pokud by byla provedena instalace čipového systému do vchodových dveří objektu, bylo by dobré zvážit v další fázi provést i instalaci čipového systému do přístupových dveří ke sklípkům. Pro tyto účely je zde nabízena čipová vložka KABA digital cylinder EP MIFARE, která by byla ovládána stejným čipovým přívěskem jako hlavní vchodové dveře a tudíž by zde odpadla nutnost nákupu dalších klíčů. Kvalifikovaný odhad nákladů je cca 200.000,- Kč. Vzhledem ke stáří současných zámeků ve dveřích k prostorům sklípků není od věci zvážit současně s instalací čipové vložky i instalaci nových samozamykacích zámeků. V tomto případě by odhad nákladů byl cca 270.000,- Kč.

#### **Rekapitulace:**

a) <u>obměna stávajícího klíčového systém</u>	kvalifikovaný odhad nákladů	250.000,- Kč
b) <u>čipový systém</u>		
- vchodové dveře	kvalifikovaný odhad nákladů	400.000,- Kč
- dveře sklípky – pouze čip.vložka nebo	kvalifikovaný odhad nákladů	200.000,- Kč
– čip.vložka+samozam.zámek	kvalifikovaný odhad nákladů	270.000,- Kč

**Výsledek hlasování:** Pro: 86 Proti: 5 Zdržel se: 2

#### **Usnesení č. 6**

Členská schůze schvaluje instalaci čipového systému a to takto:

a) u vchodových dveří do domů bude provedena instalace „chytré kliky“ (např. referenční výrobek KABA c-lever) v celkovém maximálním finančním objemu do 430 000,- Kč bez DPH,

b) u dveří k prostorům sklípků bude provedena instalace čipové vložky (např. referenční výrobek KABA digital cylinder) včetně osazení samozamykacích zámeků v celkovém maximálním finančním objemu do 290 000,- Kč bez DPH a pověřuje představenstvo družstva k výběru firmy a zajištění realizace instalace čipového systému.

Usnesení bylo přijato.

Aktuálně: 20,05 hod.

Počet zúčastněných členů družstva: 57, počet plných mocí: 36, počet platných hlasů: 93

#### **Bod jednání č. 8 - Měřiče tepla - iRTN**

Vzhledem k tomu, že v letošním roce to bude již 10 let co byly osazeny indikátory rozdělování topných nákladů (iRTN) na otopná tělesa v bytech a nebytových prostorech a životnost baterie těchto měřičů je 10 let, je nezbytné v příštím roce provést jejich výměnu. iRTN rozdělujeme dle druhu komunikace:

##### 1/ bez komunikace

- odečty se provádějí vizuálně, data se musí ručně zapsat a zpracovat (zvýšená míra možnosti chybovosti při přepisu dat), nutnost vstupovat do bytu.

##### 2/ s optickým rozhraním – odečet elektroniky

- odečty se provádějí přes infračervené rozhraní mobilní odečtovou jednotkou dle typu iRTN přiložením čtečky k iRTN (Metra EITN 10.7) nebo bez vstupu do bytu v určeném časovém rozmezí pomocí modulu WTZ.MB a notebooku s příslušným sw. (Siemens WHE 55. walk-by), dle typu iRTN je či není nutné vstupovat do bytu, minimalizace chybovosti v přenosu dat.

##### 3/ s radiovým přenosem dat

- odečty se provádějí pomocí mobilní přijímací jednotky před domem.

**Shodné funkce:**

- a) dvoučidlový systém umožňující měření teploty otopného tělesa i teploty místnosti tj. přesné měření spotřební hodnoty otopného tělesa,
- b) zobrazení údajů – iRTN má displej, který umožňuje uživateli kdykoliv kontrolu naměřených hodnot,
- c) životnost baterie cca 10 let,
- d) ochrana proti ovlivnění – schopnost rozeznat neautorizovanou manipulaci vč. zaznamenání data manipulace,
- e) zálohování dat.

V současné době máme instalovány iRTN bez komunikace (viz bod 1). Vzhledem k tomu že se jedná o instalaci iRTN na následujících 10 let, je nutné zvážit vše v širších souvislostech a to zejména s ohledem na komfortnost instalované techniky. Pokud zvolíme takový typ iRTN, kde nebude nutnost vstupovat do bytové jednotky, tak je nutné si uvědomit, že s tím souvisí i do budoucna výměna vodoměrů na teplou a studenou vodu, kde bychom volili také typ měřiče s možností dálkového odečtu. Z hlediska komfortnosti pro uživatele bytů a nebytových prostor a také z hlediska minimalizování chybovosti přenosu dat a ve svém důsledku stoprocentnímu odečtu dat se tato varianta jeví jako nejvýhodnější. Výměna iRTN by byla realizována při odečtech měřičů začátkem roku 2017.

**Výsledek hlasování:** Pro: 81 Proti: 8 Zdržel se: 4

**Usnesení č. 7**


Členská schůze schvaluje výměnu stávajících iRTN za nové elektronické s možností dálkového odečtu a pověřuje představenstvo družstva k výběru firmy a typu iRTN a zajištění realizace výměny v celkovém maximálním finančním objemu do 450 000,- Kč bez DPH.  
Usnesení bylo přijato.

**Bod jednání č. 9 - Různé**

- 1/ Odstávka teplé vody bude probíhat v termínu od 1.6.2016 do 3.6.2016.
- 2/ HOLBORN GROUP s.r.o. – odstraňování reklamačních vad je plánováno na měsíc červen. Termín zpřístupnění bytu k odstranění vady bude sjednávat s jednotlivými členy družstva přímo zástupce firmy.
- 3/ Byla podána informace k opravě brana v č.p. 2117 a opravě světla v č.p. 2113.

**Bod jednání č. 10 - Závěr**

Členská schůze byla ukončena ve 21,05 hod.

Řídící schůze: 

Zapsala: 

**Přílohy:**

- Pozvánka včetně podkladu (8 listů, jednostranný text)
- Prezenční listiny (10 listů)
- Plné moci (36 listů)