

Pozvánka na členskou schůzi družstva

Podle Zákona o obchodních společnostech a družstvech č. 90/2012 Sb., svolává představenstvo družstva členskou schůzi družstva: BYTOVÉ DRUŽSTVO IDEÁL 7, se sídlem U Družstva Ideál 1260/7, 140 00 Praha 4, IČ 480 32 131

na čtvrtek 23. listopadu 2017

s následujícím programem jednání:

1. Zahájení, kontrola prezence,
2. Zpráva představenstva o činnosti a hospodaření družstva,
3. Návrh věcného plánu oprav a investic,
4. Otevření diskuse k opravě střechy a fasády domu, včetně zateplení,
5. Otevření diskuse k možnosti zřízení osobního výtahu v domě,
6. Otevření diskuse k dalšímu nakládání se spořicími bankovními účtem družstva,
7. Upřesnění postupu vydávání Souhlasu družstva s podnájmem,
8. Informace předsedy k uvažované úpravě stanov - snížení počtu členů představenstva,
9. Schválení usnesení,
10. Závěr.

Místo a doba zahájení: **v sídle družstva, v Praze 4, U Družstva Ideál 1260/7 od 19.00 hod.**

Současně s pozvánkou zasíláme všem členům předepsané podklady k jednání.

Pozvánka bude také v zákonem stanovené době včas uveřejněna na internetových stránkách družstva www.ideal7.cz a bude uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.

V Praze dne 31. října 2017

Za představenstvo družstva

Zdeněk Moučka v.r.
předseda představenstva

Ing. Pavel Adámek v.r.
člen představenstva

Přílohy:

- Zpráva o činnosti a hospodaření družstva,
- Plán oprav a investic družstva,
- ZIEGLER ZZ – Orientační nabídka - Plán prací.

Zpráva představenstva pro členskou schůzi (ČS) BYTOVÉHO DRUŽSTVA IDEÁL 7 o činnosti a hospodaření družstva za období od ČS v listopadu 2016 do ČS v listopadu 2017

1 Stav členské základny

K 31. 10. 2017 mělo družstvo 24 členů. V průběhu popisovaného období se nově stali členy družstva:

- a) Manželé Lundákovi, Josef a Hana od 14.7.2017 na základě smlouvy o převodu poloviny družstevního podílu pana Josefa Lundáka na paní Hanu Lundákovou.
- b) Pan Jiří Bauer od 22.9.2017 na základě smlouvy o převodu družstevního podílu ze sl. Kateřiny Langové.

Všichni členové družstva jsou zároveň nájemci družstevních bytů v družstvu.

2 Činnost představenstva družstva

Představenstvo družstva pracovalo ve složení:

Zdeněk Moučka, předseda, RNDr. Ondřej Bůžek, místopředseda, Marcela Trägerová, Ing. Pavel Adámek, Jindřiška Turková, členové.

Od členské schůze 24. 11. 2016 se uskutečnily 2 schůze představenstva. Operativně se členové představenstva scházeli průběžně po celé období.

Představenstvo projednávalo všechny otázky, které jsou mu svěřeny zákonem a Stanovami. Vedle toho někteří členové představenstva zabezpečovali operativní činnosti související s evidencí členů a bytů, provozem domu, pronájmem a podnájmem bytů, rozpisem a vyúčtováním nájemného a zajišťováním oprav a investičních akcí ve spolupráci se správními firmami.

Představenstvo družstva vydalo od 23.11.2016 pět souhlasů s podnájmem (Kreuzer K., Horák P. (2x), Kolářová M. (2x)).

3 Bezpečnostní zajištění dveří do světlíků 1, 3

Z důvodů možnosti přístupu do světlíků č. 1 a 3 ze sklepních prostor byly v průběhu jara odstraněny závory vchodových dveří do těchto světlíků. Odstranění závor, které byla instalovány ze strany světlíků, a uzamčeny visacími zámky, provedlo družstvo svépomocí, konkrétně pan Adámek a pan Turek. Poté, co se dvířka dala otevřít, bylo možné poptat zhotovení bezpečnostního zajištění dveří a pozvat techniky firem k zaměření. Vlastní práce pak organizovala správní firma ZIEGLER ZZ.

4 Sekání trávy

Sekání trávy se zatím ujal pan Robert Lundák bydlící v našem domě.

5 Převzetí sklepní kóje č. 3 od pana Lundáka a další související převzetí

V souvislosti se sloučením bytů č. 14 a 15 do jednoho výsledného, č. 15, byla panu Josefu Lundákovi družstvem předána k užívání úpravou zastavěná původně společná plocha o výměře 1 m². Družstvo naopak od pana Lundáka převzalo do svého užívání nadbytečnou sklepní kóji č. 3, jednu poštovní schránku, jednu demontovanou soupravu domovního telefonu a formálně i jedno venkovní zvonkové tlačítko k bytu.

6 Demontáž a likvidace komínů ze světlíků

Na začátku září proběhla dlouho plánované odstranění komínů ze světlíků domu. Vlastní práce organizovala správní firma ZIEGLER ZZ. Družstvo původně plánovalo provést toto na konci května, nejpozději na začátku června, aby mohly pohodlně následovat další plánované práce na střeše domu. Bohužel, došlo k časovému skluzu vinou jak nevčasnou přípravou na straně některých bytů, tak i následným dalším prodlením ze strany dodavatelské firmy, pracující pro naši správní firmu. Od toho se odvíjí časový skluz dalších prací na střeše.

7 Rekonstrukce zastřešení světlíků

Po odstranění komínů ze světlíků následovala dlouho očekávaná rekonstrukce zastřešení všech světlíků. Vlastní práce organizovala správní firma ZIEGLER ZZ. Nyní již, podle pozorování, do světlíků neprší.

8 Kamerový průzkum a čištění dešťové kanalizace

V loňském roce proběhla kamerová sondáž dešťové kanalizace venku za domem. za účelem zjištění případné závady, která by mohla mít vliv na prosakování do skladu firmy DOE pana Bůžka v suterénu domu, a za účelem průzkumu a zdokumentování struktury této dešťové kanalizace. Žádnou podstatnou závadu tehdejší kontrola nepřinesla, a poněvadž se situace v suterénu nelepšila, zkontaktovalo družstvo jinou firmu, pracující, podle jejich informací, s kamerami s vyšší průchodností velmi úzkými prostory. Průzkum objevil nestandardní a rizikové napojení širokého potrubí na následné úzké s tím, že se v tomto místě drží voda. Na následné poptání opravy a cenovou nabídku již byla objednána oprava.

9 Další drobnější opravy a úpravy

- **Přemístění pohybových čidel v mezipatrech domu.** Po výměně pohybových čidel v r. 2016 za staré se sice činnost jednotlivých čidel zlepšila, avšak o to více se začal projevat efekt směrové charakteristiky citlivosti čidel na pohyb v prostorech. Vzhledem ke standardně dobré citlivosti těchto čidel na pohyb v tečném směru, byla tato čidla přemístěna na stropy chodeb v patrech.
- **Úpravy na zahrádkách, prořez a odstraňování stromů.** S výhledem na plánované opravy podezdívek oplocení zahrádek byly odstraněny dřeviny, které bránily jak opravě podezdívek, tak obnově nátěru plotových polí. Dále byl současně proveden odborný prořez stromu na zadní zahrádce domu firmou Michal Pták - Výškové práce.
- **Přemístění HUP v souvislosti s výměnou plynové přípojky.** Tuto akci prováděla firma Pražská Plynárenská Distribuce (zkr. PPD). Přemístění HUP mělo být původně, podle oznámení PPD, naučtováno družstvu. Obezdní HUP nebylo provedeno vůbec z údajného důvodu, že to v projektu družstvo nepožadovalo. Po řadě jednání by nyní, podle informací k 31.10.2017, HUP měla obezdnit PPD a obě práce by měly být na její

náklady. Celá akce ohledně výměny plynové přípojky byla, podle názoru představenstva družstva, firmou PPD nedostatečně až přezíravě organizována a zbytečně časově zatěžovala a stresovala jak představenstvo, tak i obyvatele těch bytů, kteří používají plyn.

- **Oprava protikusu zavírání branky.** Během letošních měsíců se viklání protikusu zavírání zadní branky zhoršilo natolik, že po několika pokusech o nápravu svépomocí (hmoždinky do betonového sloupku) bylo přistoupeno k radikální úpravě firmou Naši zámečníci. Stávající úprava s navařenými opěrkami by již měla vydržet.
- **Oprava oplechování na střeše domu.** Jednalo se o obnovení nátěru. O výměně plechů se s ohledem na výhledové plány oprav a investic neuvažovalo.
- **Kontrola a opravy plastových oken a dveří ve 4. patře.** Vzhledem k množícím se hlášením o zhoršené funkčnosti (těsnosti, ovládání, apod.) plastových oken a dveří ve 4. patře, byla poptána kontrola a potřebné opravy. 4. patro bylo osazované v domě dřív a jinou firmou, než ostatní patra. Proto je v horším stavu a bylo řešeno přednostně.

10 Montáž nerezového komína pro byt č. 25

V průběhu jara se družstvo setkala s nepříjemnou situací. Vzhledem k plánovanému odstranění komínů ze světlíků bylo třeba, aby všichni dotčení členové družstva včas zajistili přepojení vývodů spalin z jejich plynových spotřebičů do standardního vyvločkovatého komínového průduchu. To se dělo u jednotlivých bytů průběžně. U bytu č. 25 sl. Langová družstvu oznámila, že ze závažných zdravotních a rodinných důvodů se dostala do finanční tísně a nebude schopna přepojení vývodu spalin zajistit ani organizačně ani finančně. To by vážně ohrozilo celou plánovanou akci. Proto se představenstvo družstva rozhodlo převzít organizační břemeno akce a po podepsání Smlouvy o převzetí povinností se sl. Langovou i dočasně finanční břemeno, čímž sl. Langové resp. každému novému nabyvateli družstevního podílu po ní vznikla dlužná částka, viz přehledná tabulka investic a oprav níže.

Nový nabyvatel družstevního podílu, pan Bauer, celou částku jednorázově uhradil v říjnu tohoto roku.

Je nutné zdůraznit, že se jednalo o výjimečnou situaci, kterou, vzhledem k úrazu sl. Langové, nešlo předvídat a řešit v dostatečném předstihu jiným, pro družstvo schůdnějším způsobem. Tedy, pokud by družstvo nezaujalo ten postoj, že by prostě u daného bytu nechalo komín odpojit a tím znemožnit topení a především ohřevu vody v bytě.

11 Energetický štítek

Družstvo poptalo zhotovení energetického štítku. Vzhledem k:

- nemalé ceně - cca 13500,- Kč,
- skutečnosti, že povinnost mít energetický štítek se vztahuje na družstevní domy postavené od roku 1947 a
- výhledového záměru družstva provést opravu střechy a novou fasádu se zateplením, by tedy za těchto podmínek bylo momentální zřízení energetického štítku zbytečným vyhozením peněz. Věc se tedy zatím odkládá.

12 Hospodaření družstva a vedení účetnictví

Jediným zdrojem příjmů družstva je nájemné, placené členy - nájemci družstevních bytů. Družstvo má dva účty u České spořitelny: běžný účet a spořicí účet. Dispoziční práva k těmto účtům mají členové představenstva Z. Moučka, P. Adámek, O. Bůžek a J. Turková. Účetnictví družstva vedla na základě smlouvy firma EKONS. Operativní evidenci, evidenci předpisů a plateb nájemného, shromažďování, ověřování a předávání účetních dokladů a provádění plateb zajišťovali v průběhu popisovaného období pověřeni členové představenstva.

Daň z nemovitosti za rok 2016 byla zaplacená ve výši 7.125 Kč.

Stav účtů družstva vedených u České spořitelny byl k 31.10.2017 následující:

- a) Běžný účet: 1 328 886,41 Kč.
- b) Spořicí účet: 1 000 117,23 Kč
- celkem: 2 329 003,64 Kč

Stav pokladny byl k 31.10.2017: 6 532,00 Kč.

13 Investice a opravy od 24.11.2016

Popis	Částka [Kč]	Kdy
Petráček Jiří - Přemístění pohybových čidel v 1.- 4. patře	2500	1.2017
Michal Pták - Rekultivační práce na zahradě	6100	4.2017
*ZIEGLER ZZ - Montáž nerezového komína pro byt č. 25	16117	6.2017
ZIEGLER ZZ - Bezpečnostní zajištění dveří do světlíků 1, 3	19061	7.2017
Petráček Jiří - Upevnění tlačítkového tabla	650	7.2017
ZIEGLER ZZ - Výměna vadného el. ohřívače vody v úklidové kóji	3736	7.2017
Vaši zámečníci - Oprava protikusů zavírání branky	851	8.2017
ZIEGLER ZZ - Demontáž a likvidace komínů ze světlíků	31884	9.2017
Herčík a Kříž - TV kontrola a čištění dešťové kanalizace	5904,80	9.2017
ZIEGLER ZZ - Rozšíření instalačních lišt na mezipodestě 4. patra	1984	10.2017
ZIEGLER ZZ - Rekonstrukce zastřešení všech světlíků	30728	10.2017
*ZIEGLER ZZ - Montáž nerezového komína pro byt č. 25	-16117	10.2017
ZIEGLER ZZ - Oprava oplechování na střeše domu	**≈8000	10.2017
Herčík a Kříž - Oprava dešťové kanalizace	***≈48000	11.2017
PSD Servis - Kontrola a opravy plastových oken a dveří ve 4. patra	***≈†2000	11.2017

*Viz článek 10 v textu výše.

**Nebylo k 31.10.2017 dosud fakturováno

***Práce mají být provedeny během listopadu 2017

†Výsledná cena bude upřesněna podle oprav provedených na místě

14 Schválení roční účetní závěrky za rok 2016

Roční účetní závěrka za rok 2016 byla členům družstva předložena ke schválení formou „per rollam“ dne 30.5.2017, a byla schválena dne 18.6.2017 bez výhrad.

Plán oprav a investic BYTOVÉHO DRUŽSTVA IDEÁL 7 na období od členské schůze (ČS) v listopadu 2017

1 Plánovaný rozsah oprav a investic

Na základě podkladů představenstva BYTOVÉHO DRUŽSTVA IDEÁL 7 (dále jen „družstva“) připravila technicko správní firma ZIEGLER ZZ orientační nabídku „**Plán prací pro hospodářský rok 2018**“, jako výchozí materiál pro následující období od ČS v listopadu 2017.

Velká část prací je převzata z plánu oprav a investic na minulých obdobích, schváleném na ČS v červnu 2015 a v listopadu 2016, avšak nebyla dosud realizována. V nově předloženém plánu obvykle doznala upřesnění.

K rekonstrukci a zateplení střechy a fasády bude na této ČS otevřena diskuse. Obdobně k možnosti zřízení osobního výtahu.

1.1. Poznámky a upřesnění k orientační nabídce plánu

- **Rekonstrukce komínových těles.** Původně plánované opravy střešních nástaveb poškozených povětrnostními vlivy. Bližší prozkoumání ukázalo dvě věci. Jednak to, že oplechování je ve stavu, kde, vzhledem k výhledovému plánu na rekonstrukci střechy a fasády domu, postačí jen oprava nátěru. To se právě provádí. Naopak stav omítek komínových těles se ukázal horší, než to původně vypadalo. Práce by měly začít příští rok co nejdříve, jakmile to bude možné a vhodné.
- **Oprava a revitalizace plotů a podezdívek, obezdění HUP.** Cenu za uvedené práce se představenstvo bude snažit pokud možno snížit. K původním odhadům přistoupilo obezdění HUP a požadavek na použití trvanlivějších materiálů k opravě podezdívek. Na druhou stranu kovové části oplocení jsou po většině v lepším stavu, než jak se předpokládalo. Podle informací k 31.10.2017 uznala PPD chybu ve svém projektu a HUP obezdí na svoje náklady. Celková cena této položky se tedy sníží i o tuto práci.
- **Úprava podlah, stěn a úložných příslušenství kójí v užívání družstva.** Jak je uvedeno ve *Zprávě o činnosti*, družstvo získalo pro svoje užívání sklepní kóji od pana Lundáka. Zároveň s vyklizením prostoru HUP se také zvýšila možnost využívání i tohoto prostoru. Oba prostory budou potřebovat opravit podlahy a zřídit nějaké efektivní úložné systémy (věšáky, poličky, ...), aby se tam daly ukládat jak dosavadní předměty (sekačka, nářadí, ...), tak i případné další věci na přechodnou dobu (po dobu stavebních prací na domu apod..).
- **Kontrola stavu a trasování domovních rozvodů (stoupaček) kanalizace.** Ze starších plánů vypadlo plánované frézování. Zatímco kontrola stavu a aktualizace skutečného rozmístění kanalizačního potrubí oproti původní stavební dokumentaci, se stále ukazují jako potřebné a nutné, otázka způsobu řešení případných problémů je zatím odsunuta až na základě jak zjištěných skutečností, tak na případ od případu v případě akutních událostí.
- **Revize současného stavu domovního TV příjmu, vč. Rozvodů.** Jde o revizi současného stavu domovního TV příjmu a rozvodů. Záměrem je zjistit, která zařízení (např. antény) jsou funkční a potřebná, a která naopak bude možné a vhodné odstranit. Dále by součástí provedené revize mělo být i doporučení k opatřením v souvislosti s připravovaným spuštěním vysílání TV signálu DVB-T2.

- **Oprava nátěrů parapetů.** Nejspíš se budou řešit jenom individuální akutní případy. O výměně plechů se zatím s ohledem na výhledové plány oprav a investic neuvažuje. Pokud si někdo nátěr provede sám, družstvo mu materiál uhradí proti účtence.
- **Výmalba společných prostor.** Příležitostně, pokud se k tomu otevře prostor a čas. Jinak se přesune do příštího plánu.
- **Kontrola a případná oprava plastových oken a dveří v domě, kromě 4.patra.** Jde o kontrolu a případnou opravu těsnění a hladkého chodu - zavírání, otvírání apod.. 4. patro bylo osazované v domě dřív a jinou firmou, než ostatní patra. Proto je v horším stavu a je řešeno již v současnosti jako akutní záležitost, viz *Zpráva o činnosti*.

2 Stanovení cen za plánované práce

Jak je v orientační nabídce „**Plánu prací pro hospodářský rok 2018**“ uvedeno, jedná se o odborný **odhad** správní firmy. Představenstvo družstva bude, stejně, jako dopsud, každou zakázku řešit postupem: poptávka cenové nabídky, cenová nabídka, projednání nabídky a její případné vyžádané úpravy, schválení nabídky, objednávka realizace a samotná realizace dodavatelskou firmou.

Představenstvo družstva se tak s vědomím péče řádného hospodáře a pro zajištění trvale udržitelné schopnosti spravovat společný majetek družstva bude, stejně jako dopsud, snažit zajistit potřebné práce v požadovaném rozsahu a kvalitě za dodržení co nejnižší, oboustranně přijatelné ceny.

**ZIEGLER ZZ** s.r.o.

Sídlo: Husitská 50, 130 00 Praha 3

Provozovna: Nuselská 4, 140 00 Praha 4

Zapsáno v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 62992

držitel certifikátu

ISO 9001:2009

držitel certifikátu

ISO 14001:2005

držitel certifikátu

OHSAS 18001:2008

ORIENTAČNÍ NABÍDKA Číslo 136/2017

BYTOVÉ DRUŽSTVO IDEÁL 7
Představenstvo družstva
U družstva Ideál 1260/7
140 00 Praha 4

Plán prací pro hospodářský rok 2018

Vážení,

předkládáme Vám hrubý orientační odhad nákladů pro plán prací nadcházejícího hospodářského roku.

Pol.	Popis	MJ	Množ.	Cena za MJ bez DPH	Cena celkem bez DPH
1	Revize a kontroly (PZ, PO, spalinové cesty)	sb	1	20 500,00 Kč	20 500,00 Kč
2	Odstranění závad z revizí a kontrol	sb	1	15 000,00 Kč	15 000,00 Kč
3	Rekonstrukce komínových těles	sb	1	180 000,00 Kč	180 000,00 Kč
4	Oprava a revitalizace plotů a podezdívek, obezdění HUP	sb	1	115 000,00 Kč	115 000,00 Kč
5	Úprava podlah, stěn a úložných příslušenství koji v užívání družstva	sb	1	60 000,00 Kč	60 000,00 Kč
6	Kontrola stavu a trasování domovních rozvodů (stoupaček) kanalizace	sb	1	60 000,00 Kč	60 000,00 Kč
7	Revize současného stavu domovního TV příjmu, vč. rozvodů	sb	1	25 000,00 Kč	25 000,00 Kč
8	Oprava nátěrů parapetů	sb	1	15 000,00 Kč	15 000,00 Kč
9	Výmalba společných prostor	sb	1	85 000,00 Kč	85 000,00 Kč
10	Kontrola a případná oprava plastových oken a dveří v domě, kromě 4.patru	sb	1	50 000,00 Kč	50 000,00 Kč
Celkem bez DPH					625 500,00 Kč

Výše uvedené ceny:

- nejsou vyčísleny na základě skutečné prohlídky a zaměření (mimo bodu č. 3 a 4), ale byly pouze odborně odhadnuty,
- neobsahují práci technika správy budov, tato bude jednotlivě vyčíslena dle skutečnosti ve výši 250,00 Kč bez DPH/hod.

S pozdravem

ZIEGLER ZZ s.r.o.
provozovna: Nuselská 4
Praha 4, 140 00
IČO: 25707311 DIČ: CZ25707311

Tomáš Adámek
vedoucí technik správy budov
tel.: 732 619 599
e-mail: t.adamek@zieglerzz.cz

V Praze, dne: 30.10.2017