

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 20. října 2015 v KD DPP vozovna Kobylisy

Členská schůze Bytového družstva Hovorčovická (dále jen BDH) byla právoplatně svolána dle pozvánky ze dne 2. října 2015 na 18³⁰ hod.

Předsedajícím schůze byl Ing. Jiří Doležel, člen představenstva BDH.

1. Zahájení

Ing. Doležel přivítal všechny členy BDH a představil zástupce fy DPU REVIT s.r.o. - Dům plný úspor (dále jen DPU), p. Daňhovou a p. Richtera.

Mgr. Kubaščíková pak oznámila, že je přítomno (buď osobně, nebo formou plné moci) 53 ze 78 členů BDH tj. 67,9%.

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.

JUDr. Moc navrhl uspořádat veřejnou rozpravu o řešení střech a zateplení garáží před prezentací fy DPU.

Návrh p. Moce nebyl schválen (13 pro, 38 proti, 2 se zdrželo) z 53.

Ing. Hanyš navrhl uspořádat uvedenou rozpravu ihned po bodu 4. Prezentace DPU.

Ing. Doležel odpověděl, že v rámci bodu 4. se počítá i s diskuzí na prezentované téma.

Pí. Turnerová žádá informaci k pozemkům. Ing. Doležel – bude podrobně informováno v bodě 7 programu.

Žádný jiný návrh nebyl podán a tak se schůze dále řídila podle programu uvedeného v pozvánce.

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 (56 pro, 0 proti, 0 se zdrželo) z 56.

Návrhová komise: RNDr. Václav Petr, Ing. Milan Maixner

Navržené složení návrhové komise bylo schváleno (54 pro, 0 proti, 2 se zdrželo) z 56.

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

Navržené složení komise pro prezenci bylo schváleno (54 pro, 0 proti, 2 se zdrželo) z 56.

4. Příprava akce dokončení zateplení bytových domů ve vlastnictví BDH a dalších investičních akcí vedoucích k energetickým úsporám (zejména rekonstrukce střech) a možnosti dotace v rámci dotačního programu Nová zelená úsporám – prezentace DPU REVIT s.r.o. (dodavatel projektu a služeb).

Prezentaci uvedla p. Daňhová, která představila firmu DPU a její zaměření (zateplení a energetické úspory, podpora a příprava investic, financování a stavební dozor).

DPU zpracovala 6 variant řešení zateplení garáží a střech, z nichž byly ve spolupráci s představenstvem vybrány 2 k dalšímu projednávání.

K získání dotace je třeba podklady pro členskou schůzi vybranou variantu předložit k řízení do 31.10.2015.

Případná dotace bude vyplacena až po kolaudaci všech investic obsažených v podkladech.

Pro financování není potřeba zvyšovat nájem, je však potřeba získat úvěr.

Úvěr nemusí být jištěn majetkem BDH.

DPU může zajistit např.: dotaci, výběr dodavatele, stavební dozor.

Pro předložení žádosti o dotaci je třeba dopracovat projektovou dokumentaci na vybranou variantu, ostatní dokumenty jsou připraveny.

Diskuse:

Ing. Malý – lze měnit plochy zateplení po předložení žádosti o dotaci?

p. Daňhová – ano

Ing. Adamcová, MUDr. Stříhalková – jaká je pravděpodobnost získání dotace?

p. Daňhová – přidělení dotace nelze garantovat, dle jejího názoru je pravděpodobnost přes 98%

p. Šulc – jaké jsou další možnosti financování?

p. Kurilla – byly zpracovány 3 varianty (částečný úvěr, navýšení členského vkladu, postupné naspoření běžného nájemného) jejich kvantifikace pro 2 varianty byla přílohou pozvánky.

Ing. Pojer – jak vznikla úroková sazba 1,36%?

p. Kurilla, p. Richter (DPU) – předběžnými konzultacemi s bankami.

V prezentaci pokračoval p. Richter (DPU).

Pro výběr rozsahu realizace zateplení byly vybrány 2 varianty:

I.2 – stropy garáží, sedlová střecha s investičními náklady 8 700 tis.Kč

s možností dotace ca 640 tis.Kč a předpokládanou úsporou nákladů na teplo ca 530 tis. Kč/r nebo

II.2 - stropy garáží, sedlová střecha a solární ohřev vody „25%“ s investičními náklady 11 000 tis. Kč s možností dotace ca 1 850 tis.Kč a předpokládanou úsporou nákladů na teplo ca 700 tis. Kč/r.

K získání peněz z dotace je třeba dodržet závazný termín dokončení stavby a úspěšně stavbu zkolaudovat a doložit faktury za provedené práce.

O dotace lze žádat i v případných dalších nových kolech dotačních programů.

Při realizaci lze zvětšit rozsah prací proti projektu pro dotaci, při zmenšení rozsahu je třeba pohlídat, aby nebyla snížena předpokládaná úspora pod hranici dotace.

Životnost plechové střechy je 50 let, životnost solárního ohřevu je 25 – 30 let.

Ing. Maixner poté popsal genezi vztahu představenstva a firmy DPU:

- členská schůze BDH 06/2015 uložila představenstvu zpracovat podklady pro dokončení zateplení bytových domů s využitím dotace.

- bylo provedeno výběrové řízení na poradenskou firmu

- z 8 firem byly vybrány DPU

- DPU vypracovala 6 variant

- 2x bez solárního ohřevu (plochá či sedlová střecha)

- 2x solární ohřev „25%“ (plochá či sedlová střecha)

- 2x solární ohřev „40%“ (plochá či sedlová střecha)

- pro další práce byly vybrány 2 varianty se sedlovou střechou bez a se solárním ohřevem „25%“ (názor ČS 11.6.2015)

Ing. Doležel sdělil, že paralelně s DPU provedl návrh financování i p. Kurilla, který oslovil 4 banky.

Diskuse:

JUDr. Moc – lze v rámci dotačních programů „zelená úsporám“ získat podporu na akce zlepšující komfort bydlení (např. výtahy)?

p. Richter – nelze, dotace v „Nové zelené úsporám“ se týkají pouze úspory energií (zateplení, solární ohřevy).

JUDr. Moc – prioritou BDH by měly být sedlové střechy, výtahy a půdní byty, zateplení stropů garáží je třeba odložit.

p. Richter – při vyřazení zateplení stropů garáží by nebylo dosaženo podmínek pro získání dotace z titulu zateplování.

Ing. Pojer – proč je cena zateplení stropu garáží ca 3 x vyšší než cena zateplení střechy?

p. Richter – na střeše se jedná o pouhé položení, na střepech jsou nutné další práce (lepení, začištění, podhledy). Cena bude zpřesněna příjediním s dodavatelem stavby.

p. Jirava – financování investice není bez záruky, BDH spolufinancuje projekt z vlastních zdrojů (3 mil.Kč). Je třeba to sdělit bance.

Zůstanou nějaké peníze v rezervě?

p. Kurilla – zůstatek 2015 bude ca 6 mil.Kč (3 mil.Kč investice + 3 mil.Kč rezerva)

Bankám to bylo oznámeno a tím se úrok snížil z ca 2,0 na ca 1,4 %.

Ing. Lukavský – zateplení garáží nemá žádný podstatný vliv na úspory a za 1,7 mil.Kč je drahé. Je třeba zvážit pouhou revitalizaci střechy.

p. Richter – bez zateplení stropů garáží se dostane dotace pouze na solární ohřev vody.

Ing. Malý – zateplením stropu garáží č.31 a 32 v r. 2008 se zdvihla teplota v bytě nad nimi o ca 2,0 st. C.

Ing. Maixner – pro snížení úniků tepla je třeba nejprve zateplit celý dům a pak teprve potrubí.
 Ing. Lukavský – spolu se zateplením stropů garáží je dobré provést i izolaci rozvodů tepla.
 Ing. Maixner – zateplení veškerého potrubí stojí ca 800 tis. Kč, pouze hlavní trasy stojí 300 tis. Kč.
 p. Šťastná – hrozí zvýšení ceny tepla v důsledku snížení jeho odběru od Pražské teplárenské.
 - je potřeba hydroizolace v domech 1716 – 1718, kde se tvoří plíseň.
 - proč je velký rozdíl v tloušťce izolace mezi garáží a střechou (8 vs. 24 cm)?
 p. Richter – tloušťka izolace se odvíjí z norem podle charakteru objektu.
 p. Mašek – 2 plášťovou 31 let starou střech je lepší odstranit z důvodu plísní, hub a nepříjemných živočichů, které se mohou po překrytí množit.
 p. Richter – z praxe vyplývá, že uvedené nebezpečí by po zateplení nemělo hrozit.
 Ing. Růžička – realizací sedlové střechy ze uzavírá možnost nástavby dalšího patra a realizace výtahů.
 Ing. Doležel – realizace nástavby dalších pater byla v minulosti členskou schůzí odmítnuta.
 p. Stehno – další patro by vyřešilo problém výtahů.
 RNDr. Petr – dle zkušeností lidí, kteří bydlí v domech s nástavbou se po realizaci nástavby zhoršila kvalita bydlení.
 Ing. Mačí – zvýšením počtu pater a obyvatel by se musely předělat všechny rozvody (teplo, voda, kanalizace).
 Ing. Malý – dříve se jednalo s developery, ti požadovali min. 2 patra, náklady na 1 patro by mohly být ca 50 mil. Kč. Otázkou je kdo by to zafinancoval.
 Ing. Laloučková – je možné realizovat výtahy i po realizaci sedlové střechy?
 p. Richter – ano, lze.
 Ing. Hlaváčková – minulá členská schůze uložila úkol na dnešní schůzi rozhodnout o variantě zateplení bytových domů, která bude rozpracována do žádosti o dotaci do 31.10.2015. Je potřeba se vrátit k diskusi o předložených variantách a rozhodnout.
 Ing. Pojer – doporučuji zahrnout i izolaci rozvodů tepla a teplé vody.
 Ing. Doležel – rozvody budou realizovány později.

Ing. Doležel zjistil orientačním průzkumem, že většina členů se kloní **k variantě II.2. - stropy garáží, sedlová střecha a solární ohřev vody „25%“ s investičními náklady 11 000 tis. Kč s možností dotace ca 1 850 tis. Kč a předpokládanou úsporou nákladů na teplo ca 700 tis. Kč/r. .**
Poté bylo další rozpracování této varianty schváleno (42 pro, 7 proti, 7 se zdrželo) z 56.

Financování vybrané varianty.

p. Kurilla seznámil členskou schůzi s možnostmi financování vybrané varianty zateplení o rozpočtových nákladech 11 000 tis. Kč:

Předpokládaný stav finančních prostředků na konci r. 2015:

6 000 tis. Kč, z toho bude 3 000 tis. Kč investováno do realizace vybrané varianty a 3 000 tis. Kč ponecháno jako rezerva pro nenadálé výdaje.

a) úvěr

Vlastní prostředky	3 000	tis. Kč
Úvěr	8 000	tis. Kč
Splatnost	6	let
Roční splátka	1 394	tis. Kč
Roční tvorba zdrojů (nájemné – opravy a správa)	1 270	tis. Kč

Nebude – li přiznána a vyplacena dotace ve výši 1 850 tis Kč bude každý rok chybět k vyrovnání bilance 124 tis. Kč, tj. 744 tis. Kč za 6 let. Tato částka bude hrazena z rezervy 3 000 tis. Kč.

V případě přiznání dotace se zvýší tvorba zdrojů o 1 850 tis. Kč, tj. 308 tis. Kč/r.

Roční finanční bilance bude vykazovat přebytek 184 tis. Kč tj. 1 104 tis. Kč za 6 let.

Podmínky úvěru byly konzultovány se 4 bankami. Žádná z nich nepožaduje jištění zástavním právem k nemovitosti.

Každá z bank však požaduje různé jiné zajišťovací instrumenty (zástavní právo k účtu, bílko šek,

permanentní doplňování fondu oprav apod.).
Výběr banky bude proveden po výběru dodavatele stavby.

b) mimořádné navýšení členského vkladu

Vlastní prostředky	3 000	tis. Kč
Navýšení členského vkladu	8 000	tis. Kč
Navýšení členského vkladu/započtená plocha	1 174	Kč/m ²

c) naspoření z běžného nájemného (pouze teoretická varianta)

Vlastní prostředky	3 000	tis. Kč
Požadovaná částka	8 000	tis. Kč
Nájemné	2 120	tis. Kč/r
Náklady na správu a drobné investice	850	tis. Kč/r
Tvorba zdrojů	1 270	tis. Kč/r
Roky spoření	6,3	roku

Nejvýhodnější formou financování je úvěr spolu se získáním dotace.

Ing. Maixner – v případě získání dotace budou zpřesněny náklady na investici, výše potřebného úvěru a vybrána banka. V případě, že se dotace nezíská, bude akce přehodnocena na další členské schůzi.

p. Stehno – kolik stojí práce firmy DPU?

Ing. Maixner – zatím nebyl překročen stanovený limit 100 tis. Kč.

Poté bylo hlasováno o zajištění financování vybrané varianty zateplení bytových domů úvěrem a dotací.

Členská schůze schválila použití úvěru ve výši 8 000 tis. Kč s využitím dotace z programu NZÚ 2015 (44 pro, 5 proti, 6 se zdrželo) z 55.

5. Plán oprav, údržby a investic na rok 2016

Ing. Maixner doplnil výše schválenou investici do zateplení domů o další položky.

Výčet akcí zařazených do plánu 2016:

Položka	Částka (Kč)	
Revitalizace bytových domů	11 000 000	
Instalace vodoměrů s radiovým odečtem	200 000	přesun z r. 2015
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>	

K předloženému výčtu nebyly žádné připomínky a tak byl **zahrnut do rozpočtu BDH na r. 2016 a spolu s ním schválen** (viz bod 15. Návrh rozpočtu).

6. Zpráva o plnění plánu oprav a údržby a investic od ledna do září 2015 vč. výhledu do konce roku

Ing. Mačí předložil výčet všech velkých i malých akcí včetně nákladů na ně, které byly v daném období realizovány a doplnil výhled do konce r. 2015.

Diskuze k tomuto bodu:

Ing. Laloučková upozornila na špatné zavírání vchodových dveří v domě č. 1715

Ing. Mačí přislíbil nápravu, oprava je objednána, dveře již nejsou v záruce.

7. Zpráva o činnosti představenstva za období od minulé členské schůze, kontrola plnění usnesení z minulé členské schůze

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

RNDr. Petr doplnil zprávu o informaci, že peníze od s.p.Benzina v likvidaci za restituovaný pozemek 963/36 ve výši ca 364 tis. Kč již přišly na účet BDH.

Úkoly pro představenstvo z minulých členských schůzí:

- Sledování vývoje restitucí – plněno, zůstává v platnosti.
- Podklady pro žádost o dotaci – předloženy této schůzi, splněno
- Výše záloh na služby – prověřeny, upraveny u 32 členů, splněno

Ing. Doležel – informace o jednáních představenstva jsou k dispozici na stránkách BDH.

Plnění úkolů pro představenstvo bylo členskou schůzí schváleno **(48 pro, 0 proti, 2 se zdrželo) z 50.**

8. Zpráva o činnosti kontrolní komise BDH od minulé členské schůze

Zprávu za období od června 2015, která byla v příloze pozvánky, přednesl Ing. Hanyš, předseda kontrolní komise.

Poté poděkoval Ing. Hlaváčkové a p. Pavlíkové za vedení účetnictví.

Konstatoval, že zavedení měřičů režijního elektrického proudu vedlo k jeho výrazně nižší spotřebě.

Diskuze k tomuto bodu nebyla.

9. Plán činnosti kontrolní komise BDH na rok 2016

Plán kontrolní činnosti na r. 2016 zůstává standardní a byl uveden v příloze pozvánky.

Plán činnosti KK BDH na rok 2016 byl členskou schůzí schválen (48 pro, 0 proti, 0 se zdrželo) ze 48.

10. Informace o dlužnících

Informaci přednesl p. Kurilla. Sdělil, že v BDH je jen 0,38% dlužníků s více než 60 denním prodlením, což je v limitu požadavků bank (5%).

Bylo zahájeno využívání systému řízení dluhů.

V současné době jsou 3 velcí dlužníci: p. Fryk (7 200 Kč), sl. Soudská (16 000 Kč) a p.Pípek (21 000 Kč).

11. Upřesnění pravomoci představenstva rozhodovat o změnách nákladů na investice a oprava

Ing. Doležel navrhl omezit rozhodování představenstva o změnách ve schválených investičních nákladech limitem 500 tis. Kč pro investice a 100 Kč pro opravy.

Ing. Malý doporučil vymezení povolených zvýšení takto:

- do 25% schválených rozpočtů jednotlivých investičních akcí, rekonstrukcí a modernizací a jednotlivých oprav, avšak pro jednotlivé investiční akce, rekonstrukce a modernizace maximálně 500 tis. Kč a pro jednotlivé opravy maximálně 100 tis. Kč.

Doporučení Ing. Malého bylo schváleno (42 pro, 0 proti, 4 se zdrželo) ze 46 .

12. Upřesnění postupu zahajování topné sezony v BDH

Ing. Doležel předložil návrh postupu při zahajování, omezování nebo přerušování dodávky tepelné energie.

Teploty a jejich vývoj sleduje správce BDH.

O změnách v dodávkách tepelné energie rozhoduje na návrh správce BDH předseda představenstva nebo jím pověřený člen představenstva.

Návrh postupu byl schválen (43 pro, 2 proti, 1 se zdrželo) ze 46 .

13. Doplnovací volba do představenstva BDH

RNDr. Petr oznámil, že Ing. Doležel byl kooptován do představenstva do této schůze a dneškem své členství v představenstvu ukončuje.

Vyzval přítomné členy k zapojení se do práce představenstva.

Ing. Maixner požádal o pomoc v nastávajícím těžkém období přípravy velké investice.

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

14. Informace o výsledcích hospodaření BDH od ledna do září 2015

Informaci přednesl p. Kurilla. Hospodaření bez větších výkyvů.

Zpráva o výsledcích hospodaření byla v příloze pozvánky.

Pozitivním jevem je, že na účtech má BDH 6 mil. Kč.

15. Návrh rozpočtu BDH na rok 2016

Návrh rozpočtu bytového družstva na rok 2016 přednesl p. Kurilla.

Rozpočet na rok 2016 počítá s příjmem 2 131 000,- Kč.

Celkové náklady činí 12 744 100 Kč, z toho investice a opravy dělají 11 300 000 Kč

Nedostatek prostředků ve výši 10 613 100 Kč bude řešen investičním úvěrem 8 000 000 Kč a rozpuštěním finančních rezerv ve výši 2 613 100 Kč.

Rozpočet na rok 2016 je blíže specifikován v usnesení ze schůze.

Ing. Malý – proč BDH kupuje účetní software za 50 tis.Kč?

Ing. Hlaváčková – stávající účetní p. Pavlíková končí a účetnictví bude dělat ona (Ing. Hlaváčková) na počítači BDH, kde bude propojeno se stávající agendou správce (nájem, vyúčtování služeb apod.).

Navržený rozpočet byl poté členskou schůzí schválen (44 pro, 0 proti, 2 se zdrželo) ze 46 .

16. Diskuze

Ing. Malý a RNDr. Petr ocenili dlouholetou činnost Ing. Doležela v představenstvu na navrhli pro něj mimořádnou **odměnu ve výši 4 000 Kč.**

Navržená odměna byla poté členskou schůzí schválena (46 pro, 0 proti, 0 se zdrželo) ze 46 .

Ing. Hanyš:

- pochválil zavedení procesu řízení dluhu

- navrhl, aby **představenstvo vytvořilo pravidla, jakým způsobem bude BDH kompenzovat nájemníkům výpadky dodávek služeb** (zejména tepla).

Ing. Laloučková a Ing. Malý upozornili, že problematika kvantifikace výše náhrady za výpadek tepla je složitá a její realizace by značně zatížila představenstvo.

Členská schůze návrh Ing. Hanyše zamítla (1 pro, 36 proti, 7 se zdrželo) ze 44.

17. Zpráva o účasti na členské schůzi.

Mgr. Kubaščíková informovala členskou schůzi, že v průběhu schůze bylo přítomno (buď osobně, nebo formou plné moci) 44 - 56 členů BDH tj. 56,4 – 71,8% všech členů.

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

18. 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.

19. Závěr členské schůze

Předsedající poděkoval přítomným za účast a schůzi ve 22.05 hod. ukončil.

V Praze dne 20.10.2015

Zapsali:

Ing. Jaroslav Malý, v.r.

Ing. Helena Adamcová, v.r.