

Bytové družstvo Hovorčovická

Hovorčovická 1718/19, 182 00 Praha 8, IČO 25070631

Družstvo je zapsáno v Obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr, vložka 2823.

Zápis z řádné členské schůze Bytového družstva Hovorčovická, konané dne 8. června 2016 v KD DPP vozovna Kobylisy

Členská schůze Bytového družstva Hovorčovická (dále jen BDH) byla právoplatně svolána dle pozvánky ze dne 24. května 2016 na 18³⁰ hod.

Předsedajícím schůze byl Ing. Milan Maixner, člen představenstva BDH.

1. Zahájení

Předsedající schůze, Ing. Maixner přivítal všechny členy BDH a zástupce fy DPU REVIT s.r.o. - Dům plný úspor (dále jen DPU).

Ing. Petříková pak oznámila, že je přítomno (buď osobně, nebo formou plné moci) 45 ze 78 členů BDH- tj. 57,7 %.

Schůze je tak schopna usnášení.

2. Projednání a schválení programu ČS

Po přivítání účastníků členské schůze se předsedající zeptal, zda má někdo doplnění či připomínky k programu, který byl uveden v pozvánce.

Žádný doplňující návrh nebyl podán.

3. Volba zapisovatelů, návrhové komise a komise pro prezenci a hlasování

Předsedající navrhl obsadit orgány členské schůze BDH takto:

Zapisovatelé: Ing. Jaroslav Malý, Ing. Helena Adamcová

Navržené složení zapisovatelů bylo schváleno (45 pro, 0 proti, 0 se zdrželo) ze 45.

Návrhová komise: RNDr. Václav Petr, Ing. Jaroslav Mačí

Navržené složení návrhové komise bylo schváleno (47 pro, 0 proti, 0 se zdrželo) ze 47.

Komise pro prezenci a hlasování: Ing. Hana Petříková, Mgr. Anna Kubaščíková, p. V. Sládková.

Navržené složení komise pro prezenci bylo schváleno (48 pro, 0 proti, 0 se zdrželo) ze 48.

4. Zpráva o činnosti představenstva za období od minulé členské schůze včetně informací o plnění usnesení z minulých členských schůzí

Zprávu a informaci o plnění usnesení z minulé členské schůze přednesl RNDr. Václav Petr, předseda představenstva BDH. Přednesený materiál byl součástí pozvánky.

Hlavní těžiště práce představenstva spočívalo v přípravě revitalizace objektů BDH a získání dotace z programu NZÚ-1.

Úkoly pro představenstvo z minulých členských schůzí:

- Sledování vývoje restitucí – plněno, zůstává v platnosti, nedořešen je duplicitní zápis vlastnictví pozemku 963/36 v katastru nemovitostí

- Uzavření nových smluv o užívání bytů a nebytových prostor – splněno

- Prověření výše záloh na služby hrazených členy BDH a adekvátní navýšení nízkých záloh – splněno.

5. Projednání a schválení žádosti manželů Stříhavkových o připojení chodby před spížemi a společné chodby před jimi užívaným bytem č. 16 v objektu 1717/17 k tomuto bytu a s tím spojené navýšení členského vkladu

RNDr. Petr specifikoval princip transakce (dříve společné prostory o ploše 19,58 m2 byly oceněny cenou 1m2 bytové plochy v r. 2015 a mají být převedeny do plného užívání MUDr. Stříhavky).

Hodnota navýšení členského vkladu činí 45 400 Kč.

Připojení chodeb k bytu č. 16 v objektu 1717/17 a navýšení členského vkladu bylo schváleno 2/3 všech členů BDH (52 pro, 0 proti, 0 se zdrželo) z 52 přítomných.

6. Zpráva o kontrole účetnictví a činnosti kontrolní komise BDH od 11/2015

Zprávu přednesla Ing. Petříková, členka kontrolní komise.

Přednesená zpráva byla součástí pozvánky.

Kontrolní komise navrhla schválit účetní závěrku za rok 2015 včetně návrhu představenstva BDH na

vypořádání výsledku hospodaření.

7. Zpráva o výsledcích hospodaření BDH za rok 2015 včetně schválení řádné roční závěrky a návrhu na rozdělení zisku.

Zprávu přednesl p. Kurilla, člen představenstva BDH.

Přednesená zpráva byla součástí pozvánky.

Hospodaření BDH bylo vyrovnané, vzniklá ztráta činila 189,31 Kč.

P. Kurilla doporučil členské schůzi zahrnout tuto ztrátu do statutárního fondu bytového hospodářství.

Účetní závěrku BDH za rok 2015 včetně návrhu představenstva BDH na vypořádání výsledku hospodaření poté členská schůze schválila (51 pro, 0 proti, 0 se zdrželo) z 51.

8. Informace o aktuálním stavu finančních prostředků na účtech BDH a informace o dlužnících

Informace přednesl p. Kurilla, člen představenstva BDH.

K 31. 5. 2016 mělo BDH na účtech celkem 6 854 686 Kč.

V BDH je v současné době 1 velký dlužník – sl. Soudská (20 960 Kč). Dluh dle sjednaného splátkového kalendáře pravidelně splácí.

4 – 5 menších dlužníků dosud nevyrovnalo nedoplatky z vyúčtování služeb za rok 2015.

Diskuse k bodům 7 a 8:

Ing. Fáček – kde je v rozvaze BDH zahrnuta platba od Benziny s.p. v likvidaci za „restituci“ pozemku 963/36 ve výši 364 069 Kč?

Ing. Hlaváčková – je zahrnuta v časových rozlišeních

Ing. Kurilla – termín plateb nájmu a záloh na služby je 15. daného měsíce. Ca 32 členů platí až o 12 dnů později. Účetní systém je považuje za dlužníky a vystavuje jim penalizační faktury. Tito členové si musí změnit své trvalé příkazy. Protože do konce r. 2016 dojde ještě k úpravám ve smlouvách v návaznosti na nový účetní software (např. variabilní symboly) je pro členy výhodnější provést změnu trvalých příkazů až ke konci r. 2016. P. Kurilla doporučil smluvní sankce z krátkodobého prodlení členům BDH prominout. V krátkodobém prodlení jsou platby, které došly na účet BDH v daném měsíci po termínu splatnosti.

Prominutí smluvních sankcí z krátkodobého prodlení členská schůze schválila (50 pro, 0 proti, 2 se zdrželi) z 52.

9. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a investic za rok 2015 a za období leden až květen 2016

Zpráva nebyla součástí pozvánky.

Ústní informaci přednesli Ing. Milan Maixner, člen představenstva a Ing. Jaroslav Mačí, správce BDH.

Ing. Maixner informoval, že zpráva o plnění většiny investic za rok 2015 byla podána na minulé členské schůzi. Další akcí pak byla výměna vodoměrů za vodoměry s radiovým odečtem za 183 tis. Kč a k tomu příslušný HW a SW za 17 tis. Kč.

Ing. Mačí doplnil informace o výdajích na drobné opravy a údržbu. Od minulé členské schůze 20. října 2015 do 31. 12. 2015 byly vyměněny a seřizeny zámkové dveřní lišty v domech 1715 a 1719 (6.648,- Kč), provedena oprava zvonku externí službou (1.020,- Kč) a nakoupen materiál (žárovky, kopie klíčů, pytle na odpady, pryžová rohožka – vše za 890,- Kč). Celkem 8.708,- Kč

V období od 1. 1. 2016 do 31. 5. 2016 bylo opraveno elektrické vedení po zahoření v domě 1715/26 (1.600,- Kč), nakoupeny informační bezpečnostní požární tabulky (1.962,- Kč), benzín do sekačky (700,- Kč) a další materiál (žárovky, náhradní klíče, materiál na opravy zvonků, lepidlo, drátěný kartáč 2x, vodováha, struna do sekačky, posypový materiál – vše za 2.371,- Kč). Celkem 6.633,- Kč.

Dále byl pořízen drobný hmotný majetek - teploměr s čidly (3.215,- Kč) na měření průměrných teplot.

10. Informace o revitalizaci objektů BDH

S postupem prací na přípravě revitalizace objektů BDH a se stavem dotace na její realizaci seznámil schůzi BDH zástupce DPU p. Lengyel:

- aktuální stav: vyhotovena projektová dokumentace, připraveny podklady pro stavební povolení, vyhotoveny rozpočty, vyhotovena zadávací dokumentace pro poptání dodavatelských firem, proběhlo výběrové řízení na zhotovitele, proběhlo výběrové řízení na finanční ústav

- pro účely dotace byly rozděleny akce na 2 domy

- pro výběrové řízení bylo poptáno 5 firem, z nichž jen 3 předložily nabídku (Střechy 92, Holbourn group a

NEPRO stavební)

- s cílem snížení investičních nákladů a zvýšení kvality díla byly vybrány 2 firmy:
 - = Střechy 92 pro zateplení střechy a střešní nástavbu za 5 672 789,- Kč a
 - = NEPRO stavební pro zateplení stropu suterénu a solární systém za 5 352 272,- Kčinvestice celkem 11 025 061,- Kč
- financování: 3 mil. Kč vlastní zdroje + 8 mil. Kč úvěr se splatností 6 let
- při výběru financující banky ze 7 před-vybraných se DPU i BDH shodly na Raiffeisen stavební spořitelně
- u Státního fondu životního prostředí bylo dosaženo rezervace finančních prostředků z dotačního programu NZÚ-1 maximálně 1 826 152 Kč
- s ohledem na horní limit odvozený od výše "způsobilých" výdajů (20%) lze získat pouze ca 1,3 mil.Kč
- v současné době je na neomezenou dobu otevřen dotační program NZÚ-2, který mění postupy výpočtu výše dotace a stanovení horního limitu odvozeného od výše "způsobilých" výdajů (30%)
- v podmínkách dotačního programu NZÚ-2 by dotace mohla činit 1,7 mil.Kč
- DPU umí a je ochotno převést žádost o dotaci z NZÚ-1 do NZÚ-2

Diskuse k bodu 10:

- p. Lebeda – je ve 3 mil. Kč vlastních prostředků na financování revitalizace i předpokládaná dotace?
- p. Lengyel – není, případně vyplacená dotace jsou peníze navíc
- p. Lebeda – jaká je návratnost akce Solární systém a jaká je jeho životnost?
- p. Lengyel – nevím, kolega, který to ví musel náhle odjet
- p. Pojer – jak dlouho potrvá převod z NZÚ-1 do NZÚ-2?
- p. Maixner – asi do září 2016
- p. Hlaváčková – kolik zatím stála činnost DPÚ?
- p. Maixner – celkem 117,4 tis. Kč (průkaz en. náročnosti 14,5 tis. Kč, energetická studie 6,1 tis. Kč, projektová dokumentace ke stavebnímu řízení 84,7 tis. Kč a podání žádosti o dotaci na SFŽP ČR 12,1 tis. Kč)
- p. Lengyel - podání žádosti o dotaci na SFŽP ČR do NZÚ-2 bude stát 2 x 10 tis. Kč
- p. Pacák – jak se bude řešit koordinace výstavby a záruky při realizaci „soláru“ dvěma firmami?
- p. Lengyel – záruka by neměla být ohrožena
- p. Pacák – lepší by bylo, kdyby „soláry“ byly subdodávkou pro fy Střechy 92 jako hlavního dodavatele s tím, že by se uzavřela společná smlouva
- p. Lengyel – pokusíme se o toto řešení
- p. Pacák – jak je to s bankovními zárukami?
- p. Lengyel – zatím se to neřešilo, pokusíme se to zahrnout do smlouvy. To však může způsobit zdržení přípravy stavby
- p. Pacák – jaký bude platební kalendář?
- p. Lengyel – měsíční fakturace + 10% zádržné
- p. Lukavský – je třeba pověřit představenstvo, aby zajistilo smlouvu jen s 1 dodavatelem, který bude případně využívat subdodávky dodavatele druhého
- p. Lukavský – jak jsou firmy pojištěny?
- p. Lengyel – na 35 resp. 50 mil. Kč
- p. Pacák žádal, aby bylo prověřeno, čeho konkrétně se pojištění firem týká. Stává se, že na vlastní stavbu je minimum a ostatní pojistka se týká jiného majetku firmy
- p. Lengyel – prověříme ale, jak jsou pojištěny na konkrétní stavby
- p. Fáček – kdo bude dělat technický dozor investora?
- p. Maixner – technický dozor se zatím vybírá
- p. Fáček – jaká bude další role poradenské firmy DPÚ?
- p. Maixner – spolupráce až do vyplacení dotace, kdy nejtěžší bude shromáždit všechny podklady pro její vyplacení
- p. Fáček – jaká bude cena této spolupráce?
- p. Lengyel – odměna po převedení dotace na účet BDH bude 20 tis. Kč
- p. Turnerová – lze dostat dotace i na něco jiného, např. na tepelná čerpadla?
- p. Lengyel – ano, ale v rámci případné nové žádosti
- p. Lebeda – lze rozdělit naši žádost na 2 části, např. zateplení z NZÚ-1 a „soláry“ z NZÚ-2?
- p. Lengyel – nelze to rozdělit, protože žádost je schválena na jedno IČO a jedno IČO může mít jen jednu žádost.

Ing. Maixner poté znovu porovnal možnosti získání dotace na revitalizaci objektů BDH:

NZÚ-1 – již rezervováno 1,8 mil. Kč, z nichž však lze získat max. 1,3 mil. Kč
NZÚ-2 – lze získat až 1,7 mil. Kč převodem žádosti z NZÚ-1 do NZÚ-2,
to bude určitou dobu trvat (s nejistým výsledkem) a realizační harmonogram tak poběží nezávisle na procesu získání příslibu dotace

Členská schůze poté odsouhlasila stažení žádosti BDH o dotaci podané na základě 1. výzvy SFŽP v rámci programu Nová zelená úsporám a podání nové žádosti o dotaci na základě 2. výzvy SFŽP (42 pro, 6 proti, 4 se zdrželi) z 52

11. Schválení dodavatelů a ceny investiční akce „NOVÁ VAZNÍKOVÁ STŘEŠNÍ KONSTRUKCE, INSTALACE SOLÁRNÍHO TERMICKÉHO SYSTÉMU PRO PŘÍPRAVU TV U OBJEKTŮ HOVORČOVICKÁ 1713-1715 A 1716-1718, PRAHA“ a schválení způsobu a parametrů financování této akce

RNDr. Petr předložil členské schůzi ke schválení následující body usnesení:

Členská schůze schválila

- dodavatele na akci „NOVÁ VAZNÍKOVÁ STŘEŠNÍ KONSTRUKCE, INSTALACE SOLÁRNÍHO TERMICKÉHO SYSTÉMU PRO PŘÍPRAVU TV U OBJEKTŮ HOVORČOVICKÁ 1713-1715 A 1716-1718, PRAHA“.

Na základě výběrového řízení byla zakázka rozdělena a schváleny společnosti

- o STŘECHY 92 s.r.o. jako dodavatel nové vazníkové střešní konstrukce a zateplení střech obou objektů v ceně do 5.672.789,- Kč vč. 15% DPH a
- o NEPRO stavební a.s. jako dodavatel zateplení stropu suterénu obou objektů a instalace solárního systému v ceně do 5.352.272,- Kč vč. 15% DPH;

- cenu zakázky celkem do 11.025.061,- Kč vč. 15% DPH;

a pověřila představenstvo BDH k

- jednání s uvedenými dodavateli o zajištění bankovních záruk po dobu trvání záruky na dílo (min. 5 let) a převedení stavby včetně záruk na jednoho hlavního dodavatele,
- uzavření smluv o dílo s uvedenými dodavateli stavby nebo s jedním hlavním dodavatelem a k veškerým souvisejícím administrativním úkonům včetně jednání o změně pojištění objektů BDH,
- uzavření smlouvy s odborně způsobilou osobou pro výkon stavebního dozoru na základě VŘ a k veškerým souvisejícím administrativním úkonům,
- uzavření smlouvy o úvěru do 8 mil Kč u Raiffeisen stavební spořitelny při dodržení uvedených nebo lepších parametrů a k veškerým souvisejícím administrativním úkonům,
- stažení žádosti BDH o dotaci v rámci programu Nová zelená úsporám podané na základě 1. výzvy SFŽP v r. 2015, následně k podání žádosti nové dle podmínek 2. výzvy SFŽP a k veškerým administrativním úkonům (včetně financování), které s tím souvisí.

Schváleno (48 pro, 2 proti, 2 se zdrželi) z 52.

Členská schůze schválila

financování investiční akce s využitím úvěru u stavební spořitelny Raiffeisen stavební spořitelna a.s., IČ: 49241257 za těchto podmínek:

- maximální výše úvěru 8.000.000 Kč,
- úroková sazba 0,99%, fix na 6 let,
- poskytnutí úvěru bez zajištění se splatností 6 let,
- možnost provádění mimořádných splátek zdarma – 2x ročně vždy do výše 20% nesplacené jistiny,
- poskytnutí úvěru zdarma (bez úhrady částky za uzavření úvěrové smlouvy);

Schváleno (51 pro, 1 proti, 0 se zdrželi) z 52.

12. Projednání návrhu a schválení změny plánu oprav, údržby a investic na rok 2016

Ing Maixner požádal členskou schůzi o zpřesnění částky na Revitalizaci bytových domů a o doplnění plánu investic pro rok 2016 z 20. 10. 2015 o následující položky:

Náklady na technický dozor investora – 150 tis. Kč a

Vícenáklady spojené s revitalizací BD – 350 tis. Kč

Položka	Částka (Kč)	
Revitalizace bytových domů	11 025 061	zpřesnění
Technický dozor investora	150 000	nová položka
Vícenáklady spojené s revitalizací BD	350 000	nová položka
Instalace vodoměrů s radiovým odečtem	200 000	realizováno
Drobné opravy celkem	100 000	
<i>Z toho elektropráce</i>	<i>20 000</i>	
<i>topenářské opravy</i>	<i>30 000</i>	
<i>zednické práce</i>	<i>25 000</i>	
<i>rezerva</i>	<i>25 000</i>	

Diskuse k bodu 12:

- p. Sobotka – Revitalizace bytových domů byla schválena s dotací 1,8 mil. Kč, to že bude dotace jiná, by se mělo zohlednit
- p. Maixner – v plánu investic se s dotací nepočítalo a nepočítá
- p. Valtrová – budou nám stačit peníze na investice a splátky dluhu když nedostaneme dotaci?
- p. Kurilla – financování je průchozí i bez dotace
- p. Pacák – jak bude probíhat realizace, kdy bude smlouva na výstavbu?
- p. Maixner – budeme se snažit, aby smlouva a zahájení realizace byly co nejdříve
- p. Lukavský – proč nebyly vícenáklady spojené s revitalizací BD zahrnuty do rozpočtů akce Revitalizace, když si zájemci předem prohlédli stav objektů?
- p. Maixner – protože zájemci vycházeli z projektové dokumentace ke stavebnímu řízení, kde nebyly všechny detaily uvedeny
- p. Fáček – jaká je cena úvěru?
- p. Kurilla – náklady na úvěr a úroky by měly být ca 327 tis. Kč, pokud bychom úvěr čerpali 5 měsíců a spláceli ho 6 let
- p. Fáček – budou smlouvy a dodavateli na internetu?
- p. Maixner – ano, budou na stránkách BDH
- p. Pacák – jaká bude organizace stavby?
- p. Maixner – harmonogram bude zpracován po získání stavebního povolení a po podepsání smluv na výstavbu

Navržené změny plánu investic byly schváleny (45 pro, 5 proti, 1 se zdržel) z 51

13. Projednání návrhu a schválení odměn členům představenstva a kontrolní komise za období 06/2015 – 05/2016

RNDr. Petr navrhl, aby odměny pro členy představenstva a KK za uvedené období byly ve výši 120 000 Kč.

Navržené odměny byly schváleny (45 pro, 0 proti, 6 se zdrželo) z 51

14. Doplnovací volba do představenstva BDH

Ing. Maixner konstatoval, že představenstvo pracuje pouze ve 4 lidech a nestačí zvládat problémy spojené zejména s přípravou realizace velké investice a zajišťování úvěru a získávání dotace k jejímu financování. Vyzval přítomné členy k zapojení se do práce představenstva a požádal o pomoc v nastávajícím těžkém období přípravy velké investice.

Nikdo se nepřihlásil, a tak bude představenstvo pracovat dál ve 4.

15. Diskuze

- p. Adamcová – budou muset být garáže při zateplování vyklizeny?
- p. Mačí i p. Maixner – z velké většiny ano
- p. Dušek – doporučil zjistit na katastru nemovitostí v jakém stavu je určovací žaloba na pozemek 963/36 s duplicitním vlastnictvím a oslovit „rodinu Chvojů“, aby si převzala tento pozemek s tím, že ho od nich BDH odkoupí, abychom předešli tomu, že bychom museli platit soudní výdaje

16. Zpráva o účasti na členské schůzi.

Ing. Petříková informovala členskou schůzi, že v průběhu schůze bylo přítomno (buď osobně, nebo formou plné moci) 45 - 52 členů BDH tj. 57,7 – 66,7 % všech členů.

Schůze tak byla schopna usnášení ve věcech běžné agendy po celou dobu jejího konání.

17. Návrh usnesení z členské schůze

Návrh souhrnného usnesení přednesl RNDr. Petr.

K návrhu nebyly vzneseny žádné další doplňky.

O návrhu usnesení nebylo hlasováno, neboť o jeho obsahu bylo hlasováno separátně v příslušných bodech programu.

Usnesení je přílohou tohoto zápisu.

18. Závěr členské schůze

Předsedající poděkoval přítomným za účast a schůzi ve 21:10 hod. ukončil.

V Praze dne 8. 6. 2016

Zapsali:

Ing. Jaroslav Malý

Ing. Helena Adamcová