



Bytové družstvo Větrná Hůrka, se sídlem Suchý Vršek 2119/6, 158 00 Praha 5
IČ 25779567, zapsáno v ORMS, oddíl Dr, vložka 4586
web: www.bdvh.eu e-mail: predstavenstvo@bdvh.eu telefon: 602 533 573

Zápis z členské schůze Bytového družstva Větrná hůrka

Datum konání: 22.5.2018

**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 22. 5. 2018 v 19,06 hodin.

Členskou schůzi zahájila předsedkyně družstva paní [REDAKCE], která přivítala přítomné členy družstva a hosta [REDAKCE], zástupce firmy KORBEL facility, s.r.o.

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

Bylo konstatováno, že členská schůze je usnášení schopná, neboť je účastna nadpoloviční většina ze 157 členů družstva, počet platných hlasů 93.

Paní [REDAKCE] podala informaci o způsobu hlasování:

Proti

Zdržel se

Pro

Hlasování bude prováděno platnými hlasovacími lístky vydanými členům družstva 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: 90 Proti: 1 Zdržel se: 2

Usnesení č. 1

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

Usnesení bylo přijato.

Byl podán návrh na zapisovatele schůze paní [REDACTED]

Výsledek hlasování: Pro: 92 Proti: 0 Zdržel se: 1

Usnesení č. 2

Členská schůze schvaluje jako zapisovatele schůze paní [REDACTED]

Usnesení bylo přijato.

Jako sčítatelé byli navrženi:

paní [REDACTED]

paní [REDACTED]

Výsledek hlasování: Pro: 90 Proti: 1 Zdržel se: 2

Usnesení č. 3

Členská schůze schvaluje jako sčítatele

paní [REDACTED]

pana [REDACTED]

Usnesení bylo přijato.

Aktuálně: 19,10 hod. počet platných hlasů: 93

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. Volba členů kontrolní komise
7. Schválení roční uzávěrky za rok 2017
8. Změny v předpisu měsíčních plateb, jiných služeb a záloh od 1.9.2018
9. Funkcionářské odměny
10. Výměna vodoměrů SV a TV
11. Dešťosvody
12. Žaloba na dlužné platby - ALL IN PROMOTION s.r.o
13. Dlužné platby – DASTRA INC s.r.o.
14. Likvidace věcí ze společných prostor
15. Různé
16. Závěr

Výsledek hlasování: Pro: 93 Proti: 0 Zdržel se: 0

Usnesení č. 4

Členská schůze schvaluje navržený program jednání.
Usnesení bylo přijato.

Bod jednání č. 4 - Zpráva představenstva

1/ Stav finančních prostředků na účtech BDVH

a) u bankovního domu ČSOB, a.s. na nichž jsou ke dni 30. 4. 2018 tyto finanční prostředky:

ČSOB, a.s. – spořicí účet	2 991 627,10 Kč
ČSOB, a.s. – družstevní konto	2 967 864,69 Kč

b) u Stavební spořitelny České spořitelny, a.s. úvěrový účet – splaceno

2/ Provozní záležitosti

V průběhu roku byla zajišťována běžná údržba a provoz domů – více informací je uvedeno v Přehledové tabulce.

V březnu roku 2017 byla provedena výměna měřičů tepla firmou INMES, spol. s.r.o., která byla vybrána ve výběrovém řízení, celková fakturace za dílo byla ve výši 269 541,- Kč vč. DPH.

Bylo provedeno výběrové řízení na zpracovatele rozúčtování nákladů na vytápění, ohřev teplé vody a nákladů na studenou vodu. Na základě výběrového řízení byla ukončena stávající smlouva s firmou I.RTN, s.r.o. a uzavřena smlouva s firmou INMES, spol. s.r.o.

V souladu s usnesením č. 12, členské schůze ze dne 23. 5. 2017 byl zpracován výpočet započitatelné podlahové plochy dle Vyhlášky č. 269/2015 Sb. firmou INMES, spol. s r.o. Vypočtené započitatelné podlahové plochy byly použity již v rámci vyúčtování služeb roku 2017 a byly předány příjemcům služeb spolu s vyúčtování služeb roku 2017 v dubnu letošního roku.

V březnu 2017 byla provedena povinná odborná zkouška všech výtahů, zajistila firma Schindler (fakturovaná částka 70 349,40,- Kč vč. DPH). Následně bylo provedeno odstranění závad u všech výtahů firmou Schindler (fakturovaná částka 205 496,03 Kč vč. DPH).

Největší akcí loňského roku bylo ukončení výstavby kotelny a zahájení jejího zkušebního provozu dne 26.9.2017. V rámci zkušebního provozu bylo laděno nastavení parametrů kotelny, což se zdařilo a v současné době je provoz bez komplikací. Celkové náklady na výstavbu kotelny byly uhrazeny na základě faktur (částky uváděny vč. DPH):

faktura č. 16320105	částka 127 050,- Kč	- zhotovení projekt. dokumentace, inženýring
faktura č. 2017118	částka 1 704 737,- Kč	- po instalaci hlavních komponentů
faktura č. 2018024	částka 1 669 747,10 Kč	- konečná faktura

Byly provedeny úpravy prostor původní výměňkové stanice (zbudování příčky, elektro práce, malířské a natěračské práce, zámečnické práce), ze kterých vznikla kočárkárna pro dům č.p. 2117 a sklad pro potřeby družstva. Celkové náklady na úpravy prostor:

faktura č. 2017212	částka 36 708,- Kč	- zbudování příčky
faktura č. 20180103	částka 8 100,- Kč	- elektro práce vč. revize
faktura č. 382017	částka 6 420,- Kč	- zámečnické práce
faktura č. 2018025	částka 28 490,- Kč	- malířské a natěračské práce

Po dokončení všech úprav bylo požádáno o kolaudaci stavby (výstavba kotelny, zbudování kočárkárny pro dům č.p. 2117 a skladu pro potřeby BDVH) a dne 27.3.2018 byl vydán kolaudační souhlas s užíváním stavby.

V průběhu měsíce srpna loňského roku bylo provedeno výběrové řízení na dodavatele plynu a následně uzavřena smlouva o dodávce plynu s Pražskou plynárenskou, a.s., sjednaná cena za dodávku plynu 470,- Kč/MWh, cena za kapacitu 0,- Kč.

Dnes již můžeme potvrdit, že skutečně dochází k nemalým úsporám v rámci nákladů na teplo a teplou vodu. Níže uvádíme srovnávací tabulku nákladů původního dodavatele Veolia Energie a nákladů v rámci kotelny, srovnáváme stejná období roku 2016 oproti 2017 a roku 2017 oproti roku 2018:

Období	Veolia Energie rok 2016	Kotelna BDVH rok 2017	úspora
říjen - prosinec	763 708,- Kč	298 757,- Kč	464 951,- Kč

Období	Veolia Energie rok 2017	Kotelna BDVH rok 2018	úspora
leden - únor	583 070,- Kč	237 706,- Kč	345 364,- Kč

Investice, která byla vložena do výstavby plynové kotelny se tak postupně bude vracet členům družstva v rámci snížených nákladů na teplo a teplou vodu ve vyúčtování služeb.

Dne 18.9.2017 došlo k exekučnímu vyklizení prostor sloužících podnikání č. 211952 v suterénu domu č.p. 2119 a to na základě rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 5 ze dne 9.6.2016 (nabytí právní moci 8.7.2016). V současné době jsou v jedné místnosti uskladněny věci zabavené v rámci exekuce, místnost je zapečetěna a přístup má pouze exekutor. Ostatní místnosti byly postupně opravovány v průběhu roku 2017 a 2018 (podlahářské práce, elektro práce vč. revize, malířské a natěračské práce, instalatérské práce, zámečnické práce - celkové náklady 82 040,- Kč).

V listopadu loňského roku došlo k ucpání kanalizace v domě č.p. 2118 a vytečení obsahu kanalizace do suterénních prostor domu. Bylo provedeno čištění kanalizace strojem, její proplach a prohlídka kamerou. Následně byla zjištěna závada na přípojce kanalizace cca 4 m od revizní šachty umístěné před domem č.p. 2118. Závada na přípojce byla odstraněna společností PVK, a.s. na její náklady. V rámci družstva byly uhrazeny náklady na čištění vnitřního rozvodu kanalizace a následně byla uplatněna škodní událost na poničené věci a stavební části u České pojišťovny, a.s., které jsme předložili položkový rozpočet na nutné opravy. Bohužel jsme nuceni konstatovat, že plnění pojišťovny bylo z našeho pohledu nedostatečné a nebyly uznány některé pro nás nezbytné položky jako např. výměna dřevěných dveří za nové a to z důvodu jejich kontaminace (dveře byly v dolní části ponořeny v kontaminované vodě vyteklé z kanalizace). Plnění pojišťovny bylo ve výši 22 102, Kč, přičemž nezbytné náklady na opravu byly ve výši 51 618,- Kč.

V loňském roce jsme také uplatnili dvě škodní události z odpovědnosti u České pojišťovny, a.s. (havárie kanalizace a havárie na otopném tělese v bytě), u obou škodních událostí bylo zamítnuto plnění, byť požadovaná náhrada škod byla velmi nízká a pohybovala se v řádu tisícikorun. Vzhledem k těmto zkušenostem se představenstvo rozhodlo v průběhu letošního roku poptat i jiné pojišťovny, a pokud bude předložena výhodnější nabídka pojištění, uzavřít pojištění u jiné pojišťovny.

Na základě zpracované projektové dokumentace na nové zaregulování a úpravu otopného systému (fakturovaná částka za zpracování projektové dokumentace = 55.180,- Kč), byla v lednu letošního roku provedena výměna komponentů na otopných tělesech vč. zaregulování otopné soustavy firmou INMES spol. s r.o. (firma vybrána ve výběrovém řízení), celková cena za dílo 799 436,50 Kč vč. DPH.

Na členské schůzi konané dne 9.2.2016 byla schválena změna užívání nebytového prostoru v domě č.p. 2117 na byt. Proces změny užívání byl zastaven z důvodu překročení max. povolené hladiny hluku z původní výměňkové stanice, měření hladiny hluku z nové kotelny již vyhovělo. V současné době se upravuje projektová dokumentace na základě požadavku ÚMČ Praha 13, odboru výstavby, po jejím odsouhlasení budou provedeny stavební úpravy prostoru a následná změna užívání.

3/ Dlužníci

Evidence plateb spojených s užíváním bytů je vedena jak v rámci družstva tak i účetní firmou. Můžeme konstatovat, že platební morálka drtivé většiny členů družstva je řádná. V současné době jsou vymáhány soudní cestou dlužné platby za užívání bytů a prostor sloužících podnikání – viz bod 4/.

4/ Soudy a exekuční řízení

V souvislosti s nařízením Nařízení Evropského parlamentu a Rady Evropské unie č. 2016/679 ze dne 27.4.2016 není možné veřejně sdělit informace, které jsou v režimu GDPR (General data protection regulation), účinnost od 25.5.2018.

V současné době jsou v rámci družstva vedeny následující soudní spory:

- žaloba o určení neplatnosti smluv o převodu vlastnického práva k nemovitostem

Městský soud rozhodl usnesením ze dne 7. 11. 2016 o zamítnutí žaloby. Proti tomuto rozhodnutí bylo podáno v zákonné lhůtě odvolání k Vrchnímu soudu. Dne 17. 5. 2018 proběhlo jednání u Vrchního soudu v této věci, kdy Vrchní soud usnesení Městského soudu zrušil a věc předal zpět Městskému soudu k projednání.

- žaloba na vyklizení bytu

Žaloba na vyklizení podána u dvou bytů.

- žaloba na uhrazení dlužných plateb spojených s užíváním bytu

Žalovaná částka: 149 578,- Kč

Žalovaná částka: 510 283,- Kč

Žalovaná částka: 134 060,- Kč – pravomocné rozhodnutí ve prospěch družstva, zahájeno exekuční řízení

- žaloba proti rozhodnutí o vyloučení z družstva

Žalobce podal na Městský soud v Praze žalobu na určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení člena družstva. První jednání se uskutečnilo dne 12. 1. 2017, další jednání bylo uskutečněno dne 13. 4. 2017, žalobce požádal o přerušování řízení do doby pravomocného rozhodnutí soudu ve věci - žaloba na uhrazení dlužných plateb spojených s užíváním bytu. Soud řízení přerušil.

- žaloba na uhrazení dlužných plateb nájmu za prostory sloužící podnikání č. 211550 a č. 212151

Žalovaná částka ve výši: 334 091,- Kč

Dne 21. 3. 2017 soud vynesl rozsudek pro uznání ve prospěch družstva – žalovaná částka 334 091,- Kč s příslušenstvím. Dne 7. 11. 2017 byl podán Exekuční návrh, dopisem ze dne 19. 1. 2018 bylo družstvo vyrozuměno o ukončení exekuce, na účet družstva byla dne 23. 1. 2018 připsána částka ve výši 501 879,77 Kč a dne 20. 2. 2018 ve výši 300,- Kč.

- žaloba na vyklizení prostor sloužící podnikání č. 211952

Dne 18. 9. 2017 bylo provedeno exekuční vyklizení prostor sloužících k podnikání.

- žaloba na uhrazení dlužných plateb nájmu za prostor sloužící podnikání č. 211952

Žalovaná částka ve výši: 227 223,- Kč

Rozsudkem ze dne 29. 7. 2016 bylo rozhodnuto o úhradě dlužné částky ze strany žalované. Dne 24. 4. 2017 byl vydán exekuční příkaz na vymožení dlužné částky. Do dnešního dne nebyla dlužná částka uhrazena.

- žaloba na uhrazení dlužných plateb nájmu za prostor sloužící podnikání č. 211850

Žalovaná částka ve výši: 18 931,- Kč

Žaloba byla podána na soud dne 7. 10. 2016, zatím nebyl stanoven termín prvního jednání.

V současné době jsou připravovány žaloby na dlužné platby (výše dlužné platby bude aktuálně upravena k datu podání žaloby) pro níže uvedené prostory:

- | | |
|--|--------------|
| - byt - dlužné platby za období od 1. 7. 2016 do 31. 3. 2018 ve výši | 74 651,- Kč |
| - byt - dlužné platby za období od 1. 7. 2016 do 31. 3. 2018 ve výši | 75 374,- Kč |
| - prostor sloužící podnikání č. 211550 a 212151 | |
| - dlužné platby za období od 1. 7. 2016 do 31. 3. 2018 ve výši | 197 555,- Kč |

5/ Převody bytů do osobního vlastnictví – aktuální stav ve věci

V listopadu roku 2011 bylo podáno na Katastrální úřad Prohlášení vlastníka a Smlouvy o převodu několika bytových a nebytových jednotek do vlastnictví. Na základě rozhodnutí členské schůze ze dne 22. 11. 2011 podalo družstvo žalobu na neplatnost těchto smluv a dne 25. 11. 2011 tuto žalobu doručilo na Katastrální úřad, který na jejím základě přerušil řízení o vkladu. Městský soud v Praze Usnesením ze dne 7. 11. 2016 rozhodl o zamítnutí žaloby, kdy soud dospěl k závěru, že naléhavý právní zájem na požadované určení v dané věci není dán. Proti tomuto usnesení družstvo podalo odvolání k Vrchnímu soudu, v této věci nařízeno jednání na den 17. 5. 2018

Vzhledem k tomu, že bylo zjištěno, že osoby, které podepsali výše uvedené Prohlášení vlastníka a smlouvy o převodu do vlastnictví, neměli k tomuto podpisu oprávnění, (členství a funkce v představenstvu jim zanikla dne 28. 7. 2006), upozornilo družstvo dopisem ze dne 18. 3. 2016 na tuto skutečnost Katastrální úřad. Dne 14. 7. 2017 vydal Katastrální úřad „Rozhodnutí o zamítnutí vkladu č.j. V-56056“, kdy v rámci přezkoumání dané věci Katastrální úřad zjistil, že předložená listina nesplňuje náležitosti pro zápis do katastru, účastníci vkladového řízení jsou omezeni právními předpisy v oprávnění nakládat s nemovitostí, ke dni podpisu předložených vkladových listin nebyli jednatelem BD Větrná Hůrka oprávněni za BD Větrná Hůrka jednat (viz sdělení MS v Praze č.j. Dr 4586/RD184/MSPH, Fj 483236/2016/MSPH). Proti tomuto rozhodnutí není přípustný žádný opravný prostředek podle správního řádu, avšak proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu lze podat žalobu podle páté části občanského soudního řádu k Městskému soudu v Praze. Ve věci vkladu č.j. V-56056 jsou účastníky řízení BD Větrná Hůrka a další účastník, který podal žalobu dle páté části občanského soudního řádu k Městskému soudu v Praze, právním zástupcem družstva JUDr. Opletalem bylo v této věci zasláno soudu vyjádření.

V souladu s usneseními členských schůzí představenstvo spolu s kontrolní komisí využilo všech možností jak napravit vzniklou situaci a umožnit tak členům družstva, aby sami rozhodli o zahájení procesu převodu bytů do vlastnictví a to za podmínek, které si schválí členská schůze družstva. V současné době musíme vyčkat na pravomocné rozhodnutí soudu.

Členská schůze bere na vědomí zprávu představenstva BDVH.

Bod jednání č. 5 - Zpráva kontrolní komise

Kontrolní komise BDVH průběžně kontroluje všechny činnosti, které vykonává představenstvo BDVH. Kontroly jsou umožňovány naprosto transparentním přístupem představenstva BDVH. Kontrolní komise je zvaná na pravidelné i nepravidelné schůze Představenstva BDVH. Dále má kontrolní komise možnost se zúčastnit všech dalších jednání a schůzek (jednání s AK, výběrová řízení atd.).

Kontrolní komise má plný a neomezený přístup ke všem agendám BDVH. Od převzetí správy společností KORBEL facility s.r.o. (vedení vybraných agend a účetnictví) má kontrolní komise on-line přístup k účetnictví. Tímto je umožněna kontinuální kontrola ekonomických agend BDVH.

V období 1. 5. 2017 – 30. 4. 2018 byla ze strany kontrolní komise prováděna kontrola zejména následujících oblastí:

Podněty předané KK k prověření
Kontrola pohledávek BDVH po splatnosti
Kontrola vymáhání pohledávek od nájemců BDVH
Kontrola vybraných účetních operací roku 2017
Kontrola účetní uzávěrky BDVH za rok 2017
Kontrola provozních nákladů BDVH
Zajištění ostatních služeb vůči členům BDVH

Informace k jednotlivým oblastem kontrol:

Podněty předané KK k prověření

V období 1. 5. 2017 – 30. 4. 2017 nebyl KK ze strany členů BDVH písemnou formou nebo e-mailem předán žádný podnět. KK je všem členům družstva plně k dispozici a je připraveny řešit konstruktivní podněty, poskytovat informace mající vazbu na agendu družstva atd.

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.

Kontrola vymáhání pohledávek od nájemců BDVH

V rámci této kontroly je prováděná kontrola vymáhání pohledávek, včetně součinnosti AK a řešení pohledávek v rámci soudních kauz. Ze strany Představenstva BDVH je postupováno pečlivě a systematicky. Jedná se o značně náročnou část agendy BDVH.

Kontrola vybraných účetních operací roku 2017

Během této kontroly byla provedena kontrola účetních operací roku 2017 a detailní kontrola nákladů BDVH za rok 2017 včetně kontroly provozních nákladů.

- oprávněnost výdajů
- způsob objednání (pokud se nejedná o pravidelný schválený výdaj)
- schválení výdej odpovědnými členy Představenstva BDVH
- proplácení vydaných i přijatých faktur
- zaúčtování vybraných výdajů (kontrola na účetnictví)

Kontrolou nebylo zjištěno žádné porušení stanov BDVH a souvisejících právních předpisů. Všechny výdaje jsou transparentní, jsou jednoznačně a průkazně identifikovány.

Kontrola účetní uzávěrky BDVH za rok 2017

Byla provedena rámcová kontrola účetní uzávěrky roku 2017, včetně souvisejících výkazů. Informace o účetní uzávěrce roku 2017 jsou od 5. 4. 2018 k dispozici na www stránkách BDVH. Dokumenty jsou též předány na obchodní rejstřík k zveřejnění.

Kontrolní komise považuje uzávěrku roku 2017 za řádně zpracovanou a nezkrslující aktuální stav majetku a hospodaření BDVH.

Kontrolní komise doporučuje provést schválení účetní uzávěrky BDVH za rok 2017 ze strany členské schůze BDVH.

Kontrola provozních nákladů BDVH

Tato kontrola je prováděna ze strany KK průběžně. Při kontrole je využíváno on-line přístupu do účetního systému, kde jsou k dispozici všechny potřebné informace – dodavatel, částka, typ nákladů, popis/odůvodnění atd. V případě potřeby na upřesnění informace jsou další informace získávány operativně nebo na jednáních Představenstva BDVH.

Kontrolní komise konstatuje, že je ze strany Představenstva při zajišťování externích dodávek služeb postupováno s péčí řádného hospodáře. KK neshledala v roce 2017 žádné provozní náklady, u kterých by vznikla pochybnost ve vztahu k účelnosti a ceně.

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 řádně a svědomitě odváděnou.

Členská schůze bere na vědomí zprávu kontrolní komise BDVH.

Aktuálně:

19,15 hod.

počet platných hlasů: 93

Bod jednání č. 6 - Volba členů kontrolní komise

Jako členové voleného orgánu družstva - kontrolní komise byli navrženi:

[REDACTED]

O každém navrženém členovi bude hlasováno samostatně.

Jako člen voleného orgánu družstva – kontrolní komise byla navržena paní [REDACTED]

Výsledek hlasování: Pro: 92 Proti: 0 Zdržel se: 1

Usnesení č. 5

Členská schůze schvaluje člena kontrolní komise družstva paní [REDACTED]

Usnesení bylo přijato.

Jako člen voleného orgánu družstva – kontrolní komise byla navržena paní [REDACTED]

Výsledek hlasování: Pro: 92 Proti: 0 Zdržel se: 1

Usnesení č. 6

Členská schůze schvaluje člena kontrolní komise družstva paní [REDACTED]

Usnesení bylo přijato.

Jako člen voleného orgánu družstva – kontrolní komise byl navržen pan [REDACTED]

Výsledek hlasování: Pro: 92 Proti: 0 Zdržel se: 1

Usnesení č. 7

Členská schůze schvaluje člena kontrolní komise družstva pana [REDACTED]

Usnesení bylo přijato.

Bod jednání č. 7 - Schválení roční uzávěrky za rok 2017

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. 2017, rozvaha je rekapitulací stavu aktiv a pasiv BDVH. Příloha k účetní uzávěrce doplňuje další relevantní informace. Účetnictví za BDVH v roce 2017 zpracovávala společnost Korbel facility, s.r.o. Tato společnost zpracovala i daňové přiznání za rok 2017. Daňové přiznání bylo podáno v řádném termínu. Dokumenty jsou dostupné na stránkách BDVH – www.bdvh.eu, sekce Dokumenty BDVH – Ekonomické dokumenty nebo jsou k dispozici v kanceláři BDVH.

Hospodářský výsledek BDVH před zapojením fondu z dlouhodobých záloh (tzv. fond oprav) byl ztráta ve výši 1 118 001,29 Kč. Po zapojení těchto záloh je hospodářský výsledek za rok 2017 ve výši 0,- Kč. Za rok 2017 bylo čerpáno 1 704 737,- Kč z nerozděleného zisku minulých let (na fondu z nerozděleného zisku minulých let zbývá 508 614,64 Kč). Čerpání z nerozděleného zisku minulých let bylo schváleno členskou schůzí dne 23.5.2017, usnesení č.11 (uhrazení faktury č. 2017118 ve výši 1 704 737,- Kč – výstavba kotelny).

Výsledek hlasování: Pro: 93 Proti: 0 Zdržel se: 0

Usnesení č. 8

Členská schůze schvaluje podle § 656, písmeno d) zákona o obchodních korporacích řádnou účetní uzávěrku BDVH za rok 2017. Výsledek hospodaření BDVH za rok 2017 je ve výši 0,- Kč. Zapojení fondu dlouhodobých záloh k vyrovnání hospodářského výsledku bylo ve výši 1 118 001,29 Kč.

Usnesení bylo přijato.

Aktuálně: 19,20 hod. počet platných hlasů: 96

Bod jednání č. 8 - Změny v předpisu měsíčních plateb, jiných služeb a záloh od 1.9.2018

1/ položka „Fond oprav“

V souvislosti se splacením úvěru u SSČS, a.s. byl předložen návrh na snížení tvorby do položky úhrad „Fond oprav“. V současné době je stanovena platba ve výši 40,- Kč/m². Bylo navrženo snížení o polovinu tj. platbu ve výši 20,-Kč/m². Tato výše by měla zajistit dostatečné finanční prostředky pro běžnou údržbu a modernizaci objektu a také dostatečnou tvorbu finančních prostředků (spoření) do fondu oprav. Dle aktuálního vývoje naspořených finančních prostředků může být případně v budoucnu přistoupeno opět ke snížení sazby za m².

Výsledek hlasování: Pro: 93 Proti: 3 Zdržel se: 0

Usnesení č. 9

Členská schůze schvaluje snížení tvorby položky úhrad „Fond oprav“ a stanovuje platbu ve výši 20,- Kč/m² s účinností od 1. 9. 2018.

Usnesení bylo přijato.

2/ položka „Výtah“

V současné době byty umístěné v 1.NP a 2.NP nehradí zálohovou platbu v rámci položky „Výtah“ a ani se jim tato položka nevyúčtovává. Takto byl pro tyto byty předpis v minulosti stanoven dle v té době platné legislativy, která v současné době již není v platnosti. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR ve svém metodickém pokynu k zákonu č. 67/2013 Sb., ve znění zákona č. 104/2015 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů, uvádí: Příjemcům služeb v bytech umístěných v přízemí domu, kde se předpokládá, že výtah budou používat minimálně, může být úhrada za tuto službu na základě ujednání mezi poskytovatelem a příjemcem služeb, resp. na základě rozhodnutí společenství vlastníků nebo družstva, snížena, popřípadě zcela „odpuštěna“.

Vzhledem k výše uvedenému je nezbytné, aby členská schůze v této věci rozhodla:

- a) bude ponechán současný stav, tj. úhrada položky bude „odpuštěna“ pro byty umístěné v 1.NP a 2.NP
- b) úhrada položky bude „odpuštěna“ pro byty umístěné v 1.NP (přízemí)
- c) úhrada položky nebude „odpuštěna“ nikomu, hradit budou všechny byty

Výsledek hlasování:

Pro: 85

Proti: 9

Zdržel se: 2

Usnesení č. 10

Členská schůze schvaluje „odpuštění“ platby do položky úhrad „Výtahy“ pro byty umístěné v 1.NP, tato položka se nebude pro tyto byty vyúčtovávat. Pro byty umístěné v 2.NP bude stanoven s účinností od 1. 1. 2019 předpis do položky úhrad „Výtahy“.

Usnesení bylo přijato.

V příštím roce tj. v roce 2019 se následně budeme zabývat stanovením nové výše předpisu zálohových plateb na teplo a teplou vodu, kdy budeme již znát roční náklady na tyto položky v rámci provozu kotelny a tudíž bude možné kvalifikovaně stanovit nové předpisy zálohových plateb tj. snížit předpis zálohových plateb.

Aktuálně:

19,35 hod.

počet platných hlasů: 96

Bod jednání č. 9 - Funkcionářské odměny

Když v roce 2011 došlo ke kompletní personální výměně členů představenstva i kontrolní komise, tak jsme vám slíbili, že budeme vést družstvo jinak, než bylo vedeno dosud, transparentně a s péčí řádného hospodáře. Stáli jsme před nelehkým úkolem, byla zcizena veškerá agenda družstva, revitalizace domu vč. výtahů nebyla zkolaudována a dotační program Zelená úsporám byl před závěrečným ukončením a následnou kontrolou z MMR. Bylo nutné zajistit řádný chod družstva, dokončit rozdělané akce, obnovit veškerou agendu družstva. Postupně jsme získávali kopie dokladů a to jak od členů družstva, tak i od dodavatelů, získali jsme podklady od účetní firmy, která kdysi v minulosti pro družstvo zajišťovala účetnictví, a měli jsme tedy základ pro rekonstrukci účetnictví. V té době jsme si řekli, že nejprve vám musíme dokázat, že jsme schopni dostát svým slibům, kompletně obnovit veškerou agendu družstva, stabilizovat družstvo po finanční stránce a nasměrovat družstvo k prosperitě. Domníváme se, že po dlouhých 6ti letech můžeme konstatovat, že vám podáváme dostatečné informace o hospodaření družstva, je vypořádána anuita, máme splacený úvěr u SSČS, a.s., kterým byla financována revitalizace, je obnovena funkčnost všech agend, v rámci provozně technické činnosti je řádně zajišťována údržba (např. malování, osvětlení

společných prostor, obnova otopného systému) a povinné revize, snažíme se vám navrhovat řešení s využitím nejmodernější techniky (dálkové odečty tepla a vody, čipový systém) a byla dokončena největší akce – výstavba kotelny. Výsledky naší práce však musíte posoudit sami.

Domníváme se, že jsme dostali svým slibům a tedy předkládáme členské schůzi návrh na schválení mimořádné jednorázové odměny pro členy představenstva a kontrolní komise a schválení ročních funkcionářských odměn pro členy představenstva a kontrolní komise.

Výsledek hlasování: Pro: 84 Proti: 0 Zdržel se: 12

Usnesení č. 11

Členská schůze schvaluje počínaje rokem 2018 roční odměnu za výkon činnosti v hrubé výši:

15.000,- Kč pro místopředsedu představenstva

12.000,- Kč pro členy představenstva

10.008,- Kč pro předsedu a členy kontrolní komise

splatnou

- pro rok 2018 v 6ti splátkách, výplata bude prováděna měsíčně a to za měsíce červenec, srpen, září, říjen, listopad a prosinec roku 2018,

- pro rok 2019 a další ve 12ti splátkách, výplata bude prováděna měsíčně s to za měsíce leden, únor, březen, duben, květen, červen, červenec, srpen, září, říjen, listopad a prosinec příslušného roku.

Usnesení bylo přijato.

Výsledek hlasování: Pro: 83 Proti: 3 Zdržel se: 10

Usnesení č. 12

Členská schůze schvaluje mimořádnou jednorázovou odměnu za výkon činnosti v hrubé výši:

45.000,- Kč pro místopředsedu představenstva [REDACTED]

45.000,- Kč pro místopředsedkyni představenstva [REDACTED]

36.000,- Kč pro členku představenstva [REDACTED]

7.000,- Kč pro člena představenstva [REDACTED]

30.000,- Kč pro předsedkyni kontrolní komise [REDACTED]

30.000,- Kč pro člena kontrolní komise [REDACTED]

30.000,- Kč pro členku kontrolní komise [REDACTED]

splatné v jedné splátce a to v termínu do 15.7.2018

Mimořádná odměna je poskytnuta za činnosti spojené s výkonem funkce v minulém období, kdy každý z výše jmenovaných svojí činností, ať už v různých časových obdobích, přispěl k znovuvybudování veškeré agendy družstva a obnovení stability družstva po zcizení všech dokladů družstva v roce 2011. Mimořádná odměna bude uhrazena čerpáním z Dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice (dlouhodobé přijaté zálohy).

Usnesení bylo přijato.

Aktuálně:

19,50 hod.

počet platných hlasů: 96

Bod jednání č. 10 - Výměna vodoměrů SV a TV

V letošním roce končí platnost cejchu bytových vodoměrů na SV a TV. Vzhledem k tomu, že v březnu byla provedena výměna měřičů tepla s dálkovým odečtem (odečet je prováděn dálkovým přenosem dat bez nutnosti vstupu do bytu), je naprosto logické provést výměnu vodoměrů za vodoměry s možností dálkového odečtu. Představenstvo za účasti kontrolní komise provedlo výběrové řízení na dodavatele, kdy v rámci zadání byl požadován vodoměr s dálkovým odečtem výrobce METRA Šumperk, jenž je kompatibilní s instalovanou měřicí technikou na otopných tělesech. Vzhledem k tomu, že vybraný dodavatel bude muset v rámci předání díla předat alfanumerické kódy jednotlivých vodoměrů rozúčtovací firmě (v případě bytů jednoho chybně předaného kódu, nelze provést rozúčtování dle dálkově odečtených dat) oslovilo představenstvo pouze ty dodavatele, se kterými spolupracuje či v minulosti spolupracovalo a spolupráce je bezproblémová. V rámci výběrového řízení byly osloveny firmy KB Servis, s.r.o., TERMOREGUL spol. s.r.o., INMES spol. s r.o. Družstvo obdrželo tyto nabídky:

Firma	Nabídková cena	Záruční lhůty	Platební podmínky
KB Servis	623 909,50 Kč	36 měsíců	bez zálohy
TERMOREGUL	576 599,- Kč	60 měsíců vodoměry, 24 měsíců práce	bez zálohy
INMES	516 091,25 Kč	60 měsíců vodoměry, 24 měsíců práce	bez zálohy

V rámci výběrového řízení byla vybrána firma INMES spol. s r.o. Součástí nabídkové ceny (516 091,25 Kč) jsou vodoměry, rádiový modul, demontáž, montáž, odečet nového i starého vodoměru, zaplombování z jedné strany, odkup demontovaných vodoměrů. Jako doplněk služby bude objednáno plombování obou stran vodoměrů (6 407,- Kč) a osazení zpětné klapky plastové vložené před vodoměr (22 780,- Kč).

Výsledek hlasování:

Pro: 96

Proti: 0

Zdržel se: 0

Usnesení č. 13

Členská schůze schvaluje výměnu bytových vodoměrů pro studenou vodu za vodoměry APATOR Metra SV rádio H/R100, V/R50 a vodoměrů pro teplou vodu za vodoměry APATOR Metra TV rádio H/R80, V/R40 včetně osazení rádiového modulu pro přenos dat od firmy INMES spol. s r.o., se sídlem Slezanů 7/2298, Praha 6, IČ: 48583391 v celkovém finančním objemu do max. 560 000,- Kč vč. 15% DPH. Členská schůze schvaluje provedení případných oprav (např. výměna uzávěru pro bytové jádro), které budou nezbytné pro provedení výměny vodoměrů.

Usnesení bylo přijato.

Aktuálně:

19,55 hod.

počet platných hlasů: 94

Důležitou součástí rozvodů teplé vody (TV) a studené vody (SV) a cirkulace (C) jsou výpustné ventily na patě stoupacích rozvodů-stoupačky (možnost vypuštění stoupačky zejména z důvodu provedení oprav na rozvodu, pro umožnění výměny uzávěrů pro bytová jádra, možnost provedení proplachu stoupačky pro odstranění usazených nečistot). V minulosti byla provedena výměna pozink. rozvodů TV, SV a C do plastu, bohužel ne pro všechny stoupačky byly osazeny výpustné ventily. V současné době jsou instalovány ventily pouze na 9 stoupačkách, na 26 stoupačkách nejsou. Z výše uvedených důvodů je tedy nezbytné provést doinstalaci ventilů.

Výsledek hlasování:

Pro: 94

Proti: 0

Zdržel se: 0

Usnesení č. 14

Členská schůze schvaluje provést doinstalaci výpustných ventilů pro stoupačky teplé vody, studené vody a cirkulace v celkovém finančním objemu do max. 75 000,- Kč vč. 15% DPH. Usnesení bylo přijato.

Bod jednání č. 11 - Dešťosvody

V poledních letech zejména při přívalových deštích dochází k vytékání vody ze spojů dešťových svodů do chodeb domů. Nejvíce se tato závada projevuje v přízemí a suterénu domů č.p. 2113 až 2117. Odstranění závady je v minulých letech řešilo tmelením spojů dešťových svodů, avšak vzhledem ke stáří svodů je již tento způsob opravy neúčinný. Situaci nelze řešit částečnou výměnou svodů v nejvíce postižených podlažích (1.PP a 1.NP), neboť sloupec vody vytvořený ve svodu by se postupně vyléval spoji ve vyšších podlažích. Jako řešení se nabízí výměna celého svodu do plastu (cena cca 45.000,- Kč za svod, výše ceny je odvislá dle zvoleného materiálu), kdy ovšem nový svod opět bude mít spoje s následným potencionálním rizikem budoucích netěsností, nájemci bytů budou zatíženi stavebními pracemi na chodbách a někteří i v bytech. Jako další možnost jak řešit tuto situaci je oprava systémem „FURANFLEX“, kdy se jedná o vyvločkování stávajícího svodu vložkou FURANFLEX Rain, což je speciální kompozitní vložka na bázi pryskyřice. Cenově je tato varianta sice dražší (cena cca 83 000,- Kč), avšak při použití systému „FURANFLEX“ nebudou prováděny žádné demontáže a montáže svodů na chodbách a především v bytech, pouze ve spodní části svodu v suterénu bude osazen nový spodní díl svodu s revizním otvorem. Toto řešení jistě ocení nájemci bytů ve všech posledních patrech a v domě č.p. 2118 i nájemci bytů v běžných patrech, kdy dešťosvod je zde veden uvnitř bytu. Jedná se tedy o řešení, které nijak neomezí užívání chodeb a bytů, bude odstraněno riziko spojené se spoji a oprava jednoho svodu bude provedena v rámci jednoho až dvou dnů. Na první pohled se může zdát, že oprava systémem „FURANFLEX“ je dražší varianta, ale vzhledem k tomu, že s variantou výměny jsou spojeny dopředu neurčitelné vícenáklady a to opravy stěn chodeb (štuk, malba) po demontáži a zpětné montáži krycích plechů dešťosvodů a zejména vícenáklady spojené s výměnou svodů v bytech tj. bourací práce v místě vedení svodu, demontáž a montáž svodu a následné uvedení prostoru do původního stavu, nemluvě o

uživatelském diskomfortu, kterému by byly nájemci těchto bytů vystaveni, je cenový rozdíl v podstatě smazán ba i může být ve svém výsledku vyčíslen ve prospěch systému „FURANFLEX“. Dalším nesporným pozitivem je 120 měsíců záruka na systém „FURANFLEX“ a ve své podstatě jeho nezníčitelnost (poškodit vložku je možné pouze mechanicky, což protékající dešťová voda nemůže způsobit). Více o tomto systému se dozvíte na webových stránkách www.destovesvody-furanflex.cz.

Vzhledem k velmi špatnému technickému stavu obou dešťových svodů v domě č.p. 2116 byla uzavřena smlouva o dílo na jejich opravu systémem „FURANFLEX“ s firmou David Jiránek – EKOTOP v celkové finanční výši 165 297,- Kč vč. DPH. Systémem „FURANFLEX“, doporučujeme postupně opravit všechny dešťové svody.

Výsledek hlasování: Pro: 94 Proti: 0 Zdržel se: 0

Usnesení č. 15

Členská schůze schvaluje postupnou opravu všech dešťových svodů objektu systémem „FURANFLEX“ v cenové relaci cca 84 000,- Kč za 1 svod a pověřuje představenstvo k zahájení postupných oprav svodů v průběhu následujících let a to v závislosti na aktuálních možnostech financování.

Usnesení bylo přijato.

Aktuálně: 20,00 hod. počet platných hlasů: 94

Bod jednání č. 12 - Žaloba na dlužné platby - ALL IN PROMOTION s.r.o

Dne 7.10.2016 byla na Obvodní soud pro Prahu 2 podána žaloba na společnost ALL IN PROMOTION s.r.o. o úhradu dlužných plateb ve výši 18.931,- Kč za pronájem prostor sloužících podnikání v domě na adrese Suchý Vršek č.p. 2118/8, Praha 5. Do dnešního dne jsme ze strany soudu v této věci nic neobdrželi. Kontrolou výpisu z obchodního rejstříku bylo zjištěno, že obchodní podíl jediného společníka je postižen již exekucí příkazem. Vzhledem k popsáným skutečnostem se jeví vymáhání dlužné částky jako s největší pravděpodobností neúspěšné vč. případných budoucích nákladů vynaložených v průběhu soudního řízení. Po poradě s právním zástupcem družstva JUDr. Opletalem navrhuje zpětvzetí žaloby a provedení odpisu dlužné částky.

Výsledek hlasování: Pro: 92 Proti: 1 Zdržel se: 1

Usnesení č. 16

Členská schůze schvaluje zpětvzetí žaloby podané družstvem dne 7. 10. 2016 u Obvodního soudu pro Prahu 2 proti žalovanému ALL IN PROMOTION s.r.o., se sídlem Žitná 1578/52, Nové Město, 120 00 Praha 2, IČ 44268815 na dlužnou částku ve výši 18.931,- Kč vč. příslušenství za pronájem prostor sloužících k podnikání č. 211850 v bytovém domě na adrese Suchý Vršek 2118/8, 158 00 Praha 5 – Stodůlky vzniklé neuhrazením 6ti splátek v rámci uzavřené dohody „Uznání dluhu s dohodou o splátkovém kalendáři, kdy pět splátek je každá ve výši 3 155,- Kč a jedna splátka ve výši 3 156,- Kč a schvaluje provedení odpisu této pohledávky z důvodu nedobytnosti.

Usnesení bylo přijato.

Aktuálně: 20,05 hod. počet platných hlasů: 94

Bod jednání č. 13 - Dlužné platby – DASTRA INC s.r.o.

V roce 2016 byla podána žaloba na uhrazení dlužných plateb nájmu za období od ledna roku 2013 do března roku 2016 za prostor sloužící podnikání č. 11952 proti žalovanému DASTRA INC s.r.o., se sídlem náměstí Přátelství 1518/4, Praha 10, IČ 15269116 na dlužnou částku ve výši 227 223,- Kč. Rozsudkem ze dne 29. 7. 2016 bylo rozhodnuto o úhradě dlužné částky ze strany žalované. Dne 24. 4. 2017 byl vydán exekuční příkaz na vymožení dlužné částky. Do dnešního dne nebyla dlužná částka uhrazena. V souladu s Rozsudkem Obvodního soudu pro Prahu 5 ze dne 9. 6. 2016 (nabytí právní moci dne 8. 7. 2016) na vyklizení výše uvedeného prostoru, byl ke dni 31. 7. 2018 ukončen nájem za tento prostor. Za období od 1. 4. 2016 do 31. 7. 2016 je evidován dluh na nájmu ve výši 28 556,- Kč. Na jednání představenstva dne 23. 2. 2017 bylo rozhodnuto, že se zatím dlužná částka za období od 1. 4. 2016 do 31. 7. 2016 ve výši 28 556,- Kč nebude soudně vymáhat a vyčká se výsledku exekučního řízení vymáhání dlužné částky ve výši 227 223,- Kč a na základě výsledku exekučního řízení (úspěšnosti či neúspěšnosti vymahatelnosti dlužné částky) bude rozhodnuto o dalším postupu a to zejména s ohledem na ekonomickou rentabilitu celého procesu. Do dnešního dne nebyla žalovaná dlužná částka prostřednictvím exekutora vymožena, a tudíž je zde velká pravděpodobnost, že i když bude podána žaloba na zbývající dlužnou částku ve výši 28 556,- Kč a žaloba bude ve prospěch žalující strany, vymožení dlužné částky bude velmi nepravděpodobné a družstvu vzniknou další náklady v rámci soudního procesu.

Výsledek hlasování: Pro: 94 Proti: 0 Zdržel se: 0

Usnesení č. 17

Členská schůze schvaluje nevymáhání dlužných plateb nájmu ve výši 28 556,- Kč za období od 1. 4. 2016 do 31. 7. 2016 za prostor sloužící podnikání č. 211952, který měla v pronájmu společnost DASTRA INC s.r.o., se sídlem náměstí Přátelství 1518/4, Praha 10, IČ 15269116 soudní cestou, a to vzhledem k neúspěšnosti exekučního vymáhání dlužných plateb nájmu za období od 1. 1. 2013 do 31. 3. 2016 a s ohledem na ekonomickou rentabilitu procesu vymáhání. Členská schůze schvaluje provedení odpisu pohledávky ve výši 28 556,- Kč z důvodu nedobytnosti.

Usnesení bylo přijato.

Aktuálně: 20,15 hod. počet platných hlasů: 91

Bod jednání č. 14 - Likvidace věcí ze společných prostor

Vzhledem k tomu, že některé společné prostory a kočárkárny jsou zaplněny věcmi, které svým charakterem do uvedených prostor nepatří a tudíž je nelze plnohodnotně užívat a ani v nich plnohodnotně provádět úklidovou činnost, navrhuje představenstvo družstva provést odstranění těchto věcí a to touto formou:

- a) vyzvat členy družstva k odstranění nepatřících věcí ze společných prostor a kočárkáren (nábytek, stavební materiál, torza kol apod.) a to písemnou výzvou umístěnou ve vchodových nástěnkách s uvedením termínu do 30. 6. 2018.
- b) po datu termínu vyklidit kočárkárny a společné prostory na náklady družstva.

Výsledek hlasování:

Pro: 91

Proti: 0

Zdržel se: 0

Usnesení č. 18

Členská schůze schvaluje vyklizení společných prostor a kočárkárén od nepatřících věcí zjevně dlouhodobě odložených, opuštěných a majitelem neoznačených ke svému vlastnictví a ukládá představenstvu družstva toto zajistit dle následujícího postupu:

- a) vyzvat členy družstva k odstranění nepatřících věcí ze společných prostor a kočárkárén (nábytek, stavební materiál, torza kol apod.) a to písemnou výzvou umístěnou ve vchodových nástěnkách s uvedením termínu do 30. 6. 2018.
- b) po datu termínu vyklidit kočárkárny a společné prostory na náklady družstva.

Náklady na likvidaci budou hrazeny čerpáním z Dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice (dlouhodobé přijaté zálohy).

Usnesení bylo přijato.

Bod jednání č. 15 - Různé

1/ Vyklizení společných prostor

Vzhledem k tomu, že objem věcí k likvidaci se v různých domech liší, bude na další členské schůzi, která se bude touto problematikou zabývat, již podán návrh, aby se náklady na likvidaci věcí ze společných prostor příslušného domu vyúčtovali nájemcům bytů toho daného domu.

2/ Výměna PVC

Na příští členské schůzi bude předložen plán na výměnu podlahové krytiny (PVC) na chodbách a schodištích domů.

3/ Převod bytů do osobního vlastnictví

Na dotaz, kdy bude možné převádět byty do osobního vlastnictví, odpovídá pan [REDACTED] a vysvětluje přítomným situaci soudního řešení vleklých sporů se závěrem, že dokud nebude vyřešena správní žaloba, nebude možné byty do osobního vlastnictví převádět.

Bod jednání č. 16 - Závěr

Členská schůze byla ukončena v 20,40 hod.

Řídící schůze: [REDACTED]

Zapsala: [REDACTED]

Přílohy:

Pozvánka

Prezenční listiny (10 listů)

Plné moci (35 listů)