

## Zápis z členské schůze Bytového družstva Větrná hůrka

**Datum konání: 17. 5. 2022**

**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. 2022 v 19,03 hodin.

Členskou schůzi zahájila předsedkyně družstva paní Monika Králová, která přivítala přítomné členy družstva a hosta [REDAKCE], právního zástupce družstva a [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 94.

Paní Monika Králová 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 Moniku Královou , bytem [REDAKCE]

**Výsledek hlasování:** Pro: 92                      Proti: 0                      Zdržel se: 2

#### Usnesení č. 1

Členská schůze schvaluje jako řídicího schůze paní Moniku Královou,

Usnesení bylo přijato.

Byl podán návrh na zapisovatele schůze paní Ing. Hanu Součkovou,  
bytem [REDACTED].

**Výsledek hlasování:** Pro: 92 Proti: 0 Zdržel se: 2

**Usnesení č. 2**

Členská schůze schvaluje jako zapisovatele schůze paní Ing. Hanu Součkovou,  
bytem [REDACTED].  
Usnesení bylo přijato.

Jako sčítatelé byli navrženi:

paní Irena Doubková , bytem [REDACTED],  
paní Pavla Janoušková, bytem [REDACTED].

**Výsledek hlasování:** Pro: 92 Proti: 0 Zdržel se: 2

**Usnesení č. 3**

Členská schůze schvaluje jako sčítatele  
paní Irenu Doubkovou , bytem [REDACTED],  
paní Pavlu Janouškovou, bytem [REDACTED].  
Usnesení bylo přijato.

Aktuálně: 19,10 hod., počet platných hlasů: 94

**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 řídícího schůze, zapisovatele, sčítatelů
3. Program jednání
4. Volba členů představenstva
5. Zpráva představenstva
6. Zpráva kontrolní komise
7. Schválení roční uzávěrky za rok 2021
8. Podmínky pro povolení instalace individuální klimatizace bytu
9. Uložení volných finančních prostředků
10. Různé
11. Závěr

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

**Usnesení č. 4**

Členská schůze schvaluje navržený program jednání.  
Usnesení bylo přijato.

Aktuálně: 19,10 hod., počet platných hlasů: 94

#### **Bod jednání č. 4 - Volba členů představenstva**

Jako členové voleného orgánu představenstva družstva byli navrženi:

Viktor Dvořák, bytem [REDACTED]

Ing. Martin Korček, bytem [REDACTED]

Monika Králová, bytem [REDACTED]

MUDr. Hana Novotná, bytem [REDACTED]

Ing. Hana Součková, bytem [REDACTED]

O každém navrženém členovi bude hlasováno samostatně.

Jako člen voleného orgánu družstva představenstva byl navržen pan Viktor Dvořák, bytem [REDACTED].

**Výsledek hlasování:** Pro: 85 Proti: 0 Zdržel se: 9

#### **Usnesení č. 5**

Členská schůze schvaluje člena představenstva družstva pana Viktora Dvořáka, bytem [REDACTED]

Usnesení bylo přijato.

Jako člen voleného orgánu družstva představenstva byl navržen pan Ing. Martin Korček, bytem [REDACTED].

**Výsledek hlasování:** Pro: 91 Proti: 0 Zdržel se: 3

#### **Usnesení č. 6**

Členská schůze schvaluje člena představenstva družstva pana Ing. Martina Korčeka, bytem [REDACTED]

Usnesení bylo přijato.

Jako člen voleného orgánu družstva představenstva byla navržena paní Monika Králová, bytem [REDACTED].

**Výsledek hlasování:** Pro: 87 Proti: 0 Zdržel se: 7

#### **Usnesení č. 7**

Členská schůze schvaluje člena představenstva družstva Moniku Královou, bytem [REDACTED]

Usnesení bylo přijato.

Jako člen voleného orgánu družstva představenstva byla navržena MUDr. Hana Novotná, bytem [REDACTED].

Výsledek hlasování: Pro: 91 Proti: 0 Zdržel se: 3

#### Usnesení č. 8

Členská schůze schvaluje člena představenstva družstva paní MUDr. Hanu Novotnou, bytem

Usnesení bylo přijato.

Jako člen voleného orgánu družstva představenstva byla navržena Ing. Hana Součková, bytem

Výsledek hlasování: Pro: 90 Proti: 0 Zdržel se: 4

#### Usnesení č. 9

Členská schůze schvaluje člena představenstva družstva paní Ing. Hanu Součkovou, bytem

Usnesení bylo přijato.

#### Bod jednání č. 5 - Zpráva představenstva

##### Stav finančních prostředků na účtech BDVH ke dni 31. 3. 2022

ČSOB, a.s. – družstevní konto	7 664 940,67 Kč
ČSOB, a.s. – spořicí účet	2 994 006,37 Kč

Níže uvádíme výčet realizovaných akcí v roce 2021 a části letošního roku většího rozsahu. V příložené Přehledové tabulce je uveden přehled realizovaných oprav v roce 2021.

V rámci rozhodování per rollam v červnu roku 2020 bylo odsouhlaseno provedení druhé etapy revitalizace vnitřních společných prostor domů č.p. 2113 až č.p. 2121, která spočívá:

a) ve výmalbě stěn a stropů na chodbách a vnitřních schodištích domů, nátěru kovových prvků na chodbách a vnitřních schodištích; dne 8. 10. 2020 byla uzavřena smlouva o dílo s firmou Malířský závod Chmelík-Švec v celkovém finančním objemu 1 154 689,- Kč vč. DPH; práce byly zahájeny dne 12. 10. 2020 a dokončeny k 31. 3. 2021, fakturováno bylo v souladu se smlouvou.

b) v demontáži stávajících madel a dodání a montáži nových dřevěných lakovaných madel na zábradlí schodišť domů; dne 17. 9. 2020 byly uzavřeny smlouvy o dílo s panem J. Jiráskem v celkovém finančním objemu 390 550,- Kč a s panem Ing. O. Tepříkem v celkovém finančním objemu 312 440,- Kč. Práce byly zahájeny dne 17. 9. 2020 a dokončeny 29. 3. 2021, fakturováno bylo v souladu se smlouvami.

V rámci rozhodování per rollam v červnu roku 2021 byla schválena další třetí etapa revitalizace vnitřních společných prostor domů č.p. 2113 až č.p. 2121 spočívající ve výmalbě a opravě podlah sklepních chodeb a kočárkáren. S odsouhlasenou firmou Malířský závod Chmelík-Švec, s.r.o., byla uzavřena smlouva o dílo v celkovém finančním objemu 374 146,- Kč vč. 15% DPH. Realizace díla byla zahájena dne 22. 11. 2021 a převzetí celého díla je plánováno na 2. 5. 2022.

V letních měsících roku 2021 byla provedena obnova nátěru otopných těles ve všech kočárkárnách. Práci provedla firma Ing. Tepřík a J. Jirásek, fakturováno 16 980,- Kč.

V souvislosti s revitalizací vnitřních společných prostor domů bylo dne 15. 11. 2021 provedeno vyklizení odložených a opuštěných věcí.

Současně s výmalbou sklepních prostor měly probíhat i nátěry zárubní vchodových dveří bytů, tam kde byly členem družstva tyto práce objednány (náklady hradí člen družstva, to na základě faktury, která mu bude zhotovitelem vystavena po provedení nátěru). Z kapacitních důvodů prováděcí firmy byly tyto práce posunuty na II. čtvrtletí roku 2022.

Způsobem rozhodování per rollam v červnu roku 2021 byla odsouhlasena výměna zádveří u zadních vstupů do domů v celkové max. částce 200 000,- Kč a představenstvo bylo pověřeno výběrem firmy. Byly uzavřeny smlouvy o dílo s J. Jiráskem na výměnu zádveří v č.p. 2113-2117, dílo převzato dne 1.11.2021, fakturováno dle smlouvy ve výši 109 750,- Kč a s Ing. O.Tepříkem na výměnu zádveří v č.p. 2118-2121, dílo převzato dne 4. 1. 2022, fakturováno dle smlouvy ve výši 87 800,- Kč.

Rozhodnutím per rollam ze dne 2. 7. 2020 bylo odsouhlaseno seřízení oken v bytech a dvou kočárkárnách (č.p. 2119 a 2120), kdy výběrem realizační firmy bylo pověřeno představenstvo. Vzhledem k epidemiologické situaci byla realizace posunuta na rok 2021. Seřízení oken provedla firma KB Servis s.r.o. v termínu od 5. 10. 2021 do 18. 11. 2021, fakturováno bylo ve výši 135 061,75 Kč vč. 15% DPH.

Na objektu máme instalován systém centrálního sběru dat, on-line přenos, instalaci systému provedla firma IMNES spol. s r.o. (s detailními informacemi o systému jste byli seznámeni již dříve) Družstvo obdrželo návrh „Smlouvy o portálových službách číslo: UP/014/21/IN“. Představenstvo na svém jednání č. 202106 schválilo uzavření smlouvy s roční fakturací (nejvýhodnější sazba – sleva za roční fakturaci). Smlouva byla uzavřena dne 5. 8. 2021, roční faktura za období 09/2021 – 08/2022 ve výši 60.218,- Kč byla uhrazena dne 10. 8. 2021. Následně družstvo obdrželo přístupové údaje do portálu, systém nyní testujeme. V průběhu následujícího období obdržíte do poštovních schránek svoje přihlašovací údaje do systému.

Vzhledem k tomu, že k 31. 12. 2021 skončila družstvu smlouva s Pražskou plynárenskou, a.s. na dodávku plynu, bylo nutné nasmlouvat dodávky plynu na další období. Představenstvo odsouhlasilo nabídku Pražské plynárenské, a.s. a uzavřelo smlouvu na dodávku plynu pro roky 2022, 2023 a 2024 se zafixovanou cenou 877,- Kč/MWh.

Představenstvo na svém jednání dne 24. 2. 2022 projednalo otázku technického stavu úklidových místností v domech, kdy některé jsou původní od výstavby objektu a některé byly zbudovány dodatečně, avšak všechny úklidové místnosti se nacházejí v nevyhovujícím technickém stavu a to zejména zařizovacích předmětů. Byla odsouhlasena jejich postupná obnova, kdy jako dodavatel byli vybráni Ing. O.Tepřík a J.Jirásek, se kterými družstvo dlouhodobě spolupracuje a má s nimi dobré zkušenosti. Úklidové místnosti budou obnovovány postupně a pro každou úklidovou místnost bude zpracována individuální cenová nabídka, která bude představenstvem, v případě kladného posouzení, odsouhlasena k realizaci. V současné době je prováděna obnova úklidových místností v č.p. 2120 (fakturováno 8 874,-

Kč), č.p. 2119 (fakturováno 9 794,- Kč), č.p. 2118 (fakturováno 48 204,- Kč). Obnova dalších úklidových místností bude prováděna postupně v následujících měsících.

#### Evidence plateb spojených s užíváním bytů a prostorů sloužících podnikání

Evidence je vedena jak v rámci družstva tak i účetní firmou. Můžeme konstatovat, že platební morálka drtivé většiny členů družstva je řádná. Dlužné platby za užívání bytů a prostor sloužících podnikání vymáhané soudní cestou jsou uvedeny níže.

#### Dlužné platby za užívání bytů

- a) žalovaná částka: 83 145,- Kč (žaloba podána v roce 2016)
  - soudní řízení pravomocně ukončeno, žalobu družstvo vyhrálo, v současné době probíhá vymáhání dlužné částky v exekučním řízení;
- b) žalovaná částka: 510 283,- Kč (žaloba podána v roce 2016)
  - soudní řízení přerušeno do vyřešení soudního sporu ve věci oprávnění užívání bytu;
- c) žalovaná částka: 83 654,- Kč (žaloba podána v roce 2019)
  - v rámci soudního řízení I. stupně bylo v roce 2020 družstvo v žalobě úspěšné, žalovaná strana se odvolala, v rámci odvolacího soudu byla žalovaná částka upravena na 73 274,- Kč a družstvo bylo u odvolacího soudu úspěšné, dlužník uhradil dlužnou částku ve výši 73 274,- Kč (dne 11. 2. 2022 částka připsána na bankovní účet družstva), následně byly družstvem vyčísleny úroky z prodlení a dlužník byl vyzván k jejich úhradě;
- d) žalovaná částka: 82 658,- Kč (žaloba podána v roce 2019)
  - v rámci soudního řízení I. stupně bylo v roce 2020 družstvo v žalobě úspěšné, žalovaná strana se odvolala, odvolací soud potvrdit rozsudek soudu I. stupně, soudní řízení pravomocně ukončeno, v současné době probíhá vymáhání dlužné částky v exekučním řízení;
- e) žalovaná částka: 343 627,- Kč (žaloba podána v roce 2019)
  - soudní řízení přerušeno do vyřešení soudního sporu ve věci oprávnění užívání bytu;
- f) žalovaná částka: 109 655,- Kč (žaloba podána v roce 2021)
  - Obvodní soud pro Prahu 5 vydal rozsudek pro uznání, družstvo bylo v žalobě úspěšné, žalovaná strana má lhůtu pro odvolání;
- g) žalovaná částka: 108 448,- Kč (žaloba podána v roce 2021);
- h) žalovaná částka: 384 663,- Kč (žaloba podána v roce 2021).

#### Dlužné platby za užívání prostorů sloužících podnikání

- a) prostory v č.p. 2119 – žalovaná částka 227 223,- Kč (žaloba podána v roce 2016)
  - v rámci soudního řízení I. stupně bylo v roce 2016 družstvo v žalobě úspěšné, v roce 2017 bylo zahájeno exekuční řízení, avšak dle sdělení exekutora nebyly zatím nalezeny prostředky na uspokojení pohledávky (jedná se o dluh, který zbyl po společnosti DASTRA INCs.r.o., kdy soud rozhodl o vyklizení prostoru, v roce 2017 byl prostor exekučně vyklizen a v současné době jsou prostory využívány jako sklad a archiv družstva a kancelář, která je v komerčním pronájmu);
- b) prostory v č.p. 2115 a 2121 - žalovaná částka: 267 583,- Kč (žaloba podána v roce 2019)
  - v rámci soudního řízení I. stupně bylo v roce 2020 družstvo v žalobě úspěšné, žalovaná strana se odvolala, odvolací soud potvrdit rozsudek soudu I. stupně, soudní řízení pravomocně ukončeno, v současné době probíhá vymáhání dlužné částky v exekučním řízení;
- c) prostory v č.p. 2115 a 2121 - žalovaná částka: 316 532,- Kč (žaloba podána v roce 2021).

### Žaloba na určení členství (podána v roce 2020)

Představenstvo na doporučení právního zástupce družstva a to v souvislosti se zamítnutím žaloby na vyklizení bytu č. 211305, kdy se soudy nezabývaly v rámci řízení otázkou, zdali uživatel bytu je nebo není členem družstva (právní zástupce družstva opakovaně na tuto záležitost soudy upozorňoval), podalo žalobu o určení členství v družstvu a určení, zdali uživateli bytu přináleží družstevní podíl vztahující se k bytové jednotce č. 211305. Dodnes totiž není vyjasněna otázka, zdali uživatel bytu je, anebo není členem družstva, popřípadě jakým způsobem nabyl družstevní podíl v družstvu.

### Žaloby na vyklizení bytových jednotek a prostor sloužících podnikání

#### a) žaloba na vyklizení bytové jednotky č. 212001

- v roce 2012 byla podána žaloba na vyklizení, v roce 2016 byla Městským soudem v Praze zamítnuta, družstvo se odvolalo k Vrchnímu soudu v Praze, který usnesení Městského soudu zrušil a vrátil celou věc Městskému soudu v Praze k dopracování. Městský soud v Praze následně žalobu opět zamítnul. Družstvo opět podalo odvolání k Vrchnímu soudu v Praze, který Usnesení Městského soudu opět zrušil a rozhodl ve prospěch družstva, tj. nájemce-žalovaný je povinen do 6-ti měsíců od nabytí právní moci rozsudku byt vyklidit a předat zpět družstvu. Žalovaná strana podala dovolání k Nejvyššímu soudu České republiky. Vzhledem k tomu, že rozsudek Vrchního soudu je pravomocný, vyzvalo družstvo prostřednictvím svého právního zástupce žalovanou stranu k plnění rozhodnutí Vrchního soudu, tj. k vyklizení bytové jednotky. Žalovaná strana odmítla bytovou jednotku vyklidit s odvoláním na podání dovolání k Nejvyššímu soudu České republiky. Družstvo s tímto postupem žalované strany nesouhlasí, neboť žalovaná strana již skoro 10 let neplatí za užívání této bytové jednotky (dlužné platby je družstvo nuceno vymáhat soudní cestou) a nevyklizením bytové jednotky i nadále dochází ke vzniku nákladů, které musí hradit členové družstva. Protože rozsudek Vrchního soudu je pravomocný, byl podán ze strany družstva návrh na exekuční vyklizení bytové jednotky, exekuční řízení bylo zahájeno, povinný se proti zahájení exekuce odvolal. Obvodní soud pro Prahu 4 usnesením ze dne 15. 3. 2022 zamítl návrh povinného na odklad exekuce (proti usnesení je možné se odvolat).

#### b) žaloba na vyklizení prostor sloužících podnikání v domě č.p. 2115 a 2121

- v roce 2016 byla podána žaloba na vyklizení, v současné době je řízení přerušeno do doby rozhodnutí soudu ve věci žaloby o určení neplatnosti smluv o převodu vlastnického práva k nemovitostem. Vzhledem k tomu, že nájemce dlouhodobě neplatí nájemné, je družstvo nuceno řešit dlužné platby soudní cestou. V rámci pravomocně ukončeného soudního řízení na dlužné platby byly soudem také vyřešeny některé další skutečnosti týkající se pronájmu těchto prostor. S ohledem na tyto skutečnosti zažádalo družstvo prostřednictvím právního zástupce družstva soud o obnovení řízení ve věci vyklizení těchto prostor, žalovaná strana se proti obnovení řízení odvolala.

### Žaloba proti rozhodnutí o vyloučení z družstva

Žalobce podal na Městský soud v Praze žalobu na určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení člena družstva. Na soudním jednání uskutečněném 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 č. 211511, která byla podána v roce 2016. Vzhledem k tomu, že tato žaloba na uhrazení dlužných plateb byla již pravomocně ukončena a družstvo jako žalovaný bylo v žalobě úspěšné, soud v současné době obnovil řízení. Žalobce se proti rozhodnutí soudu o obnovení řízení odvolal.

## Žaloby na převedení bytových jednotek a prostorů sloužící podnikání do osobního vlastnictví žalobců

Začátkem roku 2021 obdrželo družstvo celkem 11 žalob podaných na družstvo a to:

- a) devět žalob od nájemců bytových jednotek (převážně členů družstva) umístěných v domech č.p. 2113, 2115, 2116, 2118, 2119 a 2120, kteří se domáhají převedení jednotek do jejich osobního vlastnictví; z těchto devíti žalob bylo do současné doby soudy odmítnuto popř. zastaveno celkem 8 žalob (žalobce nebyl v žalobě úspěšný); v současné době zůstává nedořešena 1 žaloba;
- b) žaloba podaná sdružením BETYNKA z.s., který užívá prostory sloužící podnikání umístěné v domech č.p. 2115 a 2121 a přestože není členem družstva, domáhá se převedení těchto prostor sloužící podnikání do jeho osobního vlastnictví, byla soudem zastavena;
- c) žaloba podaná společností INDOOR, s.r.o. (společnost neužívá žádný prostor sloužící podnikání v družstvu a přesto se podanou žalobou domáhá převodu nebytových prostor v č.p. 2119 do vlastnictví) byla soudem odmítnuta.

## Převody bytů do osobního vlastnictví

V listopadu roku 2011 bylo bez souhlasu členské schůze podáno na Katastrální úřad Prohlášení vlastníka (dále jen KN) a Smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitosti u několika bytových a nebytových jednotek, které byly podepsány za družstvo osobami, které vystupovali jako členové představenstva. Na základě rozhodnutí členské schůze ze dne 22. 11. 2011 podalo družstvo **žalobu o určení neplatnosti smluv o převodu vlastnického práva k nemovitostem** a dne 25. 11. 2011 tuto žalobu doručilo na Katastrální úřad, který na jejím základě přerušil řízení o vkladu.

Městský soud rozhodl usnesením ze dne **7. 11. 2016 o zamítnutí žaloby o určení neplatnosti smluv o převodu vlastnického práva k nemovitostem**. Proti tomuto rozhodnutí bylo podáno v zákonné lhůtě odvolání k Vrchnímu soudu, který Usnesením ze dne 17. 5. 2018 zrušil Usnesení Městského soudu a věc vrátil Městskému soudu k projednání. V průběhu let 2019 a 2020 bylo družstvo několikrát vyzváno k doplnění důkazů, což bylo zajištěno prostřednictvím právního zástupce družstva. První jednání v této věci bylo stanoveno na den 20. 4. 2022.

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 a ani mandát členské schůze, 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 omezení právními předpisy v oprávnění nakládat s nemovitostí, ke dni podpisu předložených vkladových listin nebyli osoby jednající za BD Větrná Hůrka oprávněni za BD Větrná Hůrka jednat. 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 nájemce bytu č. 211305, který podal žalobu dle páté části občanského soudního řádu k Městskému soudu v Praze. Dne 27. 7. 2018 proběhlo soudní jednání na Městském soudu, kdy soud řízení přerušil do rozhodnutí ve věci žaloby o určení neplatnosti smluv o převodu vlastnického práva k nemovitostem



Představenstvo celý rok 2021 pracovalo převážně formou korespondenčních jednání, kterých se účastní i členové kontrolní komise. Rozsah služeb poskytovaný členům družstva a nájemcům byl vždy zachován v plném rozsahu včetně úředních hodin.

Členská schůze bere na vědomí zprávu představenstva BDVH.

## **Bod jednání č. 6 - Zpráva kontrolní komise**

### **Zpráva Kontrolní komise BDVH za období 23. 4. 2021 do 5. 4. 2022**

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, má plný a neomezený přístup ke všem agendám BDVH. Tohoto přístupu využívá k provádění náhodných i plánovaných kontrol.

V období 23. 4. 2021 do 5. 4. 2022 byla ze strany kontrolní komise prováděna zejména kontrola následujících oblastí:

- kontrola pohledávek BDVH po splatnosti a jejich vymáhání
- kontrola pokladny BDVH včetně příjmových dokladů a stav běžného účtu
- kontrola vybraných účetních operací
- kontrola provádění revizí
- kontrola účetní závěrky BDVH za rok 2021
- zajištění ostatních služeb vůči členům BDVH

Informace k jednotlivým oblastem kontrol:

#### **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. Představenstvo provádí upomínání „nad rámec“ vyžadovaný právními předpisy, což se osvědčilo.

#### **Kontrola pokladny BDVH včetně příjmových dokladů a stav běžného účtu**

Zůstatek pokladny k 5. 4. 2022 činí 6 605,-Kč, všechny příjmové i výdajové doklady jsou řádně evidovány a odpovídají skutečnému stavu. V rámci kontroly běžného účtu jsme kontrolovali přijaté i odchozí platby a můžeme konstatovat, že všechny operace jsou řádné podložené.

#### **Kontrola vybraných účetních operací**

Během této kontroly byla provedena kontrola účetních operací roku 2021 až 04/2022 a detailní kontrola nákladů BDVH za rok 2021/2022 včetně kontroly provozních nákladů

Kontrola byla zaměřena na tyto oblasti:

1. výmalby a nátěry podlah kočárkárny a sklepů (nabídka, smlouva, fakturace, protokol o předání);

2. výměna zádveří – nové dveře (nabídka, smlouva, fakturace, protokol o předání);
3. seřízení oken (nabídka, smlouva, objednávka, fakturace).

U vybraných účetních operací bylo kontrolováno:

- 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).

**Všechny kontrolované výdaje jsou transparentní, jsou jednoznačně a průkazně identifikovány. Nebylo zjištěno porušení stanov BDVH a souvisejících právních předpisů.**

**Kontrola provádění revizí**

Všechny revize jsou prováděny v termínu, vše je řádně zaprotokolované.

**Kontrola účetní uzávěrky BDVH za rok 2021**

Byla provedena rámcová kontrola účetní uzávěrky roku 2021.

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

**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.**

**Za kontrolní komisi**

[Redacted signature area]

Členská schůze bere na vědomí zprávu kontrolní komise.

Aktuálně: 19,40 hod., počet platných hlasů: 94

**Bod jednání č. 7 - Schválení roční uzávěrky za rok 2021**

Uzávěrka byla sestavena v souladu s platnou legislativou a na základě relevantních informací. Dokumenty Výkaz zisků a ztráty rekapituluje stav hospodaření BDVH k 31. 12. 2021, rozvaha je rekapitulací stavu aktiv a pasiv BDVH. Příloha k účetní uzávěrce doplňuje další relevantní informace. Účetnictví za BDVH v roce 2021 zpracovávala společnost Korbel facility,s.r.o. Tato společnost zpracovala i daňové přiznání za rok 2021. 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.

Hospodářský výsledek BDVH před zapojením fondu z dlouhodobých záloh (tzv. fond oprav) je ztráta ve výši 1 909 407,49 Kč. Po zapojení těchto záloh je hospodářský výsledek za rok 2021 ve výši 0,- Kč. Zůstatek fondu dlouhodobých záloh (tzv. fond oprav) k 31. 12.2021 je částka ve výši 7 754 039,76 Kč.

Výsledek hlasování: Pro: 92 Protí: 0 Zdržel se: 2

#### **Usnesení č. 10**

Členská schůze schvaluje podle § 656, písmeno d) zákona o obchodních korporacích řádnou účetní uzávěrku BDVH za rok 2021. Výsledek hospodaření BDVH za rok 2021 je ve výši 0,- Kč. Zapojení fondu dlouhodobých záloh k vyrovnání hospodářského výsledku bylo ve výši 1 909 407,49 Kč. Usnesení bylo přijato.

#### **Bod jednání č. 8 - Podmínky pro povolení instalace individuální klimatizace bytu**

Na základě žádostí členů družstva na povolení instalace individuální klimatizace bytu předkládáme k rozhodnutí členské schůzi podmínky, za jakých by bylo možné povolit instalaci klimatizace.

#### **Obecné informace:**

Stavební zákon povolení klimatizace obecně neřeší. Klimatizace jako taková není stavbou ve smyslu ust. § 2 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"). To, co je třeba podle stavebního zákona posoudit, jsou stavební úpravy s tím spojené, tedy práce, které je třeba provést, aby klimatizace byla osazena, zapojena a zprovozněna. Může se jednat o stavební úpravy dle ust. § 103 odst. 1) písm. d) stavebního zákona, což znamená stavební úpravy, kterými se nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí a jejich provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby a nejde o stavební úpravy stavby, která je kulturní památkou. Pak úpravy nevyžadují stavební povolení ani ohlášení. Sousedé mají právo na informaci, že bude klimatizace v sousedním bytě instalována Stanovení pravidel pro instalaci je v kompetenci vlastníka objektu.

Hygienický limit ekvivalentní hladiny hluku akustického tlaku A pro stacionární zdroje, kterými klimatizační jednotky jsou, je v chráněných venkovních prostorech staveb při souběhu všech zdrojů 40 dB v noční době a 50 dB v denní době (nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, § 12).

Splitová klimatizace se skládá ze dvou jednotek, a to z vnitřní a venkovní. Venkovní jednotku u panelových domů zpravidla stavební úřad nepovoluje instalovat na fasádu domu, ale pouze na lodžie resp. balkóny domů.

U venkovní jednotky je nutné vyřešit odtok kondenzátu. Odtok kondenzátu musí být ve spádu, a je potřeba počítat s tím, že vody vzniklé při chodu klimatizace není málo. Za den se jí může vytvořit třeba i pět litrů. Kondenzát z klimatizace je v podstatě destilovaná voda a je pH

neutrální. Neobsahuje kromě zanedbatelného množství prachových částic nic jiného, jak molekuly vody. Tento kondenzát vznikne tak, že vodní pára obsažená ve vzduchu kondenzuje (mění skupenství) na chladném výparníku, a tak vlastně vznikne kapalina. Jelikož je neutrální, nepřestavuje žádné riziko jak pro odpadní vody, tak pro okolní prostředí, kam se běžně vypouští. Zkondenzovaná voda se zachytává do kondenzátní vany umístěné pod chladičem a je nutné ji z klimatizační jednotky odvádět. Jinak se kondenzátní vana chladiče obvykle rychle naplní až po okraj, voda je následně strhávána proudem vzduchu a proniká do dalších částí klimatizační jednotky. Je proto velmi důležité při instalaci klimatizační jednotky dobře vyřešit i odvodní kondenzátní potrubí, které spolehlivě odvede ze vzduchu vyloučenou zkondenzovanou vodu z vany jednotky. Potrubí musí mít dostatečný průměr, aby stačila veškerá voda vzniklá na chladiči jednotky spolehlivě odtéct i v obdobích, kdy dochází k maximálnímu odvlhčování vzduchu. Musí mít dostatečný výškový spád, musí být co nejkratší, aby mělo malý tlakový odpor, a musí být vybaveno zařízením pro vyrovnávání tlakových poměrů, tzv. sifonem. Pokud je potřeba vést odtok v rovině, nebo dokonce do kopce, je třeba zapojit do systému čerpadlo. Při nesprávném zapojení do odpadu či do sifonu se totiž snadno stane, že odvodem se naopak zpět do klimatizace dostává pach z těchto soustav a klimatizace jej pak šíří po domácnosti.

Odtok kondenzátu je možné řešit:

1/ Odběr v nádrži, což vyžaduje pravidelné vyprazdňování nádrže. Kondenzát se odvádí do odtoků gravitací nebo pomocí čerpadla.

2/ Nucené vypouštění kondenzátu z klimatizace do kanalizace. Odvedení kondenzátu do kanalizace je provedeno trubkami do např. odtoku umyvadla. Pokud umístění oken a dveří znemožňuje položit potrubí pod požadovaným sklonem, použije se speciální čerpadlo, které čerpá vodu pod tlakem. Použití čerpadla má však také své nevýhody, vytváří další hluk, se kterým je pak nutné počítat v součtu vydaného hluku celým systémem a uvádět jej v projektové dokumentaci.

Instalovat klimatizaci smí jen akreditovaná osoba. Instalace klimatizace v sobě mj. zahrnuje její napuštění chladivem. S ním podle platné legislativy smějí nakládat výhradně k tomu certifikované osoby. Instalaci klimatizace proto smí ze zákona provádět pouze akreditovaný odborník. Montáž a instalace klimatizace odbornou firmou zahrnuje vypracování projektové dokumentace, kde bude klimatizace umístěna, zahrnuje rozmístění vnitřních jednotek, trasu vedení měděného potrubí a elektrického kabelu, způsob odvodu kondenzátu. Potrubí i kabel je možné vést v liště nebo ve stěně. Kvůli proražení stěny je nutné znát předem její tloušťku a pevnost. Z projektu bude zřejmý způsob ukotvení nosné konzole na stěnu. Projekt musí počítat s tím, zda odtok kondenzátu z vnitřní jednotky k venkovní klimatizaci je řešen samospádem nebo bude poháněn čerpadlem. Průchod zdí je zpravidla řešen pomocí hlubokých vykrūžovacích vrtáků. Pro splitovou jednotku je potřeba vyvrtat dva otvory. Po přípravě průchodu pro trubky, tmely zabezpečí, že nedojde k narušení tepelné izolace. Kvalitní tmely vydrží i velké výkyvy teplot. Projekt bude obsahovat prohlášení o shodě a potvrzení o splnění požadavků na požární bezpečnost.

Každá klimatizace vyžaduje pravidelný servis a kontroly, nejlépe dvakrát ročně při domácím použití. Při instalaci je třeba počítat i s tím, že stojatá zbytková voda slouží jako vynikající útočiště pro vývoj plísní, bakterií a dalších patogenů. Některé kmeny plísní mohou způsobit onemocnění dýchacího systému až po rakovinu plic. Bakterie Legionella způsobuje nebezpečný zánět plic bakteriální povahy. Nepříjemná vůně je tedy nejmenším zlem, ale současně slouží jako poslední varování, že je čas vyčistit odvodnění. Je tedy rozumné nechat

pravidelně provést servis klimatizace – je potřeba vyčistit filtr vnitřní jednotky i kondenzátor na venkovní jednotce (to je ta část, kde proudí vzduch ve venkovní jednotce). Bez pravidelného čištění může dojít k poruchám zařízení. Zručný uživatel si klimatizaci může vyčistit sám, ale čištění nenahrazuje servis a kontroly systému, kdy je odborně zkontrolován komplexní chod a je často možné předejít větším poruchám a nebezpečí ohrožení požární bezpečnosti.

## **PODMÍNKY** **pro povolení instalace individuální klimatizace bytu - návrh**

Podmínky pro povolení instalace individuální klimatizace bytu byly schváleny na členské schůzi Bytového družstva Větrná Hůrka konaném dne 17. 5. 2022.

Tyto podmínky jsou závazné pro bytové jednotky umístěné na adrese:

ulice Suchý Vršek 2113/18, Praha 5 – Stodůlky, 158 00  
ulice Suchý Vršek 2114/16, Praha 5 – Stodůlky, 158 00  
ulice Suchý Vršek 2115/14, Praha 5 – Stodůlky, 158 00  
ulice Suchý Vršek 2116/12, Praha 5 – Stodůlky, 158 00  
ulice Suchý Vršek 2117/10, Praha 5 – Stodůlky, 158 00  
ulice Suchý Vršek 2118/8, Praha 5 – Stodůlky, 158 00  
ulice Suchý Vršek 2119/6, Praha 5 – Stodůlky, 158 00  
ulice Suchý Vršek 2120/4, Praha 5 – Stodůlky, 158 00  
ulice Suchý Vršek 2121/2, Praha 5 – Stodůlky, 158 00

- 1) Instalace individuální klimatizace (dále jen klimatizace) je možná pouze na lodžie bytů.
- 2) Je možná pouze instalace klimatizace s odvodem kondenzátu do odpadního potrubí nebo do nádržky.
- 3) Montáž a instalace klimatizace musí být provedena pouze akreditovanou osobou, a to v souladu s žadatelem předloženou projektovou dokumentací.
- 4) Montáž a instalaci klimatizace lze realizovat až po vydání souhlasu představenstva družstva.
- 5) Představenstvo družstva má právo požadovat od žadatele doplnění projektové dokumentace, bude-li toho třeba.
- 6) Představenstvo družstva má právo odmítnout vydání souhlasu v případě, že nebudou splněny všechny podmínky, schválené pro povolení instalace klimatizace bytu.
- 7) Žadatel, v případě kdy představenstvo odmítne vydání souhlasu dle bodu 6 těchto podmínek, má právo se odvolat k členské schůzi družstva.
- 8) Instalaci klimatizace je nezbytné provést tak, aby nedocházelo k přenosu případných vibrací vznikajících při jejím provozu na konstrukci domu.
- 9) Žadatel je povinen zajišťovat pravidelný servis a kontroly instalované klimatizace.

- 10) Klimatizace musí po instalaci a pak celou dobu provozu splňovat předepsané technické parametry zejména hlukové limity uvedené v projektové dokumentaci.
- 11) Pokud dojde k situaci, že klimatizace nebude již splňovat podmínky dle projektové dokumentace, je žadatel povinen zajistit nápravu nejpozději do 30 dní od zjištění nebo od obdržení písemné výzvy od představenstva družstva. Představenstvo družstva může na základě žádosti žadatele lhůtu pro nápravu prodloužit.
- 12) Pokud žadatel nezajistí nápravu ve lhůtě uvedené v bodě č. 11, resp. prodloužené lhůtě, je představenstvo družstva oprávněno požadovat odstavení klimatizace z provozu. Následně bude předloženo k projednání na nejbližším jednání členské schůze družstva, která může rozhodnout i o odstranění-demontáži klimatizace na náklady žadatele, a to za použití všech právních prostředků.
- 13) Žadatel je povinen umožnit vstup do prostor bytu, kde je instalována klimatizace představenstvu družstva, popř. odborné osobě.
- 14) V případě stížnosti na obtěžování hlukem z provozu klimatizace bude náklady na autorizované měření hluku hradit v případě zjištěné odůvodněnosti stížnosti člen družstva, jehož klimatizace instalovaná v bytě je předmětem stížnosti, v případě zjištěné nedůvodnosti stížnosti bude náklady na autorizované měření hluku hradit stěžovatel. Obdobně platí i pro stížnosti na provoz klimatizace z jiného důvodu.
- 15) Žadatel podá písemnou žádost o povolení instalace individuální klimatizace bytu, která bude obsahovat zejména následující údaje a přílohy:
- jméno a příjmení člena družstva,
  - číslo bytu a adresu bytu,
  - obecný popis, o co žádá,
  - jméno akreditované osoby, která bude provádět montáž,
  - projektová dokumentace, která bude obsahovat informace o:
    - typu jednotek
    - hlučnosti v dB
    - umístění venkovní jednotky klimatizace (v případě kotvení nosné konzole na stěnu uvést způsob kotvení), jednotka musí být umístěna tak, aby nepřesahovala zorné pole zábradlí lodžie
    - rozmístění vnitřních jednotek
    - trase vedení měděného potrubí a elektrického kabelu
    - způsobu odtoku kondenzátu z vnitřní jednotky k venkovní klimatizaci (samospád nebo čerpadlo)
    - způsobu odvodu kondenzátu (do odpadního potrubí nebo do nádržky),
  - prohlášení o shodě,
  - potvrzení o splnění požadavků na požární bezpečnost,
  - podpis člena družstva.

**Výsledek hlasování:**

Pro: 8

Proti: 27

Zdržel se: 59

Aktuálně: 20,01 hod., počet platných hlasů: 94

### Usnesení č. 11

Členská schůze schvaluje podmínky povolení instalace individuální klimatizace bytu ve znění předloženého návrhu.  
Usnesení **nebylo** přijato.

### **Bod jednání č. 9 - Uložení volných finančních prostředků**

#### Zákonné pojištění vkladů

Jedná se o způsob ochrany klientů, kteří si uložili finanční prostředky u banky, stavební spořitelny nebo družstevní záložny. Pojištění těchto vkladů je ze zákona povinné a platí pro celou EU. V případě krachu pojištěné finanční instituce, zajišťuje vyplácení náhrad vkladatelům Garanční systém finančního trhu. Pojištěny jsou vklady jak fyzických tak právnických osob. V jaké měně jsou vklady vedeny, nehraje roli. Jde především o vklady uložené na běžných, spořicíh a termínovaných nebo vkladových účtech. Majitel účtu obdrží 100 % náhrad svých vkladů, pokud **nepřesáhly částku 100 000 eur (přibližně 2,5 mil. korun)**. Peněžní prostředky nad tuto hranici je nutné vymáhat přímo po dané finanční společnosti. V případě, že má klient u jedné banky více druhů účtů, výše peněžních prostředků se pro tuto hranici sčítají.

V současné době má družstvo uloženy všechny finanční prostředky u ČSOB, a.s., na provozním účtu – družstevní konto a spořicíh účtu. Vzhledem k objemu finančních prostředků předkládáme členské schůzi ke zvážení rozložit část volných finančních prostředků na několik účtů u různých bankovních domů.

**Výsledek hlasování:** Pro: 89                      Proti: 0                      Zdržel se: 3

#### **Usnesení č. 12**

Členská schůze schvaluje rozložení části volných finančních prostředků na několik účtů u různých bankovních domů a pověřuje představenstvo družstva k výběru bankovních domů a založení účtů.

Usnesení bylo přijato.

Aktuálně: 20,15 hod., počet platných hlasů: 92

### **Bod jednání č. 10 - Různé**

#### 1/ Bytová jednotka č. 1, Suchý Vršek 2120, Praha 5 – přidělení

Členská schůze byla seznámena s aktuálním stavem ve věci vyklizení bytové jednotky č. 1, Suchý Vršek 2120, Praha 5. V roce 2012 obdrželo družstvo Dohodu o převodu členských práv a povinností v bytovém družstvu. Vzhledem k tomu, že předmětný byt byl veden v evidenci družstva jako byt, který není přidělen žádnému členu družstva, a tudíž spadá do vlastnictví všech členů družstva, družstvo dohodu o převodu neakceptovalo. Bohužel byl byt svévolně obsazen, a proto družstvo podalo žalobu na vyklizení bytu. Průběh následných soudních jednání je popsán v bodě č. 5 – Zpráva představenstva. Dne 29. 4. 2022 družstvo obdrželo Usnesení Nejvyššího soudu České republiky, který rozhodl o odmítnutí dovolání žalovaného a

žalovaný je povinen předmětný byt vyklidit. Následně družstvo obdrželo zprávu od právního zástupce žalovaného, že byt bude vyklizen dobrovolně do 31. 5. 2022. V případě, že se takto nestane, bude byt vyklizen v exekučním řízení.

Z diskuse členů družstva vyplynulo, že zatím nebudou rozhodovat o dalším postupu v rámci přidělení bytové jednotky a to z důvodu, že bytová jednotka dosud nebyla předána zpět družstvu a tudíž není dostatek informací zejména není znám její technický stav.

## 2/ Výtahy – digitalizace

Firma Schindler CZ, a.s., která zajišťuje servis výtahů pro naše domy, nabídla provést digitalizaci stávajících výtahů a to zcela zdarma. Jedná se o instalaci hardwarového zařízení CUBE (bezdrátové připojení G/LTE vybavené záložní baterií) a jeho integraci do výtahového systému.

### Výhody pro zákazníka:

- neustálý dohled, kdy prostřednictvím vzdáleného monitoringu je výtah 24 hodin denně, 7 dní v týdnu pod kontrolou servisních techniků Schindler;
- stav zařízení může zákazník sledovat on-line prostřednictvím počítače, mobilních telefonů nebo tabletu a bude mít nejen informace o aktuálním stavu zařízení, ale také stálý přístup k historiím oprav a dalším datům potřebným například pro plánování budoucích investic
- servisní technik Schindler má ještě před návštěvou aktuální informace o stavu zařízení, nemusí provádět diagnostiku zařízení, potřebný materiál již bude mít sebou a tudíž dochází k časové úspoře v rámci oprav;
- díky prediktivní údržbě může servisní firma Schindler odhalit, analyzovat i řešit technické problémy ještě před tím, než se objeví, čímž může dojít i ke snížení nákladů na opravy.

V rámci nově připravované smlouvy na digitalizaci výtahů by bylo možné vypustit dosavadní servisní činnost – 14 denní prohlídky výtahů, čímž by došlo i k finanční úspoře v rámci servisního paušálu.

Aktuálně: 20,25 hod., počet platných hlasů: 92

## 3/ lodžie – zasklení bezrámovým systémem

Členské schůzi byla nabídnuta ke zvážení možnost hromadného zasklení lodžii bezrámovým systémem. Zasklením lodžii by došlo k ochraně vnější části fasády v prostoru lodžie včetně podlahy lodžie a zlepšení tepelné pohody bytových jednotek. Zejména by se vyřešil problém s nekrytou částí lodžie v poledních patrech, kdy při dešti do lodžie volně prší po celé délce poloviny lodžie. Stávající odtokový chrlič není dimenzován na větší průtok vody a při přívalových deštích se tvoří v prostoru podlahy sloupec vody několik centimetrů vysoký. Tímto dochází k zrychlené devastaci podlahy lodžie, kdy v budoucnu bude nutné u těchto lodžii provést opětovnou celkovou rekonstrukci podlah, neboť degradace spár a hydroizolace bude mít za následek zatečení napršené vody do spodních bytů.

Z diskuse členů družstva vyplynulo, že preferují jiný investiční záměr, avšak za smysluplné považují vyřešit situaci se zatékáním dešťové vody do lodžii v posledních patrech.



**Výsledek hlasování:**

Pro: 88

Proti: 1

Zdržel se: 3

**Usnesení č. 13**

Členská schůze pověřuje představenstvo vypracováním projektové dokumentace na realizaci částečného zastřešení lodžii bytů v posledních patrech včetně předložení finančních nákladů – výběrového řízení.

Usnesení bylo přijato.

**4/ Fotovoltaika – investiční záměr**

Z diskuse členů družstva vyplynulo, že by preferovali jako další investiční záměr instalaci např. fotovoltaiky jako další možné snížení nákladů za energie a to zejména v souvislosti se současným vývojem cen energií. Představenstvo se tímto investičním záměrem bude zabývat.

**Bod jednání č. 11 - Závěr**

Členská schůze byla ukončena v 20,42 hod.

Řídící schůze: Monika Králová

Zapsala: Ing. Hana Součková

**Přílohy:**

Pozvánka

Prezenční listiny

Plné moci