

Zápis z členské schůze Bytové družstvo Mírová – Kolovraty

Členská schůze se uskutečnila dne 27. 6. 2021 od 18.00 hod. v restauraci U Boudů, ulice Mírová, Praha 10 - Kolovraty

Přítomni:

představenstvo družstva: Marcel Olmr, Adam Fiedler

členové družstva: viz prezenční listina, která je přílohou tohoto zápisu (celkem přítomno 24 členů družstva, a to osobně nebo na základě plné moci)

Skrutátor: Marcel Olmr (předseda družstva)

Zapisovatel: Simona Vrbická (členka družstva)

Členskou schůzi vedl a řídil předseda družstva Marcel Olmr.

Program členské schůze:

- 1) Zahájení
- 2) Zpráva o hospodaření družstva v roce 2020
- 3) Schválení řádné účetní závěrky za rok 2020
- 4) Volba člena představenstva
- 5) Informace k revitalizaci
- 6) Navýšení nájemného
- 7) Výměna kotlů x spalínové cesty
- 8) Respektování souhlasů představenstva
- 9) Diskuze

1. Zahájení

Předseda družstva na úvod přivítal přítomné členy družstva na členské schůzi a konstatoval, že je schůze usnášení se schopná, 24 členů přítomno osobně nebo na základě plné moci.

Připomínky k programu nebyly vzneseny.

2. Zpráva o hospodaření družstva v roce 2020

Shrnutí vybraných údajů z hospodaření družstva v roce 2020:

Hypotéka

Stav k 1. 1. 2020	1.251.003 Kč
Zaplacená jistina v roce 2020 včetně mimořádné splátky	594.403 Kč
Stav k 31. 12. 2020	656.600 Kč

Celkové náklady v roce 2020	791.541 Kč
Celkové výnosy v roce 2020	1.760.026 Kč
Daň z příjmů	2.660 Kč
Hospodářský výsledek před zdaněním	971.145 Kč

Stav běžného účtu

✓ 1. 1. 2020	3.414.018 Kč
✓ 31. 12. 2020	1.195.817 Kč
✓ Rozdíl	-2.218.201 Kč

Stav provozního účtu

✓ 1. 1. 2020	73.580 Kč
✓ 31. 12. 2020	2.259.983 Kč
✓ Rozdíl	2.186.403 Kč

Stav termínované vkladu

✓ 1. 1. 2020	1.471.211 Kč
✓ 31. 12. 2020	1.399.630 Kč
✓ Rozdíl	- 71.581 Kč

Celkem

✓ 1. 1. 2020	4.958.809 Kč
✓ 31. 12. 2020	4.855.431 Kč
✓ Rozdíl	-103.378 Kč

Čerpání nového úvěru skončilo v prosinci 2020, splácení započalo od března 2021

3. Schválení řádné účetní závěrky za rok 2020

Návrh usnesení, hlasování:

Členská schůze schvaluje hospodářský výsledek ve výši 971.145 Kč před zdaněním za rok 2020 a použije se k navýšení fondu oprav.

Ano 24, ne 0, zdržel se 0

Návrh usnesení byl schválen.

4. Volba členů představenstva

- Zatím se nenašel třetí člen představenstva
- Je někdo z přítomných, kdo chce být členem?

Krátké shrnutí činnosti představenstva. Běžná správa družstva, náročnost cca 10 hod. měsíčně. Činnosti sepsány a v předchozích schůzích předány. Budou znovu rozeslány. Připomenuta možnost osobní konzultace nebo účast na schůzce představenstva.

Nikdo se nepřihlásil. Pokud se nepřihlásí dobrovolník, bude muset být hledán způsob, jak představenstvo doplnit z členů družstva povinně (např. losováním apod.).

Mohou být 4 členové? Nemohou, je třeba mít podle stanov zapsané pouze tři osoby.

Diskuze na téma, zda je pro činnosti člena představenstva výhodou bydlet v areálu nebo ne.

5. Informace k revitalizaci

- Finanční shrnutí – viz příloha
- Původní záměr 12 mil, všechny nabídky vyšší – vybrána nejlevnější nabídka cca 14 mil
- Řada věcí se řešila jako více práce, které se vyskytly během revitalizace
- Během stavby se měnilo i technické zpracování v hodnotě cca 2 mil, když se během stavby se ukázalo, že je třeba řešit jiným způsobem

- Vícepráce za věci, se kterými původní projekt nepočítal, ale využilo se přítomnosti stavební firmy:
 - o Navíc dům B – zatékalo, čekalo se na revitalizaci
 - o Zateplení štítu A3, nebylo v projektu z důvodu urychlení schvalovacího procesu (zůstala by jedna stěna nezateplená)
 - o Výměna chrličů
 - o Přidávaly se kotvy pro pergoly, aby v budoucnu nedošlo k poškození fasád budov a porušení záruky
 - o Nové poštovní schránky, nová nástěnka
 - o Přidávala se okapová prkna na schodiště
 - o + drobné položky
- Stavební firma celkem vykazala 17 mil., vyjednávána sleva 1,5 mil, celkem za revitalizaci vč. víceprací tedy 15,5 mil Kč
- Chybí zatím závěrečná faktura
- Rozpor v konečné částce – družstvo vidí na doplacení 40 tis., firma 160 tis. = je v řešení
- Kotvy za pergoly uhradí každý dotčený člen až bude stavět pergolu
- Dodatečné balkony u třech bytů – bude se přefakturovávat na dotčené členy, celkem 160 tis. Kč, řeší se forma započítání např. jako forma zvýšení členského vkladu nebo jako vratka do fondu oprav
- Stavitelství Kladno, stavba se prodloužila významně, původní termín dokončení 09/2020, firma požádala o prodloužení termínu do 12/2020 – kompenzace čištění střech (v hodnotě 160 tis. Kč), stavba přesto nebyla dokončena
- Vypočteno penále (300 tis.) na pozdní dokončení stavby -- nenaúčtováno, uplatněno formou slevy viz výše

Požadavek na rozpad víceprací. Uvedeny ve stavebním deníku, kontroloval stavební dozor.

Zjištěné vady je třeba hlásit, v rámci záruky bude řešeno.

Poděkování představenstvu, Tomáši Konopkovi, kontrolní komisi a všem členům družstva.

6. Navýšení nájemného

Splátka úvěru je o 2 tis. Kč vyšší než je aktuální výměr.
Do budoucna bude nutná výměna kotlů.

Dorovnat 2 tis. je zvýšení nájmu o 1Kč/m².

Není to velký problém, je třeba zvážit, zda nájemné nenavýšit.

Diskuze na téma vypořádání vztahů s obcí. Je třeba s obcí vypořádat zejména pozemky. Doporučení pro představenstvo využít právní služby.

7. Výměna kotlů x spalínové cesty

Zatím vyměněno 5 kotlů.
Náklady odhadované na cca 1,5 mil.

Jak bude časově řešeno? Návrh řešení. Vhodné řešit společně kromě kotlů by bylo vše objednáno společně. Do nových komínů napojit staré kotle.

Bude se kvůli tomu navyšovat nájemného? O kolik?

Chcete rozjet akci kotle a kdy?

Návrh léto 2022. Představenstvo musí začít zjišťovat finanční náklady a na základě toho se rozhodně o případném navýšení fondu oprav.

Představenstvo úkol:

- Zajistí podklady na akci kotle
- Bude směřováno na léto 2022

8. Respektování souhlasů představenstva

Připomenutí, že akce výměna dveří, oken Je třeba si nechat odsouhlasovat a následně to dodržovat, nelze měnit odsouhlasené atributy.

9. Diskuze

Místo lékárny nově vinotéka.

Podepsání smlouvy na pronájem pozemku v kompetenci představenstva.

Chtějí si nechat udělat posezení venku, pozemek před vinotékou je družstva, družstvo bude pronajímat.

Dotaz na členy: Zda je akceptovatelné v tomto roce účtovat nulové nájemné. Pro příští rok to bude v jednání, standardní cena dle pronájmu obce tj. 10 Kč/m² na den, celkem se jedná o 24 m². Budou stolký se dvěma slunečníky tak, aby se dalo procházet.

Nikdo není proti neúčtovat v letošním roce nájemné na venkovní prostor

Výplně ochozů: Jak se budou mýt skleněné výplně? Bude se hledat firma.

Poděkování představenstvu za práci na revitalizaci.

Klíče: Zpřístupnění prostor na A1 z důvodu antény. Družstevnice Dáša Štěpánková chce klíče.

Návrh vytvořit svazek klíčů a nechat je např. ve sklepech v zalepené obálce, aby byl přehled o tom, kdo si je vezme.

Ukončení členské schůze předsedou družstva v 19,55 hod. a poděkování za účast.

V Praze – Kolovratech dne 27. 6. 2021
Zapsala: Simona Vrbická

Marcel Olmr
předseda představenstva BDMK

Adam Friedler
Místopředseda představenstva BDMK

Bytové družstvo Mírová - Kolovraty
Mírová 106
103 00 Praha 10 - Kolovraty