

Zápis z členské schůze BD IDEÁL 7 dne 25.10.2018

Program

1. Zahájení schůze, kontrola prezenze přítomných členů,
2. Volba předsedy schůze, zapisovatele, schválení programu schůze,
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.

Jednání

1. Schůzi zahájil pan předseda Moučka. Konstatoval, že schůze byla řádně svolána podle platných stanov družstva a pozvánka byla doručena všem členům družstva a vyvěšena na informační desce družstva. V pozvánce byl uveden navrhovaný program schůze a byly přiloženy zásadní materiály, které bude členská schůze projednávat.

Prezenci členů provedli paní Turková a pan Adámek. Konstatovali, že v okamžiku svého plánovaného zahájení je členská schůze usnášení schopná: z 24 (dvaceti čtyř) členů družstva bylo přítomno 19 (devatenáct) členů, z toho 4 (čtyři) v zastoupení. Prezenční listina a plné moci k zastoupení jsou jako **Příloha 1** součástí tohoto zápisu.
2. Na návrh představenstva byl pan Moučka členskou schůzí schválen jako předseda schůze a pan Adámek jako zapisovatel. Dále pan Moučka seznámil členy družstva a jejich zástupce s programem schůze. Členská schůze navržený program schválila.
3. Pan předseda Moučka přednesl **Zprávu představenstva pro ČS BYTOVÉHO DRUŽSTVA IDEÁL 7 o činnosti a hospodaření družstva v období od ČS v listopadu 2017 do ČS v říjnu 2018**. Zpráva je jako **Příloha 2** součástí tohoto zápisu. Po proběhlé diskusi navrhl pan Moučka jménem představenstva přednesenou Zprávu schválit. Členská schůze předložený návrh schválila jednomyslně.
4. Pan předseda Moučka informoval o průběhu řízení a jednání vedeného za účelem zřízení výtahu. Zopakoval informace ze zprávy o činnosti: Při podrobnějších výpočtech realizační firmou bylo zjištěno, že při uvažovaném technickém řešení vychází šířka zadního východu domu na cca 75 až 80 cm, což nesplňuje požární a další předpisy. Akce výtah byla prozatím odložena s tím, že v budoucnu bude třeba najít vhodnější technickou koncepci. Následně proběhla k tomuto tématu diskuse.
5. Pan předseda Moučka informoval o průběhu přípravných prací vedoucích k rekonstrukci a zateplení střechy domu. V současné době se připravují poptávky pro oslovené firmy.

Vzhledem k charakteru zástavby by střecha měla být pochozí (nelze zabránit chůzi po střeše někomu odvedle). Dále informoval o probíhajícím jednání ohledně variant s odstraněním nebo bez odstranění stávajícího krycího souvrství. V následující diskusi se tyto varianty opět probíraly. V současné chvíli není ani jedna varianta výrazně preferována. Odstranění souvrství je pravděpodobně nákladnější (včetně odvozu a likvidace velkého množství materiálu). A zatím je zde i uvažované riziko poškození konstrukce střechy při odstraňování souvrství. Neodstranění nese určité náklady s nutností stavebně zvýšit všechny střešní nástavby - světlíky, okrajové nadezdívky apod.. Dále znovu zastřešení světlíků apod.. A zatím je zde i riziko omezené nosnosti střešní konstrukce. Pan Moučka shrnul další postup představenstva: angažovat odborníka na statiku k posouzení únosnosti střechy. Dále rozšířit poptávky u vybraných firem na variantu nabídek bez odstranění dosavadního souvrství.

6. O přítomnosti neznámých antén na střeše domu a dalších souvisejících zařízení v domě informovalo představenstvo již na členské schůzi dne 10.5.2018. Pan předseda Moučka informoval, že se doposud představenstvu nikdo neozval s tím, že některou z antén či zařízení využívá. Po proběhlé diskusi byl představenstvem předložen následující návrh: **„Členská schůze vyzývá členy družstva, aby každý, kdo antény na domě či zařízení (včetně kabeláže) ve společných prostorách domu používá, požádal družstvo o evidenci a o souhlas k dalšímu používání. Učinit tak musí nejpozději do konce února 2019. Poté budou zahájeny práce k odpojení a likvidaci neohlášených a neodsouhlasených instalovaných antén a souvisejících zařízení.“** Členská schůze předložený návrh schválila jednomyslně.
7. Pan Adámek přednesl členské schůzi **Plán oprav a investic BYTOVÉHO DRUŽSTVA IDEÁL 7 na roční období od ČS v říjnu 2018**. Plán je jako **Příloha 3** součástí tohoto zápisu. Po proběhlé diskusi navrhl pan Moučka jménem představenstva přednesený Plán schválit. Členská schůze předložený návrh schválila jednomyslně.
8. Pan předseda Moučka otevřel diskusi k uvažovanému navýšení plateb do fondu oprav a investic. Předpokládá se, že poté, co bude známa konečná cena za rekonstrukci a zateplení střechy, a po případných dalších diskusích, by na členské schůzi na podzim 2019 představenstvo předložilo ke schválení návrh konkrétní výše plateb, které by platily od začátku následujícího roku.
9. Následně předsedající pan Moučka shrnul usnesení členské schůze:
Členská schůze schvaluje:
 - a) Zprávu představenstva pro ČS BYTOVÉHO DRUŽSTVA IDEÁL 7 o činnosti a hospodaření družstva v období od ČS v listopadu 2017 do ČS v říjnu 2018,
 - b) Plán oprav a investic BYTOVÉHO DRUŽSTVA IDEÁL 7 na roční období od ČS v říjnu 2018,
 - c) Výzvu členům družstva ohledně antén a souvisejících zařízení, uvedenou v bodu 6 výše.
10. Pan předseda Moučka poděkoval členům družstva za účast a členskou schůzi ukončil.

Příloha 2: Zpráva představenstva pro ČS BYTOVÉHO DRUŽSTVA IDEÁL 7 o činnosti a hospodaření družstva v období od ČS v listopadu 2017 do ČS v říjnu 2018 – 2 listy (3 stránky)

Příloha 3: Plán oprav a investic BYTOVÉHO DRUŽSTVA IDEÁL 7 na roční období od ČS v říjnu 2018 – 1 list (2 stránky)

Zapsal: Ing. Pavel Adámek

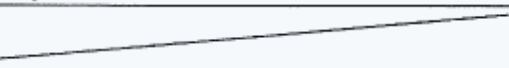


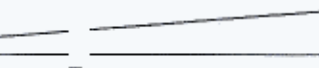

Za BYTOVÉ DRUŽSTVO IDEÁL 7

Zdeněk Moučka v.r.
předseda
člen představenstva

Ing. Pavel Adámek v.r.
člen představenstva

PREZENČNÍ LISTINA ČLENSKÉ SCHŮZE DNE 25.10.2018

str. 1 / 1

Číslo bytu	Člen BD [Příjmení, Jméno]	V zastoupení	Podpis
1	Bůžek Ondřej	NE	
3	Irrovi Pavel a Alena		
4	Vrbatová Helena	/	
5	Svobodová Hana		
6	Maule Jaroslav	/	
7	Křišťůfková Gabriela	/	
8	Kout Jiří	/	
9	Malášková Babeta	/	
10	Horák Petr	/	
11	Trägerová Marcela	NE	
12	Procházkovi Josef a Jitka	ANO	
13	Štenglovi Jan a Eva	/	
15	Lundákovi Josef a Hana	ANO	
17	Musilová Ivana	ANO	
18	Husník Stanislav	/	
19	Amlerová Věra	/	
20	Adámek Pavel	NE	
21	Procházka Tomáš		
23	Kreuzer Karel	ANO	
24	Turková Jindřiška	/	
25	Laburdová Hana		
26	Tykal Tomáš		
27	Moučka Zdeněk	/	
28	Kolářová Marie	/	

PLNÁ MOC jednorázová k zastupování na členské schůzi**PLNÁ MOC jednorázová****k zastupování na členské schůzi BYTOVÉHO DRUŽSTVA IDEÁL 7**

Já, níže podepsaný(á)

jméno a příjmení:	datum narození:
Karel Kreuzer	

~~Společně s~~

jméno a příjmení:	datum narození:
trvale bytem:	

zmocňuji

jméno a příjmení: Karel Kreuzer	datum narození:
trvale bytem:	
aby mne zastupoval(a) na členské schůzi BYTOVÉHO DRUŽSTVA IDEÁL 7	
konané dne: 25. 10. 2018	

aby se mým jménem vyjadřoval(a) ke všem návrhům předložených členské schůzi k rozhodnutí, hlasoval(a) o nich, podával(a) návrhy a vůbec činil(a) všechny úkony, kterých je zapotřebí k řádnému průběhu členské schůze.

Tuto plnou moc uděluji v rozsahu práv a povinností podle čs. právního řádu v platném znění.

V <u>Praze</u> , dne: 21. 10. 2018
Zmocnitel (podpis):
Plnou moc přijímám (podpis):

PLNÁ MOC jednorázová k zastupování na členské schůzi

PLNÁ MOC jednorázová

k zastupování na členské schůzi BYTOVÉHO DRUŽSTVA IDEÁL 7

Já, níže podepsaný(á)

jméno a příjmení: JOSEF LUNDAK	datum narození: [redacted]
trvale bytem: [redacted]	

zmocňuji

jméno a příjmení: ZDĚNKA MOUČKA	datum narození: [redacted]
trvale bytem: [redacted]	
aby mne zastupoval(a) na členské schůzi BYTOVÉHO DRUŽSTVA IDEÁL 7	
konané dne: 25.10.2018	

aby se mým jménem vyjadřoval(a) ke všem návrhům předložených členské schůzi k rozhodnutí, hlasoval(a) o nich, podával(a) návrhy a vůbec činil(a) všechny úkony, kterých je zapotřebí k řádnému průběhu členské schůze.

Tuto plnou moc uděluji v rozsahu práv a povinností podle čs. právního řádu v platném znění.

V PŘEROVĚ N.L., dne: 24.10.2018
Zmocnitel (podpis): [redacted]
Plnou moc přijímám (podpis): [redacted]

PLNÁ MOC jednorázová k zastupování na členské schůzi**PLNÁ MOC jednorázová****k zastupování na členské schůzi BYTOVÉHO DRUŽSTVA IDEÁL 7**

Já, níže podepsaný(á)

jméno a příjmení: <i>Ivana Musilová</i>	datum narození: [redacted]
trvale bytem: [redacted]	

zmocňuji

jméno a příjmení: <i>Jerostava Perínku</i>	datum narození: [redacted]
trvale bytem: [redacted]	
aby mne zastupoval(a) na členské schůzi BYTOVÉHO DRUŽSTVA IDEÁL 7	
konané dne: <i>25. 10. 2018</i>	

aby se mým jménem vyjadřoval(a) ke všem návrhům předložených členské schůzi k rozhodnutí, hlasoval(a) o nich, podával(a) návrhy a vůbec činil(a) všechny úkony, kterých je zapotřebí k řádnému průběhu členské schůze.

Tuto plnou moc uděluji v rozsahu práv a povinností podle čs. právního řádu v platném znění.

V <i>Praze</i>, dne: <i>11. 10. 2018</i>
Zmocnitel (podpis): [redacted]
Plnou moc přijímám (podpis): [redacted]

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 kampaň týkající se GDPR. Vzhledem k předpokládané finanční náročnosti uvedených investic a vzhledem k vytíženosti 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 24.10.2018 následující:

- a) Běžný účet: 1 671 640,25 Kč.
- b) Spořicí účet: 1 000 117,23 Kč
- celkem: 2 671 757,48 Kč

Stav pokladny byl k 24.10.2018: 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, nářadí, ...), 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.