**ZÁPIS Z ŘÁDNÉ ČLENSKÉ SCHŮZE BD 61 KONANÉ DNE 17. 5. 2023, v klubovně sportovního areálu Děkanka**

1. **Zahájení - na řádné členské schůzi Bytového družstva 61 bylo v 18.30 hod. přítomno (nebo zastoupeno) 52 členů**

Na základě plné moci hlasovali:

Libor Tirol za pana Mullera

Libor Tirol za pana Janáse

Libor Tirol za paní Tulkovou Sassmannovou

Libor Tirol za paní Huňátovou

Renata Podlipná za pana Sirku

Renata Podlipná za paní Vittkovou

Renata Podlipná za paní Hubrovou

Renata Podlipná za paní Černou

Renata Podlipná za paní Felgrovou

Renata Podlipná za pana Kocána

Renata Podlipná za pana Štěrbu

Renata Podlipná za paní Marounkovou

Renata Podlipná za paní Stefanovou

Dana Havlasová za pana Dvořáka

Dana Havlasová za paní Hlaváčkovou

Dana Havlasová za paní Hortíkovou

Dana Havlasová za pana Jelínka

Dana Havlasová za pana Urbana

Dana Havlasová za pana Smíšovského

Dana Havlasová za pana Loew

Dana Havlasová za paní Prouzovou

Dana Havlasová za pana Pípala

Dana Havlasová za paní Švecovou

Dále hlasovali:

Jiřina Hoffmannová za pana Fialu

Stanislav Skála za pana Procházku

Anna Hertlová za Milenu Hertlovou

1. **Zahájení schůze**

Paní Podlipná zahájila řádnou členskou schůzi a konstatovala, že schůze je usnášeníschopná. V 18.30 bylo přítomno (nebo zastoupeno) 52 členů družstva.

Roční účetní uzávěrky jsou dostupné na internetových stránkách [www.or.justice.cz](http://www.or.justice.cz) a k nahlédnutí jsou v kanceláři družstva. Uzávěrka za rok 2022 bude elektronicky vložena na [www.or.justice.cz](http://www.or.justice.cz) po dnešním schválení členskou schůzí. Na Obchodní soud se nově předává prostřednictvím Finančního úřadu.

Ohledně uzávěrky za rok 2022 neevidujeme žádnou stížnost ani dotaz. Také neevidujeme žádnou reklamaci na vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu za rok 2022

Nedoplatky za vyúčtování služeb jsou splatné do konce srpna 2023, přeplatky již byly všechny uhrazeny jednotlivým členům družstva.

Roční účetní uzávěrka je k nahlédnutí v kanceláři BD.

Paní Podlipná upozornila všechny členy, aby představenstvo BD včas informovali o svých nových telefonních číslech, o nových číslech svých bankovních účtů i o nových e-mailových adresách. Dále požádala, aby všichni členové družstva, kteří svůj byt pronajímají, nezapomněli na každoroční povinnost, předložit představenstvu žádost o souhlas s pronájmem bytu. Tato žádost se musí každoročně obnovovat. Žádost musí obsahovat jmenný seznam, i  kontakty na nájemníky.

Veškeré informace o chodu družstva jsou dostupné na webových stránkách družstva [www.bytovedruzstvo61.cz](http://www.bytovedruzstvo61.cz)

Hlasování na schůzi probíhalo jako obvykle – paní Podlipná přednesla návrh, pan Tirol sčítal hlasy a paní Havlasová zapisovala

1. **Schválení programu schůze.** (viz. Příloha č. 1, k nahlédnutí v kanceláři)

Na schůzi nebyla 100% účast, nebylo proto možné do programu schůze přidávat další body k projednání.

V květnu 2024 bude další řádná členská schůze, na které budeme volit nové členy představenstva a členy kontrolní komise. Prosíme, abyste s dostatečným předstihem navrhli nové kandidáty pro tyto funkce.

Součástí zápisu ze schůze je program schůze, všechny plné moci, přehled výdajů a příjmů za rok 2022, Rozvaha + výkaz zisku a ztrát k 31. 12. 2022, Zpráva kontrolní komise a Návrh na vypořádání hospodářského výsledku. (Vše k nahlédnutí v kanceláři BD)

Schválení programu schůze:

**Hlasování:**

Pro tento návrh 52

Proti 0

Zdržel se 0

**Usnesení: Program schůze byl schválen**

1. **Příjmy a výdaje v roce 2022 - Návrh na vypořádání hospodářského výsledku** (viz. Příloha č. 2, k nahlédnutí v kanceláři)

Všichni jste měli možnost se seznámit s veškerými podklady ohledně příjmů a výdajů v roce 2022 (vše bylo zasláno mailem).

Inflace v roce 2022 byla dle zprávy ČSÚ 15,1 %. Všem nájemcům nebytových prostor byl nájem o tuto částku navýšen. Pouze u společnosti Malvel jsme přistoupili na jejich návrh, navýšit nájem pouze o 7,5%. Malvel je pro nás klíčový partner a je i v našem zájmu, aby se nedostal do finančních potíží a nadále u nás působil a měsíčně platil nájem ve výši 162 267 korun.

Nově byla pronajata kancelář v domě 1643/7 firmě Logison s.r.o. za nájemné ve výši 6 000 korun a 700 korun služby.

Se všemi nájemci nebytových prostor jsme spokojeni, všichni mají 100% platební morálku

V roce 2023 končí nájemní smlouva se společností Cetin. Mají pronajatý prostor na střeše domu 1641 a 1642 + technické zázemí v domě 1641. Budeme jednat o nové nájemní smlouvě, v současné době máme Návrh nájemní smlouvy na další období k posouzení v právní kanceláři.

V současné době je nájem po promítnutí inflační doložky pro rok 2023 Kč 269 007 korun + služby

Máme dva nájemní byty – byt paní Raitrové v domě U Děkanky 1642/4 a byt paní Sakařové v domě Děkanská Vinice I. 1644/9. Jejich nájem nyní činí měsíčně 14 666 korun. Obě domácnosti jsou bezproblémové

Představenstvo si svoji odměnu v tomto roce o inflaci nenavýšilo a pracuje stále za stejnou odměnu

V družstvu neevidujeme žádné dlužníky. Exekucí jsme již vybrali 100% částku od bývalého nájemníka družstva Dominika Dvořáka. V současné době probíhá úhrada úroků, pan Dvořák požádal o oddlužení, tedy čekáme na rozhodnutí soudu

Pokud dojde ke zpoždění uhrazení plateb, účtujeme penále. Několik roků zpět ale nebyl důvod nikomu penále účtovat. Všichni své finanční závazky plní řádně a včas

V přehledu příjmů za rok 2022 nejsou uvedeny zálohové platby za služby. Je zde uveden roční příjem do fondu oprav (38 404 korun). Z toho vyplývá, že jsme opravdu závislí na příjmech z nájmu nebytových prostor

V loňském roce jsme přistoupili k výraznému navýšení záloh za teplo a teplou vodu z důvodu nárůstu cen energií. K úpravě došlo k 1.10.2022. I když většina měla poměrně vysoké přeplatky, je třeba si uvědomit, že vyšší cenu za energie jsme hradili v podstatě pouze 3 měsíce v roce 2022 (říjen, listopad, prosinec, kdy byla topná sezóna).

Doporučujeme navýšené zálohy ponechat, uvidíme, jak se budou ceny vyvíjet. Pokud by i příští rok byly velké přeplatky, budeme zálohy snižovat.

Příjem ze SIPA – zhruba 225 000 korun

Nadále pokračujeme v odepisování dlouhodobého majetku.

Výdaje v roce 2022

* Pravidelná splátka úvěru na předokenní rolety. Splácíme od září 2021, měsíčně 72 098 korun. Splátka je celkem na 5 let
* Účetní ztráta, vzniká odpisem majetku – zbývá nám ještě 7 let
* Došlo k poškození fasády kolem prodejny Malvík, bylo opraveno, nahlásili jsme jako pojistnou událost, proběhlo plnění pojišťovnou
* Výrazně vzrostla cena za odvoz odpadu (70%), tepla (35-40%) a již 2x byla zvýšena cena za dodávku el. energie. Zatím ale tyto služby navyšovat nebudeme.

Paní Podlipná přednesla Návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2022 (k nahlédnutí v kanceláři BD)

**Hlasování:**

Pro tento návrh 52

Proti 0

Zdržel se 0

**Usnesení:** Návrh na vypořádání hospodářského výsledku byl schválen

1. **Zpráva Kontrolní komise** (viz. Příloha č. 3, k nahlédnutí v kanceláři)

Zprávu Kontrolní komise přečetla předsedkyně KK ing. Věříšová

1. **Schválení roční účetní závěrky 2022**

Kontrolní komise doporučila členské schůzi schválit roční účetní uzávěrku za rok 2022

**Hlasování:**

Pro tento návrh 52

Proti 0

Zdržel se 0

**Usnesení:** Roční účetní uzávěrka byla schválena

1. **Vyúčtování služeb za rok 2022**

Vyúčtování služeb již nevyvěšujeme na nástěnkách – dodržujeme opatření ohledně ochrany osobních dat GDPR

Za rok 2022 měli nedoplatek pouze 2 členové BD, a 5 nájemců nebytových prostor. Ostatní měli přeplatky, které již byly všem vyplaceny.

Všechny změny v předpisu výše plateb musí být ze strany členů družstva podány písemně na adresu [dana.havlasova@seznam.cz](mailto:dana.havlasova@seznam.cz), nebo do schránek BD, vždy čitelně podepsané. Také připomínáme, že změny počtu osob bytě musí být hlášeny vždy do 20 dne v měsíci. Pokud tak učiníte později, změna už se další měsíc do zálohy nepromítne.

Platba k jednotlivým službám:

Odpad 60 Kč/osobu

Spol. el. 80 Kč/osobu

Výtah 80 Kč/osobu

Úklid 100 Kč/osobu

Fond oprav, pojištění, daň z nemovitosti zatím beze změny, teplo a vodu platí každý individuálně dle spotřeby.

V současné době je v BD hlášeno 136 osob na služby.

1. **Chod družstva v roce 2023**

* Bylo provedeno vyúčtování služeb za rok 2022 za 19 644 Kč (každoročně firma Inmes) + 6 000 Kč účetní, ing.Járka (Pracuje pro družstvo bezchybně od jeho založení)
* Byla proveden oprava (výměna čerpadla) za 14 943 korun
* Pokračujeme ve splácení úvěru
* Hradíme veškeré pravidelné platby, revize a odměnu představenstvu
* V květnu proběhne pravidelná revize požární ochrany – prosím o odklizení všech předmětů z chodby
* Proběhne revize hromosvodů
* Prosíme všechny, aby neodkládali žádné předměty ani odpad vedle popelnic. Co není v nádobě, popeláři neodvezou. Rozhodně velké předměty nepatří do kontejneru, ale do sběrného dvora. Prosíme členy družstva, kteří byt pronajímají, aby tuto skutečnost sdělili svým nájemcům. Zejména ti, velmi často, odkládají odpad mimo popelnice.
* V roce 2023 plánujeme větší investici na rekonstrukci výměníku. Je to nezbytné pro jeho bezproblémový chod. V letošní zimě docházelo k častým výpadkům, neustále jsme tam museli chodit a výměník uvádět do provozu.

1. **Rekonstrukce výměníkové stance – schválení investice**

* Pan Tirol přednesl informaci, v jakém stavu se naše výměníková stanice po 17 letech provozu nachází. Už nedochází pouze k běžným provozním problémům, ale je třeba provádět nákladnější opravy z důvodu opotřebení
* Již bylo třeba:

Výměna oběhových čerpadel pro TUV – nepřetržitý chod celý rok

Výměna čerpadla pro vytápění

Výměna řídících jednotek pro vytápění 2 ks a přípravu teplé vody 1ks

Výměna registru výměníku pro vytápění a přípravu TUV z důvodu míchání primární a sekundární vody. V současné době je prasklý registr pro vytápění

Z důvodu všech těchto poruch a nedostupnosti řídících jednotek na trhu je nutné investovat do modernizace. Oslovili jsem tři firmy, aby posoudily současný stav a vypracovaly cenovou nabídku.

Instalce Praha spol.s.r.o.- doporučují celou výměnu výměníku v celkové ceně 1 770 000 Kč bez DPH (s DPH 2 035 500 korun)

Profitherm CZ s.r.o. – také doporučují celkovou výměnu v ceně 947 886 Kč bez DPH (s DPH 1 090 068 korun)

Markul Controls s.r.o. – jako jediní doporučují modernizaci výměníkové stanice v ceně 407 493 Kč bez DPH (s DPH 468 617 korun). Zástupce této firmy, pan Kulhavý zná dobře VS sousedního BD, celé roky pracuje pro Magistrát hl. města Prahy, kde se stará o výměníkové stanice v majetku města. Pana Kulhavý nám byl doporučen právě firmou Centra, se kterou podepisujeme každoročně Nájemní smlouvu na pronájem nebytového prostoru. Jedná se o prostor, kde má svoji výměníkovou stanici sousední družstvo.

Pan Kulhavý považuje za zcela zbytečné měnit celou výměníkovou stanici, z jeho hlediska do dostačující vyměnit pouze hlavní komponenty. Tím bude zajištěn bezporuchový provoz celé výměníkové stanice.

Představenstvo se přiklání k této variantě modernizace.

- zástupce společnosti popsal stávající stav a navrhl celou VS přetěsnit a vyměnit nefunkční nebo již opotřebované komponenty

- byl nám předložen položkový rozpočet

- máme dobré reference na tuto společnost

- nabídka servisních služeb

- garance rychlého dodání náhradních dílů

- oprava požárního rozvodu ve VS

- hradit bude vše BD až po ukončení prací

Paní Podlipná dala hlasovat o oslovení firma Markul Controls, s.r.o.

**Hlasování:**

Pro tento návrh 52

Proti 0

Zdržel se 0

**Usnesení:** Představenstvo BD osloví firmu Markul Controls a požádá je o zahájení prací v letních měsících

1. **Plán výdajů pro rok 2023 a 2024**

* pravidelné povinné platby a revize
* odměna představenstva
* nutná údržba a řešení havarijních stavů
* rekonstrukce výměníkové stanice – schváleno na členské schůzi
* plánujeme hromadný servis a seřízení oken
* modernizace, čekáme na dodání cenové nabídky zvonkových tabel
* výměna podélného plůtku na zídce u popelnic – 145 600 Kč bez DPH

Pokud se některá investice nestihne v roce letošním přesuneme jí do roku 2024

**Hlasování:**

Pro tento návrh 52

Proti 0

Zdržel se 0

**Usnesení:** Členská schůze schválila plánované výdaje na rok 2023 a 2024

1. **Kauza předokenní rolety pan Kašpar**

Paní Havlasová přečetla stanovisko Obvodního ředitelství Policie Praha IV, odbor hospodářské kriminality, komisař por. Bc. Jana Vagnerová

Celý obsah vyjádření je k nahlédnutí v kanceláři družstva.

Dne 2. 5. 2023 policejní orgán zahájil trestní stíhání osoby Vojtěcha Kašpara dle §160 odst. 1 tr.ř. jako obviněného ze spáchání trestného činu zpronevěra.

Celé šetření se protáhlo, protože je asi 10 poškozených a por. Vagnerová přebírala případ v průběhu šetření.

Jak nám bylo sděleno, pan Kašpar se u výslechu přiznal, že propadl gemblerství a peníze prohrál.

Policejní vyšetřovatel nám také sdělil, že dokud pan Kašpar podnikal ve firmě se svým tchánem, podnikal zcela bez problémů. Až když mu tchán firmu předal, začaly problémy. I to je možná důvod, proč nám byla tato firma Svazem podnikatelů ve stínící technice doporučena. Měli s nimi dobrou zkušenost.

1. **Diskuse**

* Paní Podlipná pohovořila o nutnosti nahlásit předem kdy bude rekonstrukce probíhat, jaký je časový harmonogram, kdo je za rekonstrukci zodpovědný. Tím musí být vždy někdo ze členů družstva, nemůžeme řešit s dělníky všechny stížnosti a nedostatky. Toto je nutné vždy předložit představenstvu, které info vyvěsí na nástěnku pro ostatní nájemníky. Je nutné dodržovat v domě pořádek, pokud je to nutné denně dům uklízet. Také je potřeba zabezpečit výtah tak, aby nedocházelo k jeho poškození (přetížení, poškrábání, zničená podlaha atd.)

Paní Bezděkovská konstatovala, že neměla možnost si prostudovat cenové nabídky na výměnu či modernizaci výměníku. Představenstvo přislíbilo, že příště bude cenové nabídky zasílat předem mailem k prostudování. Kdo ovšem chtěl, mohl si přijít do kanceláře cenové nabídky prohlédnout a prostudovat. V Pozvánce na členskou schůzi, která byla zaslána mailem dne 28. 4. 2023 a zveřejněna dne 30. 4. 2023 na webových stránkách družstva bylo v programu uvedeno v bodě č. 8 – Rekonstrukce výměníkové stanice, návrh ke schválení i předpokládaná cena. Mohl tedy kdokoliv přijít a cenové nabídky si prostudovat. Bylo na to více jak 14 dní. Nikdo tak ovšem neučinil

Poté paní Podlipná poděkovala všem za účast a řádnou členskou schůzi ukončila.

V Praze dne 23. 5. 2023

Zapsala Dana Havlasová

Za správnost Libor Tirol