



BD Trávníčkova 1767-1771, bytové družstvo

Členská schůze dne 27.11.2024

ZÁPIS Z ČLENSKÉ SCHŮZE

Program členské schůze



- Úvod
- Volba skrutátorů
- Účetní závěrka – rok 2023
- Zpráva kontrolní komise
- Informace - hospodaření od 1/2024 do 9/2024
- Stav úvěru na koupi bytového domu od ČS a.s.
- Fond na dlouhodobé opravy – aktuální stav, čerpání
- Byt 24 v č.p. 1769 – aktuální stav
- Plán oprav a investic – rok 2025
- Pronájem NP – ateliér v č.p. 1769 – rok 2024
- Pronájem - regenerační studio v č.p. 1770 – rok 2024
- Různé
- Diskuse
- Ukončení schůze

Úvod, volba skrutátorů



Bytové družstvo Trávníčkova 1767 – 1771, bytové družstvo má 164 členů.

- Z řad přítomných členů družstva budou zvoleni skrutátoři, kteří zajistí sčítání hlasů při hlasování:

p. Schindlerová, Schwarz, Procházka, Slavík, Chrastil

Zapisovatel: Martina Kotrčová, člen představenstva

Ověřovatel: Ing. Dagmar Jonášová, předseda představenstva

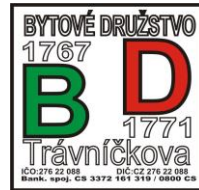
Všichni přítomní členové družstva jsou zapsáni v seznamu přítomných členů.

Dále přítomní členové prohlašují, že si zkontrolovali kontaktní údaje na prezenční listině a v případě změny, danou změnu nahlásili před podpisem prezenční listiny.

Na členské schůzi BD je přítomno **97** členů BD (1 člen dorazil až na druhý bod schůze)

Členská schůze je usnášeníschopná.

Účetní závěrka ke dni 31. 12. 2023



Účetní závěrka za rok 2023 byla řádně zpracována:

- účetní firmou Pavly Ježkové
- daňovou poradkyní Jaroslavou Škodovou

Řádná účetní závěrka za rok 2023 se všemi podklady byla předána na příslušný finanční úřad v termínu stanoveném zákonem, tj do 30.6.2024.

Účetní rok 2023 byl zakončen ztrátou ve výši – **366 306 Kč**.

Výsledky hospodaření účetní rok 2023



- Účetní rok 2023 byl zakončen ztrátou ve výši – **366 306 Kč**.
- Jedná se o účetní ztrátu způsobenou zejména proinvestováním velké části prostředků do fondu oprav na generální opravu elektroinstalace včetně výměny světel ve všech společných prostorech v bytových domech.
- I přes účetní ztrátu byl rok 2023 zakončen s prostředky ve fondu oprav ve výši **5 348 742,90 Kč**

Výsledky hospodaření účetní rok 2023



Tvorba za rok 2023:	2 795 657,92 Kč
Čerpání za rok 2023:	1 766 010,63 Kč
Rozdíl (úbytek z fondu oprav):	- 8 133 858,83 Kč
Zůstatek převeden z roku 2022:	13 482 601,73 Kč
Celkem „FO“ ke konci roku 2023:	<u>5 348 742,90 Kč</u>

POHLEDÁVKY

K 31.12.2023: 129 949,20 Kč

Účetní závěrka a hospodaření za rok 2023



Hlasování:

Členská schůze schvaluje řádnou účetní závěrku za rok 2023.

Členská schůze schvaluje zprávu o hospodaření bytového družstva za období roku 2023.

Pro:96

Proti: 0

Zdržel se: 0

Zpráva kontrolní komise bytového družstva



Zprávu kontrolní komise za období 10/2023 – 9/2024 představí p. Jiřina Schindlerová, předsedkyně kontrolní komise, případně její zástupce.

Hlasování:

Členská schůze vzala na vědomí zprávu kontrolní komise za období 2023 – 2024

Pro:97

Proti: 0

Zdržel se: 0

Zpráva o hospodaření

Leden 2024 – září 2024

Příjmy

Období 1/2024 - 9/2024

• Přímé úhrady členů a náj.	3 990 421,00 Kč
• Platby SIPEM	5 497 014,20 Kč
• Převod z roku 2023	3 074 677,51 Kč
• Spoření v ČS – převod na BÚ	600 000,00 Kč
• Vratka FÚ a PRE	36 392,00 Kč
• Příjmy Allianz pojišťovna	26 574,00 Kč

Celkem

13 225 078,71 Kč

Výdaje

Období 1/2024 - 9/2024

- Nájemníci – vratka vyúčtování - 1 196 354,00 Kč
- Doplatek úvěru ČS - 693 755,66 Kč
- Realizace elektro - 1 148 329,50 Kč
- Technický dozor – elektro - 58 080,00 Kč
- Malování společných prostor - 758 371,20 Kč
- Výměna oken - 883 974,00 Kč
- Zálohy na služby – p. Ježková - 4 617 000,00 Kč
- Úklid společných prostor - 227 758,00 Kč
- Svoz komunálního odpadu - 143 000,00 Kč
- Oprava dešťových svodů - 78 094,00 Kč

Výdaje

Období 1/2024 - 9/2024

Celkem

11 180 871,54 Kč

Porovnání příjmů a výdajů (ke 30.9.2024)

Příjmy	13 225 078,71 Kč
<u>Výdaje</u>	<u>-11 180 871,54 Kč</u>
Rozdíl	2 044 207,17 Kč

Hlasování:

*Členská schůze vzala na vědomí zprávu
o hospodaření bytového družstva za období leden 2024
- září 2024*

Pro:97

Proti: 0

Zdržel se: 0

Stav finančních prostředků (ke 30.9.2024)

- Na účtu v ČS 2 044 207,17 Kč
- V pokladně 27 218 Kč
- Pohledávky po splatnosti k 30.9.2024 139 400 Kč

Hlasování:

Členská schůze vzala na vědomí zprávu o stavu finančních prostředků.

Stav splácení úvěru na koupi bytového domu

- Počáteční stav úvěru 32 000 000 Kč
 - Stav úvěru k 31.12.2023 - 689 568,45 Kč
 - Úroková sazba 2,01 %
 - Stav úvěru k 31.5.2024 0 Kč
- **Úvěr splacen v květnu 2024**
 - **Byl proveden výmaz zástavního práva na všech jednotkách**
 - **Byla zrušena vinkulace pojistného plnění**

Hlasování:

Členská schůze vzala na vědomí zprávu o splácení úvěru na koupi bytového domu včetně výmazu zástavního práva na jednotkách a zrušení vinkulace pojistného ve prospěch CS a.s.

Pro:97

Proti: 0

Zdržel se: 0

Stav finančních prostředků na spoření

Moneta Money Bank a.s. – spořicí účet

Vloženo 2 500 000 Kč – aktuální úrok 2,35% p.a. (dříve 4% p.a.)

Zůstatek k 9/2024 2 728 862,86 Kč

Česká spořitelna a.s. – spořicí účet v rámci BÚ

Prostředky do 999 999 Kč - úrok 2% p.a.

Zůstatek k 9/2024 1 001 522,20 Kč

Prostředky nad částku úročenou 2% p.a. jsou průběžně převáděny na BÚ.

Hlasování:

Členská schůze vzala na vědomí zprávu o uložení prostředků na spoření

Pro:97

Proti: 0

Zdržel se: 0

Byt č. 24 v č.p. 1769 - PRONÁJEM

- Byt je ve vlastnictví bytového družstva
- Byt pronajat od 12/2023
- Měsíční nájemné činí 20 000 Kč
- Uzavřena nájemní smlouva na dobu určitou od 15.12.2023 do 14.12.2024, složena kauce 2 nájmů ve výši 40 000 Kč
- Aktuální stav – nájemník platí řádně měsíčně nájem
- Předložena žádost o prodloužení o další rok
- Představenstvo souhlasí s prodloužením do 12/2025.

Hlasování:

Členská schůze vzala na vědomí zprávu o prodloužení nájmu do 12/2025.

Pro:95

Proti: 1

Zdržel se: 1

Plánované investice a opravy v 2025

VÝMĚNA OKEN

Pro rok 2024 schválena částka 600 000 Kč + zůstatek z roku 2023 ve výši 453 071 Kč, celkem tedy pro 2024 částka 1 053 071 Kč.

Aktuálně vyměněna okna v objemu 856 016 Kč + objednána okna ve výši 134 691 Kč. Celkem realizace v roce 2024 v objemu 990 707 Kč.

V roce 2025 budou zachovány ceny oken jako v roce 2024.
(cena za 1 okno do ulice 17 666 Kč bez DPH).

Realizace výměny oken financována z prostředků fondu oprav.

Plánované investice a opravy v 2025

VÝMĚNA OKEN

Stále nejsou vyměněna všechna okna – nefunkční nebo se špatným kováním. Aktuálně zbývá cca 20 oken do ulice a cca 10 oken do rondelu.

Návrh:

Vyčlenit z prostředků na opravy částku max. 500 000 Kč na výměnu oken.

Hlasování:

Členská schůze schvaluje prostředky na výměnu oken v roce 2025 ve výši max. 500 000 Kč.

Pro:97

Proti: 0

Zdržel se: 0

Plánované investice a opravy v 2025

ODIZOLOVÁNÍ DOMŮ (zamezení zatékání do domů)

Osloveny 3 firmy, které mají s realizací odizolování domů zkušenosti:

- a) Svislá hydroizolace
- b) Polyuretanová injektáž (navržena ve 2 případech)

Firma	Cena včetně DPH	specifikace prací
Vlhké zdi, s.r.o.	1 176 686,44 Kč	Svislá hydroizolace
Trumf, renovace a sanace, s.r.o.	4 801 209 Kč	Svislá, vodorovná izolace + zajištění povolení a záboru pozemku u MČ Praha 13
House protect s.r.o.	1 747 730 Kč	Svislá, vodorovná izolace

Plánované investice a opravy v 2025

ODIZOLOVÁNÍ DOMŮ

Polyuretanová injektáž

Polyuretanovou injektáž není využívána pro zamezení kapilárně vzlínající vlhkosti, ale jen pro případy průsaku vody skrze stavební dílec v lokálních místech.

Dost často je však nabízena firmami současně se svislou izolací jako nezbytný doplněk.

V případě nabídky 2 firem byla naceněna i daná vodorovná izolace právě prostřednictvím polyuretanové injektáže. Na základě detailního zjištění doporučuje představenstvo s ohledem na aktuální stav nemovitosti využít jen svislé hydroizolace.

Představenstvo doporučuje realizaci odizolování domu prostřednictvím firmy **Vlhké zdi, s.r.o.** za cenu 1 176 686,44 Kč. Daná rekonstrukce by byla realizována z prostředků dlouhodobé zálohy bytového družstva. BD by muselo zajistit souhlas od MČ Prahy 13 + pronájem pozemku po dobu realizace.

Plánované investice a opravy v 2025

ODIZOLOVÁNÍ DOMŮ

Návrh:

Zajištění odizolování domů pomocí svislé hydroizolace domů včetně úpravy terénu – dlažba. K realizaci byla vybrána firma **Vlhké zdi, s.r.o.** za cenu včetně rezervy (i náklady MČ Prahy 13) ve výši **1 400 000 Kč včetně DPH.**

Hlasování:

Členská schůze schvaluje zajištění odizolování domů firmou Vlhké zdi, s.r.o. v objemu 1 500 000 Kč včetně DPH s rezervou.

Pro:97

Proti: 0

Zdržel se: 0

Plánované investice a opravy v 2025

VÝMĚNA LIŠT: OKNA VE SPOLEČNÝCH PROSTORÁCH (chodby)

Okolo oken na chodbách se na dosti místech odlupují lišty. Po bližším zjištění se tento nedostatek nachází ve všech domech.

Posouzení odborníkem: lišty okolo oken byly neprofesionálně uchyceny – malá plocha a nekvalitní lepidlo.

Zpracována cenová nabídka za výměnu lišt /pásků/ u všech oken – šíře 50 mm *2,5mm samolepící + montáž a demontáž stávajících včetně očištění..... 178 920 Kč včetně DPH.

Realizace cca 4 - 6 týdnů (předpoklad v průběhu 1-3/2025)

Plánované investice a opravy v 2025

VÝMĚNA LIŠT: OKNA VE SPOLEČNÝCH PROSTORÁCH (chodby)

Návrh:

Představenstvo navrhuje výměnu lišt okolo oken ve společných prostorách / chodbách/ ve vchodech 1767-1771 dle předložené cenové nabídky za cenu 178 920 Kč včetně DPH. Realizace by proběhla v průběhu 1-3/2025. (10% rezerva).

Hlasování:

Členská schůze schvaluje výměnu lišt okolo oken ve vchodech 1767-1771 za cenu 178 920 Kč včetně DPH – 10% rezerva a pověřuje představenstvo k zajištění podpisu smlouvy a realizace.

Pro:97

Proti: 0

Zdržel se: 0

Plánované investice a opravy v 2025

OPRAVA SCHODIŠŤ PŘED VCHODY DO BYTOVÝCH DOMŮ

Po prohlídce odborníkem byla zjištěna koroze schodišť, a proto jejich nutná oprava – jedná se o schodiště před vchody 1767, 1768 a 1771 do vnitrobloku.

Současně došlo ke zjištění, že „malá zábradlíčka“ do ulice před vchody 1770 a 1771 jsou již také zkorodovaná a potřebují opravu.

Představenstvo nechalo vytvořit cenovou nabídku na opravu všech dotčených schodišť a zábradlí.

Výroba 3 schodišť včetně zábradlí a zednických prací vychází na **641 211 Kč**.

Plánované investice a opravy v 2025

OPRAVA SCHODIŠT PŘED VCHODY DO BYTOVÝCH DOMŮ

Návrh:

Představenstvo navrhuje oslovit ještě 1- 2 firmy se žádostí o cenovou nabídku, vyhodnotit a předložit návrh členské schůzi na výběr firmy a ceny realizace. Hlasování by bylo řešeno per rollam.

Hlasování:

Členská schůze schvaluje bere na vědomí informaci o nutnosti výměny schodišť a zábradlí a pověřuje představenstvo k dalším krokům vedoucím k předložení návrhu realizační firmy včetně ceny členské schůzi formou per rollam.

Pro:94

Proti: 0

Zdržel se: 2

(1 člen družstva opustil jednání členské schůze)

Plánované investice a opravy v 2025

OPRAVY VYCHÁZEJÍCÍ ZE ZPRACOVANÉ STUDIE: ENERGETICKÉ ÚSPORY

Studie vypracována Ing. Petrem Žemlou – energetickým specialistou

Evidován mezi autorizovanými inženýry a techniky pod ČKAIT

Závěry studie:

- a) **Zateplení střechy** - doporučeno
- b) **Zateplení fasády** – větší tloušťka izolantu – malé přínosy – cca 10%

Výše uvedené akce – bez dotace

(v případě zahrnutí tepelné izolace rozvodů teplé vody – dotace na střechu ano)

- c) **Zastínění oken malých bytů i lodžii** – podporováno, možné využít o dotaci od státu v max. hodnotě cca 50% z nákladů

Plánované investice a opravy v 2025

d) **Výměna zábradlí u lodžii** – včetně zateplení prostor lodžie / podlahy a stropů/ s cílem zamezení tepelných mostů – podporováno dotací.

Jednalo by se výměna jak betonových, tak skleněných zábradlí.

Je však nutné propočítat náklady x přínos - revitalizace lodžii má z pohledu energetických úspor min. přínos

Bude nutné zpracovat projekt, která opatření budou řešena s cílem dosažení dalších energetických úspor vedoucí ke stavu budovy B.

Plánované investice a opravy v 2025

Návrh představenstva:

A) Výběr specialisty pro zpracování projektu

B) Zpracování detailního projektu:

- Zateplení střechy
- Oprava fasády a její natření
- Výměna všech zábradlí s možností drobného prodloužení
- Zateplení lodžií včetně podlah a stropů – opatření k eliminaci tepelných mostů
- Zasklení lodžií
- Zastínění malých bytů – rolety

Plánované investice a opravy v 2025

Návrh představenstva:

C) Nacení prací dle projektu

D) Řešení možností získání dotací na podporované práce

E) Výběr realizační firmy

F) Výběr stavebního dozoru

Hlasování:

Členská schůze pověřuje představenstvo zahájením jednání a příprav se zpracováním projektu dle návrhu energetických opatření a současně pověřuje představenstvo k následným krokům s tím spojených.

Pro:96

Proti: 0

Zdržel se: 0

Různé

PRONÁJEM ATELIÉRU – jednotka č. 1 v č.p. 1769

V roce 2020 byla stanovena cena u NP za pronájem ve výši 240 Kč/m² - jednotka v KN vyčleněna, a to č. 1 v č.p. 1769, využívaná jako sklad – nikoliv pro výtěžnou činnost.

Od roku 2021-2023 byla schválena snížená cena/m² ve výši 100 Kč. Pro rok 2024 byla cena navýšena na 150 Kč/ m².

Cílem p. Hesse, který prostor využívá, je vyklizení a předání BD, což chtěl realizovat v roce 2024. Z důvodu nemoci požádal o prodloužení pronájmu o 1 rok, tj. do 2025 na stejnou cenu 150 Kč/ m².

Představenstvo navrhuje prodloužení do 12/2025 za cenu 150 Kč/ m². Další prodloužení za danou cenu již nebude možné.

Různé

PRONÁJEM ATELIERU – jednotka č. 1 v č.p. 1769

Návrh:

Představenstvo navrhuje cenu za pronájem ateliéru / m² ve výši 150 Kč /m² na rok 2025 s účinností od 1.1.2025 do 31.12.2025. Následně v roce 2026 bude řešena otázka rekonstrukce NP v 1769 a jeho následný pronájem.

Hlasování:

Členská schůze schvaluje od 1.1.2025 do 31.12.2025 cenu za pronájem ateliéru č. 1 v 1769 ve výši 150 Kč/ 1 m². Ponechání ceny jako v roce 2023. Současně pověřuje představenstvo přípravou rekonstrukce NP – horizont 2026.

Pro:90

Proti: 1

Zdržel se: 5

Různé

PRONÁJEM prostoru v 1770 – regenerační jednotka

Prostor v č.p. 1770 v 1. patře je v současnosti pronajímán za cenu 45 Kč/m² jako ostatní „komůrky“ sloužící členům družstva jako sklípky. Tento prostor je však komerčně využíván, nejedná se tedy o skladovací prostory.

S ohledem na provozující činnost navrhuje představenstvo navýšení částky za pronájem na 55 Kč/m² s účinností od 1.1.2025 na dobu 1 roku.

Návrh představenstva:

Představenstvo navrhuje zvýšit cenu za pronájem prostoru v č.p. 1770 – regenerační studio na cenu 55 Kč / m², a to s účinností od 1.1.2025.

Různé

PRONÁJEM prostoru v 1770 – regenerační studio

Návrh:

Představenstvo navrhuje cenu za regenerační studio v 1770/m² ve výši 55 Kč/ m² na rok 2025 s účinností od 1.1.2025 do 31.12.2025. Následně v roce 2026 bude řešena otázka rekonstrukce prostoru v 1770 a následný pronájem.

Hlasování:

Členská schůze schvaluje od 1.1.2025 do 31.12.2025 cenu za pronájem regeneračního studia v č.p. 1770 ve výši 55 Kč/ 1 m². Současně pověřuje představenstvo přípravou předělání prostoru v 1770 na garsoniéru – horizont 2026.

Pro:92

Proti: 0

Zdržel se: 4

Různé



Další informace:

- a) **PENB budovy**: byl zpracován nový průkaz energetické náročnosti s výsledkem : **C**. Cílem do budoucna je dosažení stupnice **B**, což znamená, že bytový dům splnit veškeré požadavky na energetickou náročnost.
- b) **Přístupový čipový systém**: čipový systém se představenstvu podařilo převést na novější PC. Představenstvo odkládá pokračování změny čipového systému, a to na dobu po důležitých opravách domů, kterým byla dána přednost.
- c) **Kamerový systém**: kamerový systém doporučuje představenstvo řešit také po důležitých opravách domů společně s instalací nového čipového systému.

Různé



d) Správcovská firma

Představenstvo plánuje v roce 2025 změnit správcovskou firmu.

Hlavní důvody:

- Aktuálně zajištěna správa jednou osobou
- Nulová zastupitelnost v případě nemoci
- Rozšíření činností na správce:
 - Právní služby, změny v evidenci členů
 - Platební styk včetně upomínek a případného vymáhání
 - Opravy, výběrová řízení na zhotovitele včetně přípravy smluvní dokumentace a kontroly stavby
 - Příprava členských schůzí, Interní předpisy a směrnice
 - Možnost výhodného pojištění a řešení pojistných událostí

Různé

Aktuálně byly osloveny 3 správcovské firmy, které mají bohaté zkušenosti se správou bytových domů:

- Fin domy, s.r.o.
- SBD Praha
- SBD Pragostav

Následně dojde k vyhodnocení nabídek představenstvem a kontrolní komisí a bude vybrána nová správcovská firma.

Hlasování:

Členská schůze bere na vědomí přípravu změny správce a pověřuje představenstvo a kontrolní komisi výběrem finální správcovské firmy.

Pro:96

Proti: 0

Zdržel se: 0

Různé



d) Doplnění/ výměna členů představenstva a kontrolní komise

- Představenstvo již delší dobu pracuje jen v počtu 4 členů, dle stanov má být představenstvo 5- ti členné.
- Kontrolní komise rovněž není úplná, chybí 1 člen
- Současně je nutné počítat s obměnou členů představenstva i případně kontrolní komise

Návrh:

Představenstvo vyzývá členy bytového družstva, aby zvážili svou účast v představenstvu či kontrolní komisi a doplnili aktuální stavy.

Pokud někdo bude mít zájem, žádáme o kontaktování na email BD:

bd.travnickova@seznam.cz

Děkujeme, že se chcete do dění v bytovém družstvu zapojit a přispět k fungování!