

BYTOVÉ DRUŽSTVO IDEÁL 7, U Družstva Ideál 1260/7, 14000 Praha 4 - Nusle, IČ 48032131

Pozvánka na členské schůze 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 25. října 2018

s následujícím programem jednání (formálně půjde o **dvě členské schůze**):

1. Zahájení, kontrola prezence,
2. Návrh a schválení programu schůze, řídicího schůze, zapisovatele,
3. Volba nového představenstva družstva,
4. Usnesení,
5. Závěr.

1. Zahájení, kontrola prezence,
2. Návrh a schválení programu schůze, řídicího schůze, zapisovatele,
3. Zpráva představenstva o činnosti a hospodaření družstva,
4. Výtah,
5. Rekonstrukce a zateplení střechy,
6. Antény na střeše domu,
7. Plán oprav a investic,
8. Otevření diskuse k navýšení plateb do fondu oprav a investic,
9. 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 8. října 2018

Za představenstvo družstva

Zdeněk Moučka v.r.
předseda představenstva

Ing. Pavel Adámek v.r.
člen představenstva

Příloha:

- Zpráva o činnosti a hospodaření družstva,
- Plán oprav a investic družstva,

Zpráva představenstva pro členskou schůzi (ČS) BYTOVÉHO DRUŽSTVA IDEÁL 7 o činnosti a hospodaření družstva za období od ČS v listopadu 2017 do ČS v říjnu 2018

1 Stav členské základny

K 5. 10. 2018 mělo družstvo 24 členů. V průběhu popisovaného období se nově stali členy družstva:

- a) Paní Hana Laburdová od 25.1.2018 na základě smlouvy o převodu družstevního podílu z pana Jiřího Bauera.
- b) Paní Hana Svobodová od 24.8.2018 na základě smlouvy o převodu družstevního podílu z manželů Gabriely a Kamila Endrštových.

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 23. 11. 2017 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 23.11.2017 tři souhlasy s podnájmem (Kreuzer K., Laburdová H., Kolářová M.).

3 Obecně

Uplynulé období bylo poznamenáno soustředěním se na dvě velké investiční akce. Předně na kroky vedoucí ke zřízení výtahu, a výhledově na následnou rekonstrukci střechy. Dále na jaře proběhla rozsáhlá dezinformační kampaň týkající se GDPR. Vzhledem k předpokládané finanční náročnosti uvedených investic a vzhledem k vyčerpání představenstva s řešením těchto záležitostí, byly ostatní menší plánované akce odsunuty na později.

4 Změna stanov družstva

Na členské schůzi dne 10.5.2018 byl schválen věcný záměr a na členské schůzi dne 20.9.2018 za přítomnosti státní notářky byly schváleny úpravy stanov družstva takto:

- Čl. 50) bod 5 - snížení počtu členů v představenstvu z 5 (pěti) na 3 (tři) a

- Čl. 38) bod 7 - kde by byl dosavadní text:

"... je povinen zaplatit poplatek 3.000 Kč (tři tisíce korun českých)"

nahrazen textem:

"... je povinen uhradit paušální částku ve výši nákladů spojených s agendou vydání souhlasu. O výši paušální částky pak rozhoduje členská schůze."

5 GDPR

Na minulé členské schůzi byli členové seznámeni s tím, že BD shromažďuje osobní údaje pouze nutné pro činnost BD a které jim ukládá zákon pro potřeby evidence. Je zajištěna ochrana osobních údajů jejich šifrováním. Pro nejasnost GDPR s kamerovým systémem byl na tomto vypnut záznam. Pokud si členská schůze odhlasuje, že souhlasí se zpracováním osobních údajů = kamerových záznamů, bude kamerový systém po modernizaci znovu zprovozněn.

6 Úprava a přeladění domovního TV příjmu

V souvislosti s chystanými změnami v pozemním vysílání TV na území ČR, tedy s postupným nahrazováním digitální technologie DVB-T novější DVB-T2 byly firmou SEMI provedeny nezbytné úpravy ve společném příjmu TV v domě. Byl vyměněn zesilovač a provedena první přeladění. Poněvadž DVB-T2 běží v současnosti ve zkušebním provozu na zkušebních televizních kanálech, budou později ještě další přeladění nutná. To vše podle situace.

7 Údržba zahrádek, sekání trávy

Obě činnosti zatím stále zajišťují dobrovolně obyvatelé domu.

8 Výtah

Při podrobnějších výpočtech oslovenou firmou bylo zjištěno, že při uvažovaném technickém řešení vychází šířka zadního východu domu na cca 75 až 80 cm. Takto úzký východ, je z praktického hlediska nevhodný a především by nesplňoval bezpečnostní předpisy. Akce výtah byla prozatím odložena na neurčito s tím, že bude třeba najít vhodnější technické řešení. Nebyly tedy zahájeny kroky vedoucí k podání žádosti o dotaci z MMR na rok 2019 (projekt, stavební povolení a příprava dalších požadovaných podkladů).

9 Střecha

Oslovená firma Stavounion Praha s.r.o. provedla na naší střeše průzkumnou sondáž, která upřesnila složení střechy. Zároveň nám tato firma vypracovala cenovou nabídku na kompletní rekonstrukci střechy vč. zateplení a opravy komínových těles, která jsou v havarijním stavu. Nabídka vychází z dostupné technické dokumentace domu, osobní prohlídky zástupcem firmy a provedené sondáže. Další postup je uveden v Plánu oprav a investic a především bude diskutován v samostatném jednání této schůze.

10 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 2017 byla zaplacená ve výši 7.125 Kč.

Stav účtů družstva vedených u České spořitelny byl k 8.10.2018 následující:

- a) Běžný účet: 1 676 170,25 Kč.
- b) Spořicí účet: 1 000 117,23 Kč
- celkem: 2 676 287,48 Kč

Stav pokladny byl k 8.10.2018: 2 662,00 Kč.

11 Investice a opravy od 23.11.2017

| Popis | Částka [Kč] | Kdy |
|--|-------------|---------|
| BYTOSERVIS - Oprava a údržba kanalizace (stoup. byt 5) | 4704 | 12.2017 |
| SEMI - Zesilovač do STA, instalace a programování | 10000 | 3.2018 |
| SEMI - Měření signálu, oprava nastavení modulátoru | 1932 | 9.2018 |
| Stavounion - Průzkumné sondy střechy domu | 2944 | 9.2018 |

12 Schválení roční účetní závěrky za rok 2017

Roční účetní závěrka za rok 2017 byla členům družstva předložena ke schválení na členské schůzi, konané dne 10.5.2018, a byla schválena bez výhrad.

Plán oprav a investic BYTOVÉHO DRUŽSTVA IDEÁL 7 na roční období od členské schůze (ČS) v říjnu 2018

1 Úvod

Mimo následující realizační poznámky je a bude plán oprav a investic oproti předchozím třem letem štíhlejší. Formálně i obsahově (co do množství plánovaných akcí).

1.1 Poznámka k formálním změnám Plánu oprav a investic

*Co se týká formy, tak v předchozích letech jsme vyzkoušeli postup, kdy na základě podkladů představenstva BYTOVÉHO DRUŽSTVA IDEÁL 7 (dále jen „družstva“) připravila technicko-správní firma ZIEGLER ZZ orientační nabídku Plánu prací pro následující hospodářský rok, jako výchozí materiál pro následující období od aktuální ČS. A v průvodním textu plánu byl komentář k této nabídce. Mimo jiné i to, že se jedná o odborný **odhad** správní firmy. A dále, že představenstvo družstva bude, stejně, jako doposud, 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.*

Nicméně tento model plánu oprav a investic se neosvědčil. Jednak v diskusích představenstvo opakovaně naráželo na připomínky ke stanoveným cenám v nabídce, jednak ve snaze myslet na všechno, dávalo představenstvo do plánované nabídky více akcí, než kolik se pak v daném roce podařilo realizovat. A tak se některé akce objevovaly v následných plánech znovu a již jednou či vícekrát proběhlé diskuse se znovu opakovaly. Ve výsledku to znamenalo ztracený čas a energii představenstva i nakonec zúčastněných členů družstva. Protože v reálné budoucnosti se nakonec stejně muselo a bude muset chovat podle zásad uvedených v předchozím odstavci.

Představenstvo se tedy na základě získaných zkušeností rozhodlo vrátit se k postupu z ještě dřívějších let. Tedy uvést akce, které podle nově přísnějšího pohledu, mají naději na realizaci. A ceny, ať již s DPH nebo bez (podle známého či předpokládaného zhotovitele), uvádět jen tam, kde se lze již odrazit od nějaké cenové nabídky. Jak již zde bylo uvedeno dříve, odhad ceny se neosvědčil. Nebude-li již mít družstvo v dané chvíli k dispozici nějakou relevantní nabídku, nebudou se zde tedy ceny u plánovaných akcí uvádět. U cenově náročnějších akcí tak jako tak musí, podle svého dřívějšího usnesení, rozhodnout členská základna družstva.

2 Plánovaný rozsah oprav a investic

Jak již bylo uvedeno v bodě 1.1, seznam plánovaných věcí byl pokaždé příliš rozsáhlý na to, aby se v reálných podmínkách celý splnil. Neuskutečněné akce se tak přesouvaly ve velkém počtu do dalšího plánu se všemi negativy, které s tím souvisely.

Na příští roční období se plánuje jedna mimořádně velká akce - rekonstrukce a zateplení střechy. A k tomu jen opravdu málo menších akcí, které pravděpodobně nepřekročí hranici 50 tisíc Kč bez DPH. Akce jsou v seznamu řazeny podle uvažované priority.

2.1 Seznam akcí a poznámky k plánu oprav a investic

2.1.1 Rekonstrukce a zateplení střechy, včetně opravy komínových těles

Na základě projednávání předložených cenových nabídek na opravy komínových těles a na plánu rekonstruovat střechu co nejdříve, jak to bude možné, se představenstvo rozhodlo tyto dvě akce sloučit do jedné a vyhnout se tak vícepracím a vícenákladům spojeným s oddělenou realizací. O počátečním průběhu prací na střeše jste byli již informováni v přednesené Zprávě o činnosti a hospodaření družstva. Představu o cenové hladině u této zakázky nám dává zatím první cenová nabídka od firmy Stavounion, která prováděla průzkumné sondy ve střeše. Cena v této nabídce činí (zaokrouhleně) **1 577 000,- Kč bez DPH**. Nyní bude následovat obeslání několika doporučených firem, včetně výše uvedených, s jednotným zadáním. Představenstvo chce také oslovit nezávislého odborníka pro vypracování takového zadání, aby nebyla žádná s realizačními firmami zvýhodněna. Rozhodnutí o výběru cenové nabídky pak učiní členové družstva buď na členské schůzi či prostřednictvím schvalování per rollam.

2.1.2 Kontrola a případné opravy plastových oken a dveří v domě, dolů od 3. patra včetně

Tato akce přechází z minulého ročního období. Jde o kontrolu a případnou opravu těsnění a hladkého chodu - zavírání, otvírání apod.. 4. patro bylo realizované již v předchozím období.

2.1.3 Úprava podlah, stěn a úložných příslušenství kójí v užívání družstva

Tato akce přechází z minulého ročního období. Vzhledem k nespokojenosti s odhadovanou cenou fy. ZIEGLER ZZ se představenstvo rozhodlo, že v této souvislosti osloví menší firmy / řemeslníky. Oba prostory budou potřebovat opravit podlahy a stěny, a zřídit nějaké efektivní úložné systémy (věšáky, poličky, regály, ...), aby se tam daly ukládat jak dosavadní předměty (sekačka, náradí, ...), tak i případné další věci na přechodnou dobu (po dobu stavebních prací na domu apod..).

2.1.4 Oprava a revitalizace plotů a podezdívek

Tato akce také přechází z minulého ročního období. Vzhledem k nespokojenosti s cenou dosavadních nabídek fy. ZIEGLER ZZ se představenstvo rozhodlo, že v této souvislosti jednak osloví menší firmy / řemeslníky, jednak bude dávat přednost použití levnějších materiálů na opravu omítek na podezdívkách s dobrým poměrem cena / výkon. Chceme, aby dům, zahrádka a oplocení hezky vypadaly a aby tak dlouho vydržely, avšak na rozdíl od střechy a jiných podobných investic si u oplocení ohledně materiálů můžeme dovolit i kompromisnější řešení.

2.1.5 Oprava nátěrů parapetů

Jako v uplynulém ročním období, tak i nadále, se budou průběžně řešit jenom individuální akutní případy. Pokud si někdo nátěr provede sám, družstvo mu materiál uhradí proti účtence.

3 Závěrečné prohlášení

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