



Zápis z členské schůze Bytového družstva Větrná Hůrka

Datum konání: 28.5.2019

**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 28. 5. 2019 v 19:07 hodin.

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

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 84.

Paní [REDAKCE] podala informaci o způsobu hlasování:

Proti

Zdržel se

Pro

Hlasování bude prováděno platnými hlasovacími lístky vydanými členům družstva oproti podpisu na prezenční listině.

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

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

Výsledek hlasování: Pro: 83 Proti: 0 Zdržel se: 1

Usnesení č. 1

Členská schůze schvaluje jako řídicího schůze paní [REDAKCE]

Usnesení bylo přijato.

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

Výsledek hlasování: Pro: 83 Proti: 0 Zdržel se: 1

Usnesení č. 2

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

Usnesení bylo přijato.

Jako sčítatelé byli navrženi:

pan [REDACTED]

paní [REDACTED]

Výsledek hlasování: Pro: 82 Proti: 0 Zdržel se: 2

Usnesení č. 3

Členská schůze schvaluje jako sčítatele

pana [REDACTED]

paní [REDACTED]

Usnesení bylo přijato.

Aktuálně: 19:10 hod.

počet platných hlasů: 84

Bod jednání č. 3 – Program jednání

Program jednání byl schválen na jednání představenstva č. 201904 konaného dne 25.4.2019. V souladu se Stanovami a zákonem č. 90/2012 Sb. byla zveřejněna pozvánka na členskou schůzi dne 3.5.2019. Dne 7.5.2019 obdrželo družstvo dopis manželů [REDACTED] se žádostí o převod bytů do osobního vlastnictví a zařazení této věci jako bod jednání na dnešní schůzi.

čl. 53, odst 7 Stanov družstva

Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádala kontrolní komise nebo alespoň 10% členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů.

čl. 53, bod 12 Stanov družstva

Na žádost členů oprávněných požadovat svolání členské schůze zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na program členské schůze. Je-li tato žádost doručena až po odeslání pozvánky, informuje o tom představenstvo členy přítomné na členské schůzi.

čl. 53, bod 13 Stanov družstva

Záležitost, které nebyly zařazeny v pozvánce do programu členské schůze, může členská schůze projednat jedině v případě, že jsou přítomni všichni členové družstva a všichni tito členové s projednáním souhlasí, platí to i v případě podle odstavce 12 věta druhá.

Vzhledem k tomu, že nebyl splněn požadavek dle čl. 53, odst. 7 Stanov družstva a ani požadavek dle čl. 53, odst. 13 Stanov družstva bude dáno hlasovat o programu členské schůze tak, jak je uveden na pozvánce.

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 2018
7. Smlouva o dalším členském vkladu pro byt č. 211718
8. Výměna domovního rozvodu elektro v č.p. 2118
9. Zábradlí předložených schodišť, podest a ramp – lokální oprava
10. Výměna podlahové krytiny na chodbách
11. Různé
12. Závěr

Výsledek hlasování: Pro: 74 Proti: 9 Zdržel se: 1

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

u bankovního domu ČSOB, a.s. na nichž jsou ke dni 30.4.2019 tyto finanční prostředky:

ČSOB, a.s. – spořicí účet 2 992 183,92 Kč,
ČSOB, a.s. – družstevní konto 6 247 347,39 Kč.

2/ Provozní záležitosti

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

Na podzim roku 2017 byla uvedena do provozu plynová kotelna. Dnes již můžeme porovnat náklady na teplo a teplou vodu roku 2017 oproti roku 2018. Z níže uvedené tabulky je zřejmé, že skutečně dochází k významným úsporám v nákladech na tyto položky.

Přehledová tabulka			
Položka	Náklad roku 2017	Náklad roku 2018	Úspora
teplo	881 602,84 Kč	728 531,95 Kč	153 070,89 Kč
teplá voda	1 006 580,02 Kč	192 559,02 Kč	814 021,00 Kč
Celková úspora			967 091,89 Kč

V souvislosti s úsporou na nákladech na položkách za teplo a teplou vodu se nabízí otázka možnosti snížení zálohových plateb těchto položek. V době, kdy byla sjednána cena za dodávku plynu pro rok 2018, na podzim roku 2017 (dodavatel plynu je vybírán vždy na základě výběrového řízení, smlouva s dodavatelem plynu se uzavírá vždy na dobu určitou na jeden kalendářní rok) byla sjednaná cena **470,- Kč/MWh**. V srpnu roku 2018 byla uzavřena smlouva na dodávku plynu pro rok 2019, kdy se cena zvýšila na **593,- Kč/MWh**. V únoru letošního se cena plynu pro rok 2020 pohybovala již okolo **650,- Kč/MWh**. Vzhledem k tomu, že březnu došlo ke značnému snížení ceny plynu, představenstvo operativně provedlo výběrové řízení na dodavatele plynu a rozhodlo o uzavření smlouvy na dodávku plynu pro rok 2020 a 2021 za cenu **547,- Kč/MWh** s dodavatelem plynu Pražská plynárenská, a.s., který podal nejvýhodnější nabídku.

Přesto i do budoucna je předpoklad nárůstu ceny plynu. Rovněž v dalších vyúčtovávaných položkách dochází pro letošní rok k nárůstu cen tj. za elektřinu, vodné a stočné, servis výtahů, úklidu. Z tohoto důvodu zatím není plánována plošná úprava-snížení zálohových plateb na teplo a teplou vodu s tím, že bude provedeno vyhodnocení pohybu nákladů v rámci jednotlivých vyúčtovávaných položek.

Samozřejmě je možné kdykoliv požádat o individuální úpravu zálohových plateb v položkách teplo, teplá voda a studená voda, kdy vyšší zálohové platby si stanoví sám člen družstva.

Na členské schůzi konané dne 22.5.2018 byla odsouhlasena:

- a) změna měsíční platby do položky „Fondů oprav“ a to snížení z 40,- Kč/m² na 20,- Kč/m², všem členům družstva byly předány nové Evidenční listy s účinností od 1.9.2018,
- b) nově stanovení zálohových plateb po položky „Výtahy“ pro byty umístěné v 2.NP, těmto členům družstva byly předány nové Evidenční listy s účinností od 1.1.2019.

Níže uvádíme výčet realizovaných akcí v roce 2018 většího rozsahu (jejich realizace byla podrobněji projednána na členské schůzi roku 2018 a také popsána v Informacích, které Vám byly předány v prosinci loňského roku), další realizované akce jsou uvedeny v příložené Přehledové tabulce:

Dne 27.3.2018 byl vydán kolaudační souhlas s užíváním stavby - kotelna, byla provedena úprava a změna užívání suterénních prostor v domě č.p. 2117 (kočárkárna, sklady BDVH). V průběhu roku došlo k několika výpadkům dodávky plynu do celého objektu a to v důsledku zablokování regulátoru plynu u hlavního uzávěru plynu do objektu a to 20.4.2018 – 7,45 hod., 4.12.2018 – 7,30 hod. a 2.1.2019 – 19,45 hod. Tato situace je velmi nestandardní a obnovení dodávky plynu je vždy velmi náročné, neboť se musí kontaktovat všichni uživatelé bytů. Pracovníky Pražské plynárenské Distribuce, kteří přijeli zajistit obnovení dodávky plynu, jsme oslovili s žádostí o odborné posouzení příčiny tohoto výpadku, kdy nám bylo doporučeno zažádat majitele regulátoru tj. PPD, a.s. o seřízení regulátoru - zvětšení průtoku popř. o jeho výměnu. Ve dnech 7.1.-13.1.2019 byly provedeny kontrolní odečty stavu tlakoměru umístěného u plynoměru v č.p. 2117 v průběhu dne a bylo zjištěno, že v ranní a odpolední špičce je tlak pouze na hodnotě 1,3 – 1,5 MPa, kdy pro provoz kotelny je vyžadován tlak okolo 2,00 MPa. Dne 25.1.2019 bylo provedeno seřízení průtoku regulátoru REGAL 2 dodavatelem regulátoru firmou HUTIRA. Následné kontroly tlaku potvrdily, že hodnota tlaku se pohybuje v rozmezí od 1,8 – 2,3 MPa, a tudíž byl předpoklad, že k dalším výpadkům již nebude docházet. Bohužel dne 26.3.2019 v 19,05 hod. a následně 13.4.2019 v cca 19,30 hod. opět došlo k zablokování regulátoru plynu. Družstvo dne 28.3.2019 požádalo o bezplatnou

výměnu regulátoru plynu Pražskou plynárenskou Distribucí (regulátor není majetkem družstva).

Byla provedena úprava otopného systému včetně zaregulování, dodavatel INMES, spol. s r.o., fakturace 799 436,50 Kč.

Byla provedena oprava dešťových svodů systémem FURANFLEX: dvou svodů v domě č.p. 2116 v částce 165.297,- Kč a celkem čtyř svodů v domě č.p. 2113 a č.p. 2117 v částce 320 595,- Kč, dodavatel EKOTOP – David Jiránek.

Začátkem léta byla realizována instalace chybějících výpustných ventilů na stoupačkách SV, TV a C, dodavatel KB Servis, s.r.o., fakturace 64 724,- Kč.

V měsíci září bylo provedeno osazení nouzového osvětlení v suterénních prostorách domů č.p. 2113 až č.p. 2121, dodavatel Z.Kotlík, fakturace 24 372,- Kč.

V průběhu měsíců září-říjen 2018 byla provedena výměna stávajících vodoměrů SV, TV za nové APATOR Metra rádio vč. rádiového modulu, dodavatel INMES spol. s r.o., fakturace 574 161,50 Kč.

V červenci byla provedena likvidace nepatřících věcí ze společných prostor, dodavatel KB Servis, s.r.o., fakturace 13 558,50 Kč.

Vzhledem k nespokojenosti s postupem likvidace pojistných událostí ze strany České pojišťovny, a.s., pojistné smlouvy byly ukončeny ke konci pojistného roku. Na základě poptávkového řízení byla vybrána pojišťovna Kooperativa, a. s. (výše pojistného krytí u jednotlivých položek je výrazně vyšší než u původní pojišťovny a výše ročního pojistného je naopak nižší o 18 339,- Kč tj. roční pojistné činí 87 498,- Kč) s níž byla dne 19.11.2018 uzavřena pojistná smlouva.

Družstvo v roce 2013 uzavřelo Smlouvu o nájmu části nemovitosti (umístění komunikačního zařízení – soubor antén na střeše domu č.p. 2117) se společností Fast Communication s.r.o.. Ke konci roku část závodu společnosti Fast Communication s.r.o. převzala společnost Planet A, a.s., se kterou bylo zahájeno jednání. Představenstvo na svém jednání dne 25.4.2019 odsouhlasilo uzavření Smlouvy o nájmu části nemovitosti se společností Planet A, a.s. s tím, že smlouva bude uzavřena na dobu neurčitou s min. dobou trvání 24 měsíců a měsíční platba nájmu se zvýší z 1.250,- Kč na 2.500,- Kč.

Společnost BEKR FACILITY s.r.o., se sídlem K bažantnici 332, Mratín 250 63, IČ: 07602553 požádala o pronájem nebytového prostoru v suterénu domu č.p. 2119 na kancelář, nájem bude stanoven v souladu s usnesením č. 26, členské schůze konané dne 25.9.2012.

Na členské schůzi konané dne 9.2.2016 byla odsouhlasena změna užívání nebytového prostoru č. 211751 z kanceláře na byt. Přes dlouhý schvalovací proces byl dne 15.3.2019 vydán Kolaudační souhlas s užíváním bytové jednotky č. 18 v domě č.p. 2117, ul. Suchý Vršek, Praha 5. Na zasedání představenstva konaného dne 21.3.2019 byla schválena „Výzva k podání nabídky“ pro členy družstva v souladu se stanovami družstva a usnesením č. 8 členské schůze konané dne 9.2.2016 a usnesením č. 13 členské schůze konané dne 23.5.2017 a byly stanoveny podmínky pro přidělení bytu. Otevírání obálek a jejich vyhodnocení bylo uskutečněno dne 25.4.2019, kdy zájemci se mohli zúčastnit. Podrobněji - viz Bod jednání č. 7.

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 současné době jsou v rámci družstva vedeny následující soudní spory a exekuční řízení:

Žaloby na úhradu dlužných plateb

A/ Byty

a) žalovaná částka: 149 578,- Kč (žaloba podána v roce 2016)

Soudem byl stanoven soudní znalec z oboru ekonomie k vypracování znaleckého posudku na vyúčtování služeb roku 2013,2014 a 2015.

V lednu 2019 družstvo obdrželo znalecký posudek, ve kterém se v závěru konstatuje, že rozúčtování na konečné spotřebitele bylo provedeno v souladu s platnými předpisy, s výjimkou aplikace podlahové plochy namísto použití započítatelné plochy jednotlivých jednotek při rozúčtování nákladů na teplo (důvod proč nebyla použita započítatelná podlahová plocha byl detailně projednán a zdůvodněn na členské schůzi konané dne 23.5.2017), kdy však v textu posudku je konstatováno, že zpracovatel vyúčtování I.RTN s.r.o. se odvolává na možnost uplatnit ve vyúčtování nákladů na teplo podlahovou plochu jednotek nikoli započítatelnou plochu a soudní znalec uvádí ze své praxe, že ve většině případů, kdy je v družstvech prováděno rozúčtování nákladů na otop, je převážně uplatňován postup za použití podlahové plochy nikoli plochy započítatelné. Závěrem znalecký posudek konstatuje, že dlužník dluží částku ve výši 134 471,-Kč. Částka uvedená v posudku je odlišná od žalované částky z důvodu, že v rámci posudku je již započítán přeplatek vyúčtování roku 2015, což v žalované částce nebylo možné, neboť v době zpracovávání žaloby ještě nebyla tato částka známa. Dne 3.4.2019 byl vynesena Rozsudek, kdy žaloba byla zamítnuta, ze strany družstva bude podáno odvolání.

b) žalovaná částka: 510 283,- Kč (žaloba podána v roce 2016) – soudní řízení přerušeno

c) žalovaná částka: 98 145,- Kč (žaloba podána v roce 2019)

d) žalovaná částka: 101 753,- Kč (žaloba podána v roce 2019)

e) žalovaná částka: 362 072,- Kč (žaloba podána v roce 2019)

B/ Prostory sloužící podnikání

prostor v č.p. 2115 a č.p. 2121: žalovaná částka: 283 373,- Kč (žaloba podána v roce 2019)

Žaloby na vyklizení jednotky

A/ Byty

Žaloby na vyklizení podány u dvou bytových jednotek.

B/ Prostory sloužící podnikání

Žaloba na vyklizení podána u nebytových prostor č. 211550 a č. 212151

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 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, který zrušil usnesení Městského soudu a věc vrátil Městskému soudu k projednání.

Exekuční řízení

na uhrazení dlužných plateb spojených s užíváním bytu

žalovaná částka: 134 060,- Kč

v exekučním řízení vymožena pohledávka ve výši 270 966,54 Kč

na uhrazení dlužných plateb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání

a) prostor 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.

b) prostor č. 211550 a č. 212151

žalovaná částka: 334 091,- Kč

v exekučním řízení vymožena pohledávka ve výši 502 179,77 Kč.

vyklizení nebytového prostoru v suterénu domu č.p. 2119

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 jedné místnosti byly exekutorem uskladněny věci zabavené v rámci exekuce, s tím, že budou v nejbližší době prodány v dražbě (místnost byla zapečetěna a přístup měl pouze exekutor). Ostatní místnosti byly postupně opraveny. V následujícím období byl exekutor několikrát vyzván družstvem k dokončení exekučního řízení, což bohužel následně zkomplikoval podnět k prošetření člena družstva, který byl podán na Policii ČR, čímž opět došlo k průtahům. Dne 31.1.2019 byla vydána Dražební vyhláška. Vzhledem k tomu, že nejnižší podání bylo stanoveno na částku 1.000,- Kč, doporučil právní zástupce družstva [REDAKCE], aby se družstvo zúčastnilo dražby, neboť pokud by nedošlo k vydražení věcí, bylo by nutné nadále pokračovat v exekučním řízení. V rámci dražby konané dne 18.3.2019 družstvo vydražilo dražené věci za částku 1 000,- Kč. Přestože hodnota vydražených věcí je téměř nulová, pokusí se družstvo získat zájemce, kterému by byly věci ponechány za jejich odvoz.

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

Koncem měsíce dubna letošního roku pan [REDAKCE] uspořádal anketu, zda máte zájem o převod bytu do osobního vlastnictví. Tato anketa byla iniciativou pana [REDAKCE] a představenstvo družstva a ani kontrolní komise o ní nebyly informovány. Dne 26.4.2019 bylo členům družstva do poštovních schránek doručeno Vyjádření představenstva družstva a kontrolní komise včetně vyjádření právního zástupce družstva k informacím uvedeným v anketě a podrobně popsán vývoj v této věci od roku 2011 do současné doby a nastíněno jaké jsou v současné době možnosti řešení.

Právní zástupce družstva [REDAKCE] podal informace k jednotlivým probíhajícím soudním sporům a aktuálnímu stavu ve věci možnosti převedení bytů do osobního vlastnictví.

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, 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 1.5.2018 – 30.4.2019 byla ze strany kontrolní komise prováděna kontrola zejména následujících oblastí:

- 1) kontrola pohledávek BDVH po splatnosti a vymáhání
- 2) kontrola vymáhání pohledávek od nájemců BDVH
- 3) kontrola účetní závěrky BDVH za rok 2018
- 4) kontrola pokladny BDVH 2018 do 04 2019 včetně příjmových dokladů a stavy BÚ
- 5) kontrola objednávek, vydaných i přijatých faktur
- 6) kontrola provozních nákladů družstva
- 7) zajištění ostatních služeb vůči členům BDVH.

Informace k jednotlivým oblastem kontrol:

Kontrola pohledávek BDVH po splatnosti včetně vyúčtování služeb 2017

V rámci této kontroly je průběžně prováděná kontrola stavu pohledávek po splatnosti. Současně bylo provedeno ověření postupu Představenstva BDVH při správě pohledávek včetně reklamací, dopočtů u zneprístupněných prostor, převody bytů během roku atd. 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.

Kontrola projektů a vybraných účetních operací roku 2018

Během této kontroly byla provedena kontrola účetních operací roku 2018 a detailní kontrola nákladů BDVH za rok 2018 včetně kontroly provozních nákladů viz přehledová tabulka, kterou jste obdrželi spolu s podklady na členskou schůzi. Kontrola byla zaměřena na:

1. Projekt Termostaty – instalace – hlavice (výběrové řízení, projektová dokumentace, fakturace, záznamy o průběhu, Smlouvy o dílo, rozpočet, Protokol o předání, Servis..)
2. Změna užívání nebytového prostoru na bytovou jednotku (kontrola projektové dokumentace, měření hluku, revize elektro, Prohlášení o shodě, Smlouva o dílo 2x – rekonstrukce a dodatečně předsíň, Faktury, kolaudace a souhlas z ÚZP, vyjádření hasičů, hygieny atd.)
3. Projekt dešťosvody (výběrové řízení, smlouvy o dílo, schválení schůze, potvrzení o ekologické likvidaci obchodu, záruka, FA + předávací protokol..)
4. Výměna vodoměrů (výběrové řízení, termíny výměny, montážní protokoly, smlouva o dílo, FA, reklamace

U vybraných účetních operací jsme kontrolovali

- oprávněnost výdajů
- způsob objednání (pokud se nejedná o pravidelný schválený výdaj)
- schválení výdej odpovědnými členy Představenstva BDVH

- proplácení vydaných i přijatých faktur
 - zaučtování vybraných výdajů (kontrola na účetnictví)
- nebylo zjištěno porušení stanov BDVH a souvisejících právních předpisů. Všechny výdaje jsou transparentní, jsou jednoznačně a průkazně identifikovány.

Kontrola účetní uzávěrky BDVH za rok 2018

Byla provedena rámcová kontrola účetní uzávěrky roku 2018.
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.

Členská schůze bere na vědomí zprávu kontrolní komise BDVH.

Aktuálně 20:23 hod. počet platných hlasů: 87

Bod jednání č. 6 - Schválení roční závěrky za rok 2018

Účetní závěrka byla sestavena v souladu s platnou legislativou a na základě relevantních podkladů. Dokumenty Výkaz zisků a ztráty rekapitulují stav hospodaření BDVH k 31. 12. 2018, rozvaha je rekapitulací stavu aktiv a pasiv BDVH. Příloha k účetní uzávěrce doplňuje další relevantní informace. Účetnictví za BDVH v roce 2018 zpracovávala společnost Korbel facility, s.r.o. Tato společnost zpracovala i daňové přiznání za rok 2018. 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 4 365 217,32 Kč. Po zapojení těchto záloh je hospodářský výsledek za rok 2018 ve výši 0,- Kč. Za rok 2018 bylo čerpáno 508 614,64,- Kč z nerozděleného zisku minulých let (na fondu z nerozděleného zisku minulých let zbývá 0,- Kč - čerpání z nerozděleného zisku minulých let bylo schváleno členskou schůzí dne 23.5.2017, usnesením č. 11). Zůstatek fondu dlouhodobých záloh (tzv. fond oprav) k 31.12.2018 je částka ve výši **6 945 856,47 Kč.**

Ing. Rostislav Korbel podal doplňující informace k hospodaření družstva.

Výsledek hlasování:

Pro: 87

Proti: 0

Zdržel se: 0

Usnesení č. 5

Členská schůze schvaluje podle § 656, písmeno d) zákona o obchodních korporacích řádnou účetní uzávěrku BDVH za rok 2018. Výsledek hospodaření BDVH za rok 2018 je ve výši 0,- Kč. Zapojení fondu dlouhodobých záloh k vyrovnání hospodářského výsledku bylo ve výši 4 365 217,32 Kč.

Usnesení bylo přijato.

Bod jednání č. 7 - Smlouva o dalším členském vkladu pro byt č. 211718

V souladu s usnesením č. 8 členské schůze BDVH konané dne 9.2.2016 a usnesením č. 13 členské schůze BDVH konané dne 23.5.2017 byli vyzváni členové družstva k podání nabídky na přidělení bytové jednotky č. 18 o velikosti 0+1/L umístěné ve přízemí domu č.p. 2117, ul. Suchý Vršek, Praha 5 – Stodůlky. Minimální výše dodatečného členského vkladu byla členskou schůzí stanovena na částku 2 200 500,- Kč.

Představenstvo družstva na svém jednání č. 201903 konaném dne 21.3.2019 schválilo následující podmínky pro přidělení bytu č. 18:

- a) členové družstva budou vyzváni „Výzvou“, umístěnou v nástěnkách v domech k podání nabídky, „Výzva“ bude vyvěšena nejpozději dne 22.3.2019.
- b) členové družstva, kteří podali nabídku, mají právo se účastnit otevírání obálek s nabídkami a jejich následného vyhodnocení, těmto bude předáno písemné vyrozumění o datu a čase konání do poštovních schránek,
- c) nabídky, které nebudou obsahovat náležitosti uvedené ve „Výzvě“ budou z dalšího posuzování vyřazeny,
- d) z dalšího posuzování budou vyřazeny také nabídky členů družstva, kteří mají nesplněné jakékoli závazky vůči družstvu a to především v rámci úhrad plateb za užívání bytu,
- e) z dalšího posuzování budou vyřazeny také nabídky členů družstva, kteří dlouhodobě neplní svoje členské povinnosti a to zejména v oblasti úhrad plateb za užívání bytu – platební morálka,
- f) jako jediné hodnotící kritérium pro další posuzování nabídek je stanovena výše nabízeného dalšího členského vkladu.

Výzva k podání nabídky byla vyvěšena na nástěnkách v domech dne 22.3.2019. Otevírání obálek se uskutečnilo dne 25.4.2019 v kanceláři družstva, přítomni byli i někteří zájemci, kteří podali nabídku. Ve lhůtě pro podání nabídek tj. do 23.4.2019 bylo doručeno celkem 7 nabídek a to od těchto zájemců – členů družstva

. Všichni přítomní byli seznámeni s podmínkami přidělení bytu, byla provedena kontrola neporušenosti obálek a následně byla před otevřením obálek provedena kontrola, zdali jednotliví zájemci, kteří podali nabídky, splnili podmínky uvedené pod body d) a e). Pokud tyto podmínky nebyly splněny, nebude obálka s nabídkou otevřena a nebude postoupena k dalšímu hodnocení:

Nabídky zájemců, které splnily podmínky uvedené pod body d) a e):

[REDACTED]

Nabídky zájemců, které nespĺnily podmínky uvedené pod body d) a e):

Nabídka zájemce-člena družstva paní [REDACTED] byla z dalšího posuzování vyřazena z důvodu uvedeného v bodě d) podmínek pro přidělení bytu.

Nabídka zájemce-člena družstva paní [REDACTED] byla z dalšího posuzování vyřazena z důvodu uvedeného v bodech d) a e) podmínek pro přidělení bytu.

Nabídka zájemce-člena družstva paní [REDACTED] byla z dalšího posuzování vyřazena z důvodu uvedeného v bodě d) podmínek pro přidělení bytu.

Postupně byly otevřeny obálky s nabídkami, které splnily podmínky uvedené pod body d) a e) a byla ověřena úplnost těchto nabídek dle podmínky uvedené pod bodem c).

Nabídky zájemců-členů družstva, které splnily podmínku dle bodu c) a byly hodnoceny dle bodu f):

[REDACTED]

Jako jediné hodnotící kritérium pro posuzování nabídek byla stanovena nabízená výše dalšího členského vkladu.

Vyhodnocení:

<u>jméno zájemce-člena družstva</u>	<u>nabízená výše dalšího členského vkladu</u>
[REDACTED]	2 301 000,- Kč
[REDACTED]	2 600 000,- Kč + 1 000,- Kč zákl.čl.vklad
[REDACTED]	2 475 000,- Kč
[REDACTED]	2 500 586,- Kč

Jako nejvýhodnější nabídka byla vybrána nabídka zájemce – člena družstva pana [REDACTED]

Výsledek hlasování: Pro: 85 Proti: 2 Zdržel se: 0

Usnesení č. 6

Členská schůze schvaluje v souladu s čl. 52, odst. 2, písm. o) Stanov družstva uzavření Smlouvy o dalším členském vkladu pro společné členy pana [REDACTED], kterou je stanoven další členský vklad ve výši 2 600 000,- Kč pro bytovou jednotku č. 18, na adrese Suchý Vršek 2117/10, Praha 5 - Stodůlky a právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.

Usnesení bylo přijato.

Aktuálně 20:36 hod.

počet platných hlasů: 87

Bod jednání č. 8 - Výměna domovního rozvodu elektro v č.p. 2118

V červnu 2018 byla provedena revize elektrického zařízení domů revizním technikem V.Štrublíkem. V revizní zprávě bylo pro dům č.p. 2118 vydáno doporučení: „Provést výměnu hlavního domovního rozvodu elektro za vedení o průřezu min. 4x50 mm² CYA, neboť stávající hlavní vedení neodpovídá počtu bytů a nárokům na zvyšující se odběry“.

V rámci výměny hlavního domovního rozvodu elektro by bylo provedeno natažení nového hlavního domovního vedení, přepojení stávajících rozvaděčů a provedena revize. Nové hlavní domovní vedení bude vedeno v trubce KOPOFLEX, v prostoru suterénu chodbou u sklepních kójí uloženou do drátěného žlabu Kablofil, v prostoru jednotlivých podlaží povede vedle stávajících rozvaděčů a bude zakryta plechovým žlabem.

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

Usnesení č. 7

Členská schůze schvaluje provedení natažení nového hlavního domovního vedení elektro a přepojení stávajících rozvaděčů na chodbách v domě č.p. 2118 v celkovém finančním objemu do max. 150 000,- Kč bez DPH a pověřuje představenstvo k výběru dodavatele. Usnesení bylo přijato.

Aktuálně: 20:30 hod. počet platných hlasů: 87

Bod jednání č. 9 - Zábradlí předložených schodišť, podest a ramp – lokální oprava

Vzhledem k tomu, že stávající nátěry zábradlí venkovních předložených schodišť, podest a ramp vykazují značnou degradaci, doporučujeme provést jejich obnovu. Kvalifikovaný odhad nákladů cca 70 000,- Kč.

Stávající předložená venkovní schodiště jsou, vzhledem ke svému stáří, v současné době v odpovídajícím technickém stavu, kdy není potřeba provádět jejich celkovou výměnu, avšak je nutné provést lokální opravy pro zachování odpovídajícího technického stavu a prodloužení jejich životnosti.

V rámci lokálních oprav by byly provedeny zejména opravy boků betonových schodnic, tmelení spár nášlapných schodišťových stupňů, nátěr boční kovové části schodnice (u předložených schodišť i ramp) a parapetů podest, opravy uvolněných dlaždic. Kvalifikovaný odhad nákladů cca 145 000,- Kč.

Výsledek hlasování: Pro: 86 Proti: 0 Zdržel se: 1

Usnesení č. 8

Členská schůze schvaluje provedení lokální opravy všech venkovních předložených schodišť a ramp včetně nátěrů v celkovém finančním objemu do max. 260 000,- Kč bez DPH a pověřuje představenstvo k výběru dodavatele. Usnesení bylo přijato.

Bod jednání č. 10 - Výměna podlahové krytiny na chodbách

Na členské schůzi konané 22.5.2018 bylo dohodnuto, že představenstvo předloží členské schůzi podklady pro možnost rozhodnutí o výměně podlahové krytiny na chodbách domů.

Pro prostory, jako jsou chodby domů, je vhodné použít buď heterogenní PVC nebo homogenní PVC.

Heterogenní PVC podlahy se skládají ze tří vrstev:

- základní vrstva (nošič) – spodní a nejtlustší vrstva, která zajišťuje pevnost a pružnost krytiny
- dekorační vrstva – tvoří design PVC podlahy

- nášlapná vrstva – transparentní, ochranná vrstva, její tloušťka určuje stupeň zátěže podlahové krytiny.

Homogenní PVC podlahy mají v celém průřezu stejné složení, barvu a vzor, což v předkladu znamená, že snesou více námahy a déle vydrží, protože při oěru mají stále stejnou strukturu. Minimální opotřebenění homogenní PVC podlahové krytiny a její trvanlivost je dosahována vysokým obsahem základní suroviny. Vyrábí se válcováním nebo lisováním pod vysokým tlakem.

Po odstranění stávající podlahové krytiny bude provedena úprava povrchu:

chodby: bude provedeno rozbroušení podkladu od volných částic, začištění a vysátí, následně bude provedena penetrace, utěsnění obvodových zdí akrylátem, lití samonivelační stěrky 4-5 mm, odvodušnění stěrky nivelačním válcem, bezprašné přebroušení, vysátí podkladu a následná pokládka podlahoviny celoplošným lepením vč. frézování spojů a svařování teplým svárem barevně odpovídající svařovací šňůrkou, zalištování PVC podlahovou lištou,

schodiště: bude provedeno očištění a vysátí volných částic a následná pokládka podlahoviny a hran celoplošným lepením, zalištování PVC podlahovou lištou.

V rámci výběrového řízení představenstvo rozhodlo, že budou osloveny firmy, se kterými má družstvo dobré zkušenosti nebo na základě doporučení. Celkem byly osloveny 3 firmy: ABEBA, s.r.o., J. Jirásek a Ing. O. Tepřík, Vladimír Bradáč.

homogenní PVC podlaha

Dodavatel	Nabídková cena v Kč vč. DPH
Vladimír Bradáč	2 939 652,00 Kč
J.Jirásek, Ing. O.Tepřík	3 062 800,00 Kč
ABEBA, s.r.o.	3 236 986,00 Kč

Výsledek hlasování:

Pro: 87

Proti: 0

Zdržel se: 0

Usnesení č. 9

Členská schůze schvaluje provedení výměny podlahové krytiny na chodbách domů za homogenní PVC podlahovou krytinu, kdy v rámci technologického postupu bude provedena samonivelační stěrka. Členská schůze schvaluje jako dodavatele provedení výměny podlahové krytiny firmu Vladimír Bradáč, kdy celkový finanční objem za dílo bude do max. 3 000 000,- Kč vč. DPH. Členská schůze bere na vědomí a souhlasí s tím, že cena může být navýšena v rámci položky spotřeby samonivelační stěrky, která bude účtována podle skutečné spotřeby, neboť skutečnou spotřebu je možné určit až na základě technického stavu betonové podlahy chodeb domů.

Usnesení bylo přijato.

Bod jednání č. 11 - Různé

1/ Pan ██████ žádá o uplatnění škody u pojišťovny po zatečení do bytu v roce 2018. Ze strany oprávněného nájemce nebyla podána řádná písemná žádost s doložením vzniklých škod. Družstvo vyzve oprávněného nájemce paní ██████ k řešení této situace.

2/ Pan ██████ žádá o pomoc při řešení reklamace vad lodžie u firmy HOLBORN.

Bod jednání č. 12 - Závěr

Členská schůze byla ukončena ve 20:50 hod.

Řídící schůze: ██████

Zapsala: ██████

Přílohy:

Pozvánka

Prezenční listiny (10 listů)

Plné moci (26 listů)