

## Zápis členské schůze

**Datum:** 24. 03. 2015

**Doba konání:** 19:30 – 20:35 hodin

**Místo:** zasedací místnost bytového družstva

### **Program:**

1. Zahájení, volba orgánů čl. schůze (předsedající, zapisovatel, ověřovatelé zápisu a skrutátor)
2. Zpráva představenstva o činnosti za rok 2014
3. Zpráva kontrolní komise o činnosti za rok 2014
4. Schválení roční závěrky za rok 2014
5. Rozhodnutí o způsobu vypořádání hospodářského výsledku 2014
6. Potvrzení ve funkci pro zástupce vchodu 1786 v představenstvu a kontrolní komisi
7. Změna bankovního domu pro účty družstva
8. Rozhodnutí o refinancování úvěru od ██████ na zateplení
9. Různé

### **Ad 1) Zahájení, volba orgánů čl. schůze**

Členskou schůzi BD zahájil předsedající Ing. Radek Nejedlo, který všechny přítomné přivítal a konstatoval, že je přítomno 44 členů z celkových 48, to znamená, že podle článku 20 odst. 8 Stanov družstva je schůze usnášeníschopná.

Ing. Radek Nejedlo seznámil přítomné s následujícími návrhy na volbu orgánů:

- a. **Předsedající:** Ing. Radek Nejedlo
- b. **Skrutátor:** Ing. Pavel Branšovský
- c. **Zapisovatelka :** paní Iva Rýdlová
- d. **Ověřovatelé:**
  1. paní Emília Krajčovičová - za vchod 1786
  2. paní Eva Pelikánová - za vchod 1787

Ano	Ne	Zdržel
44	0	0

**Ad 2+3) Zpráva představenstva o činnosti za rok 2014 a Zpráva kontrolní komise o činnosti za rok 2014**

IČ 276 21 782, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze – oddíl Dr, vložka 6611,

**R. Nejedlo** informuje, že body schůze 2 a 3 byly pro diskuzi a schválení sloučeny. Nikdo z přítomných nepožaduje přečtení zpráv. K dispozici je několik tištěných výtisků k nahlédnutí.

R. Nejedlo vyzdvihuje ze zpráv několik důležitých bodů, např.

Uskutečněno v roce 2014:

- Zřízení sušárny ve vchodu 1785 a umístění klíčů od ní u určených zástupců jednotlivých vchodů. (Pelikánová 1787, Heltová 1785, 1786 v kanceláři BD)
- Dokončení výběru dodavatele na revitalizaci elektrických rozvodů a vnitřních prostor. R. Nejedlo informoval, že akce již byla zahájena a je zde přítomen pan Špelda z dodavatelské firmy ProntoElektro Praha s.r.o. pro zodpovězení dotazů. R. Nejedlo připomíná členům, kteří chtějí změnu v hlavním jističi, aby nezapomněli informovat představenstvo.

Plánováno v roce 2015

- Zajištění stavebního povolení pro stavbu samostatného zdroje tepla ve spolupráci s vedlejším SVJ. Předpokládáný začátek akce letos v létě, tak abychom v topné sezóně 2015/2016 topili z vlastní kotelny.
- Stále probíhají jednání o refinancování poskytnutého úvěru na zateplení u [REDAKCE], kde končí v roce 2016 fixace. Úrok vysoký, nabízejí se výhodnější podmínky.
- Podařilo se sjednat snížení úrokové sazby u [REDAKCE] stavební spořitelny, u úvěru na anuitu. Úroková sazba platná od 1.4.2015 bude [REDAKCE]%

R. Nejedlo následně prezentuje tabulku Výsledků hospodaření za rok 2014, srovnává s rokem 2013 a upozorňuje na důležité body. Připomíná, že představenstvo kdykoli poskytne podrobnější informace.

Členové nemají připomínky.  
Zpráva bude součástí zápisu.

**M. Horálek** – Ekonomické údaje nebudou umístěny na webu. Informace nejsou tajné, ale nechceme je zveřejňovat, abychom nepoškodili naše dodavatele.

**Dotaz** – Kolik bytů má splacenou anuitu ?

**M. Horálek** – Přibližně 50%, informace na webu budou v nejbližších dnech aktualizovány.

**Dotaz pan Branšovský** – Do kdy je plánováno splácení anuity?

**M. Horálek** – Plánováno bylo do cca konce roku 2022, ale při snížení úrokové sazby dojde k rychlejšímu splácení úvěru při stejné výši splátky. Předpoklad ukončení splácení po refinancování je cca 6/2022 či dříve, tj. zkrácení o 6-8 měsíců.

**Usnesení:**

**„Členská schůze souhlasí s výroční zprávou přednesenou předsedou představenstva a členkou kontrolní komise“**

Ano	Ne	Zdržel
44	0	0

#### Ad 4) Schválení roční závěrky za rok 2014

R. Nejedlo předkládá k nahlédnutí rozvahu, výkazy, daňové přiznání, pokladní knihu, faktury atd. Upozorňuje, že je nutné zaplatit daň z příjmu právnických osob ve výši **█** **█**,- Kč, protože máme cca **█** tisíc zdanitelného zisku. Nikdo nemá nic do rozpravy.

##### Usnesení:

**„Členská schůze souhlasí s účetní závěrkou předloženou správcovskou společností CENTRA. Členská schůze bere na vědomí, že bude zaplacen daň z příjmu právnických osob ve výši **█**,- Kč.“**

Ano	Ne	Zdržel
44	0	0

#### Ad 5) Rozhodnutí o způsobu vypořádání hospodářského výsledku 2014

R. Nejedlo informuje, že hospodářský výsledek družstva za rok 2014 je ve výši **█** mil Kč

##### Usnesení:

**„Členská schůze souhlasí s převodem hospodářského výsledku ve výši **█** mil Kč do fondu oprav a údržby“**

Ano	Ne	Zdržel
44	0	0

#### Ad 6) Potvrzení ve funkci pro zástupce vchodu 1786 v představenstvu a kontrolní komisi

R. Nejedlo seznamuje členy družstva se zástupci vchodu 1786 panem Horálkem a paní Ottovou, kterým končí funkční období a ptá se, zda má někdo zájem převzít jejich činnost.

Bez připomínek a návrhů. Proto se předseda dotázal stávajících členů představenstva a kontrolní komise, zda budou pokračovat v činnosti. Po jejich souhlasu tedy navrhuje usnesení:

##### Usnesení:

**„Členská schůze souhlasí s Martinem Horálkem jako zástupcem vchodu 1786 v představenstvu družstva“**

Ano	Ne	Zdržel
43	0	1

IČ 276 21 782, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze – oddíl Dr, vložka 6611,

**Usnesení:**

**„Členská schůze souhlasí s Drahomírou Ottovou jako zástupcem vchodu 1786 v kontrolní komisi“**

Ano	Ne	Zdržel
43	0	1

**Ad 7) Změna bankovního domu pro účty družstva**

**R. Nejedlo** vysvětluje, že je vhodné mít běžný účet u banky, která nám poskytuje i úvěr. V našem případě je to u [REDAKCE], která nám nabídla účet velice výhodný. V současné [REDAKCE] jsme např. za loňský rok zaplatili téměř [REDAKCE] tis. Kč na poplatcích. Na naše žádosti o snížení, banka nijak nerefletovala.

**Dotaz pan Činčura** – ČS nemá žádné poplatky?

**M. Horálek** – Má, ale výrazně nižší než RB.

**R. Nejedlo** – Vždy jsme zvažovali a porovnávali, jak je výhodná kombinace poplatků na běžném účtu a nabízené úrokové sazby u poskytnutého úvěru (RB, ČS, KB, ...). Nejvýhodněji to vychází u [REDAKCE].

**M. Horálek** - Aktuální výše poplatku u ČS je cca 100,- Kč /měsíc. Všechny příchozí a odchozí platby jsou v ceně. Dojde-li v budoucnu k jakýmkoliv změnám k horšímu, není problém bankovní dům opět změnit, odsouhlasíme-li si to na členské schůzi.

**R. Nejedlo** – Doplnuje informaci, že u [REDAKCE] za každou platební transakci platíme [REDAKCE] - Kč !!

**M. Horálek** na závěr upozorňuje, že se dostaneme na krátkou dobu do situace, kdy budeme mít současně 2 účty, stávající a nový. Všichni dostanou včas informaci o čísle nového účtu, aby si mohli změnit své bankovní příkazy. Kdo platí přes SIPO, nemusí podnikat nic, změnu zajistí správce. Po převodu všech plateb na nový účet, bude starý vypovězen.

**Usnesení:**

**„Členská schůze schvaluje změnu poskytovatele bankovních služeb (běžný a spořicí účet) od [REDAKCE] do [REDAKCE]. Pověřuje představenstvo k uzavření příslušných smluv“**

Ano	Ne	Zdržel
44	0	0

**Ad 8) Rozhodnutí o refinancování úvěru od WHB na zateplení**

**R. Nejedlo** připomíná, že v roce 2016 nám končí fixace na úvěr u [REDAKCE]. Jak je zmíněno ve výroční zprávě, úvěr byl k 31.12. 2014 ve výši cca [REDAKCE] tis Kč. Současná úroková sazba je [REDAKCE]%. Rádi bychom využili situaci, kdy jsou úrokové sazby nízké a chceme u [REDAKCE] uzavřít ještě jednu smlouvu o úvěru, na těchto cca [REDAKCE] mil Kč tak, abychom smlouvu měli připravenou, zafixované peníze, a ve chvíli kdy budeme moci provést refinancování, provedeme jej. Nyní je to zcela nevhodné, sankce za mimořádnou splátku je velice vysoká.

**M Horálek** doplňuje, že pokuta je [REDAKCE]% tzn, že bychom platili okolo [REDAKCE] tis Kč!!

IČ 276 21 782, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze – oddíl Dr, vložka 6611,

**Dotaz pan Branšovský** – Již jste jednali předběžně s [redacted] o tomto úvěru?

**M. Horálek** – Na minulé schůzi jsme si odsouhlasili, že u [redacted] uzavřeme úvěr za předpokladu sazby [redacted]% či nižší. Po opětovném jednání se podařilo snížit sazbu na [redacted]%. S [redacted] se jednalo o obou úvěrech najednou, aby byl objem financí větší a podmínky výhodnější. [redacted] nabídla na oba úvěry podmínky stejné.

U nového sjednávaného úvěru bude čerpání nastaveno na rok 2016, kdy nám končí fixace u [redacted]. Podmínky stejné jako s [redacted], tzn. kdyby se na trhu objevily lepší podmínky, nezačneme čerpat, úvěr zrušíme, zaplatíme pouze poplatky 100 Kč za vedení účtu měsíčně a můžeme zřídit úvěr nový. Naopak, budou-li úroky růst, nám zůstává úrok [redacted]% s fixací [redacted] let. Oproti sazbě [redacted]% se výrazně ušetří.

Protože budeme současný úvěr platit až do půlky roku 2016, konečná výše požadovaného úvěru bude nižší, odhadujeme [redacted] mil Kč, plus rezerva, tzn. přibližně [redacted] mil Kč. Dobu splatnosti navrhuje [redacted] let. Pro porovnání – současná splátka u [redacted] je cca [redacted] tis Kč, splátka u ČS bude cca [redacted] tis Kč. Klesne nejen doba splácení, ale i anuitní splátka. Tím, že vkládáme do fondu oprav více, než kolik potřebujeme a s prostředky nakládáme hospodárně, budeme moci na konci fixace, [redacted] let po podpisu smlouvy, provést mimořádnou splátku.

**R. Nejedlo** – Doplnuje informací z minulé schůze, že s ohledem na odsouhlasenou výši plateb do fondu oprav, bychom měli mít v době konce fixace naspořeno přibližně [redacted] mil Kč, které můžeme použít na mimořádnou splátku. Otázkou bude, zda provedeme mimořádnou splátku na úvěr za revitalizaci vnitřních prostor nebo na zateplení. Poté bychom už i mohli začít platit nižší částku do fondu oprav.

**M. Horálek** – Rozhodnutí kam a v jaké výši bude jen na nás.

**Usnesení:**

**"Členská schůze schvaluje, aby představenstvo podepsalo smlouvu o úvěru s [redacted] na refinancování úvěru u [redacted] na dobu splácení [redacted] let s Fix [redacted] let a s úrokovou sazbou [redacted] % p.a. nebo lepší"**

Ano	Ne	Zdržel
44	0	0

#### **Ad 9)Různé**

**R. Nejedlo** sděluje důležité informace pro členy družstva ohledně rekonstrukce elektro:

**Všichni** musí vyplnit a podepsat formulář „Podklady pro uzavření smlouvy na hladině NN“ od PRE.

**Ti, co budou dělat změnu na hlavním jističi**, musí ještě vyplnit a podepsat formulář „Žádost o připojení z distribuční sítě PRE Distribuce, a.s., na hladině NN“ od PRE.

**Všechny formuláře** je nutné odevzdat do **5.4.2015** na vedení družstva.

Poplatky za navýšení jednorázově za všechny zaplatí Družstvo a členům pak bude buď strženo z ročního vyúčtování, nebo budou moci zaplatit na účet Družstva či v jeho pokladně.

IČ 276 21 782, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze – oddíl Dr, vložka 6611,

**Pan Špelda** za [redacted] Praha (hlavní stavbyvedoucí prováděné revitalizace a rekonstrukce elektro) – informuje členy družstva, že stavební část pro ně, jako generálního dodavatele, provádí firma [redacted] Praha.

Informuje, že formulář „Podklady pro uzavření smlouvy na hladině NN“, o kterém se zmínil pan Nejedlo, je brán jako revize odběrného místa, které se bude rekonstruovat. Není to standartní revize, ale dělá se to jako podklad pro uzavření smlouvy s PRE. Stávající smlouvy, které mají členové družstva s různými dodavateli se nemění. PRE podklad potřebuje, protože elektroměry, kabely a odběrná místo jsou její.

Dále pan Špelda vysvětluje jak formulář vyplnit a žádá o odevzdání na Družstvo v dohodnutém termínu.

**R. Nejedlo** - Pro členy družstva je k dispozici formulář i s návodem, který obdrží při odchodu ze schůze a bude k dispozici i u představenstva družstva a na webu.

**Dotaz pan Činčura** - Proč se musí vyplňovat formulář, když se nic nemění, není to věc dodavatele ?

**Pan Špelda, R. Nejedlo** – Mění se elektroměr a odběrové místo (z pater do suterénu) a dojde k narušení bezpečnostních plomb. PRE potřebuje revizní zprávu, že odběrové místo je v pořádku. Pan Špelda informuje, že není nutné, aby předal na PRE za všechny najednou, každý si může zajistit svého atestovaného revizního technika, ale pak si to bude i sám hradit. Hromadné podání a platba jsou součástí dodávky.

**M. Horálek** – Upozorňuje na bod 8 formuláře - Údaje o odběrném místě. EAN a číslo odběrného místa každý nalezne na faktuře s vyúčtováním od dodavatele elektřiny.

**Pan Špelda** - Druhý formulář, k navýšení jističe – pro uzavření smlouvy je zde nutná plná moc. Opět platí, kdo nebude chtít využít hromadného podání, zajistí si u PRE sám. Využijete-li hromadného podání, vše zařídíme a po skončení rekonstrukce Vám smlouvy předáme.

**R. Nejedlo** – Dle vyplněného formuláře pak budou prováděny změny. Je nezbytně nutné uvést své požadavky a odevzdat. Platit se bude jen navýšení jističe, členové družstva nebudou platit žádnou revizi ani žádné další poplatky a náklady s navýšením jističe, bude-li se akce provádět hromadně. Plné moci lze využít od PRE.

Doporučení – nevyplňovat datum na formulářích.

**Pan Špelda** – informace k domácím telefonům.

V rámci rekonstrukce budou do každého bytu dodány nové telefony. K dispozici jsou 3 typy:

- 1) klasický audio, hrazený v rámci dodávky
- 2) videotelefon bez sluchátka, cena cca 4-4,5 tis bez DPH
- 3) videotelefon se sluchátkem, cena cca 4-4,5 tis bez DPH

**M. Horálek** – Přesné ceny dodáme.

**R. Nejedlo** – Doplnuje, že zvonkové telefony budou mít videokameru, proto se nabízí členům družstva pořídit si videotelefony do bytu. Platba za všechny bude hromadná, vyúčtování stejné jako za navýšení jističů

**R. Nejedlo** – Vypínače a zásuvky ve společných sklepních prostorách budou typu [redacted], v ostatních částech baráku se pak bude rozsvěcovat pomocí čidel.

**M. Horálek** – Pro zavedení nových domácích telefonů bude potřeba do bytu zavést nové kabely, které se nebudou zasekávat do zdi a budou vedeny ve stávajících lištách. Je na každém členu, jestli si nechá umístit telefon na jiné místo než je nyní.

**Pan Špelda** – Při přepínání bytů na nový elektroměr proběhne i montáž nového telefonu. Každý člen dostane půdorysní nákres, kde si zakreslí umístění a typ nového

IČ 276 21 782, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze – oddíl Dr, vložka 6611,

telefonu. Podepíše. Vše k dispozici též u představenstva družstva. Prosba o dodání do **5.4.2015**.

Každý telefon obdrží jedinečné 4místné číslo, na základě kterého si mohou členové družstva mezi sebou volat zdarma. Telefony jsou dvoutónové, bude tedy rozlišeno volání od bytových dveří a od domovních.

**R. Nejedlo** - Vyúčtování služeb za rok 2014 je již k dispozici a Centra dostala pokyn k rozeslání.

Termíny:

- do 9.5 příjem reklamací
- do 30.5 dodání čísla účtu, kam poslat přeplatek
- do 30.6. by měly být přeplatky na účtech členů družstva

Při nedoplatcích zašle Centra složenky.

**M. Horálek** – Informace ke kotelně. Budeme do konce měsíce podávat výpověď u stávajícího dodavatele, tj. u Pražské teplárenské, u které máme dvě smlouvy, na teplou vodu a na topení. Výpovědní lhůta je 6 měsíců a začne běžet od 1.4.2015. Nová smlouva bude poté uzavřena s novým dodavatelem služeb, vybraným na základě výběrového řízení.

## Závěr

Předsedající Ing. Radek Nejedlo na závěr děkuje panu Špeldovi i všem přítomným.

Celkem k zahájení členské schůze bylo přítomno 44 členů družstva, k ukončení 44 členů družstva

## Přílohy zápisu:

1. Pozvánka
2. Prezenční listy za vchod číslo 1785, 1786, 1787 a přijaté plné moci
3. Výroční zpráva bytového družstva
4. Rozvaha 2014
5. Výkaz zisku a ztrát 2014

Zapsal(a):

Iva Rýdlová – za vchod 1785

Předsedal:

Radek Nejedlo

Ověřovatelé:

Emília Krajčovičová za vchod 1786  
Eva Pelikánová za vchod 1787