

# Zápis z členské schůze Bytového družstva Průběžná 607, družstvo,

IČ 01582160 konané dne 25. 03. 2019

Přijata usnesení členskou schůzí Bytového družstva Průběžná 607, družstvo, IČ: 01582160 konané dne 25. 03. 2019:

**Zahájení v 19:05 hod.**

**Kolárna pravý vchod Průběžná 607, Milovice**

Účast na schůzi bytového družstva počet 32 členů družstva (z toho 2 plné moci) + hosté: paní Kynychová (Context) a paní Ráčková (FB Lodžie).

## 1. ÚVOD

Usnesení: Členská schůze schvaluje předložený program a za ověřovatele zápisu volí pana Ladislava Macuru a paní Ludmilu Sarnavskou, schůzi řídí Zdeněk Milata, předseda BD. Schůze bere na vědomí zprávu mandátové komise o počtu účastníků schůze.

**Bod 1. Hlasování: (pro / proti / zdržel se) 31 PRO/ 1 PROTI / 0 ZDRŽEL SE**

## 2. Informace z představenstva, stav konta

Seznámil předseda družstva – informace z jednání vedení družstva – stav konta k datu 21. 03. 2019 v 23:00 činil: **1 426 464,11 CZK.**

To co jsme projednávali na představenstvu je obsahem dnešního jednání členské schůze BD. Mimo to jsme podepsali novou smlouvu s ČEZ na dodávku plynu na 2 roky a to za 580 Kč/MWh (dosud nás plyn stál do konce roku 2018 za 648 Kč/MWh. S roční spotřebou 387 MWh tak ušetříme 25 836 Kč/rok.

**Bod 2. Usnesení: Členská schůze bere na vědomí informace z jednání představenstva a stav konta.**

**Hlasování: (pro / proti / zdržel se) 32 PRO/ 0 PROTI / 0 ZDRŽEL SE**

## 3. Plnění usnesení Členské schůze z 14. 03. 2018

Realizované investice 2018:

**Zastřešení předvchodů, 25 000 Kč** – dosud realizováno pouze automatické osvětlení, přidány dva nové světelné body v každém vchodě. Bohužel jsme narazili na osobu, která nedostala svým závazkům. Zastřešení vchodů chceme nadále řešit. Přišlo nás to na 10 791 Kč – v tom je i oprava vyhnilejšího světla ve sklepě v levém vchodě.

**Výtahy, 1 949 710 Kč** – realizováno, byť později než jsme očekávali. Děkujeme za trpělivost všem. Družstvo získalo na penále 121 100 Kč, o které jsme snížili úhradu závěrečné faktury. Máme pěkný výtah. Uhradili jsme 835 tis. Kč v prosinci 2017. 1 671 tis. Kč zaplatili v červnu 2018. Toto bylo hrazeno převážně z úvěru. Na konci prosince 2018 přišla poslední faktura ve výši 278 tis. Kč. Rekonstrukční úvěr je ve výši 2 mil. Kč. V rámci investice přibylo 6 nových kamer, tyto nebyly součástí rozpočtu výtahů, takže jsme je získali de facto zadarmo.

**Vymalování vchodů, 25 000 Kč** – tady se vyskytla chyba v usnesení, neboť v důvodové zprávě jsme měli tuto částku na vchod, ale i tak to stálo daleko víc. OTIS nám vymalování nabízel za 400 tisíc Kč, což jsme neakceptovali a místo toho udělali výběrové řízení mezi Milovickými malíři. S více pracemi to vyšlo na 119 960 Kč. Malíři nám dali nabídku na udělení celé fasády za cca 300 tisíc korun, což můžeme do budoucna zvážit.

**Schránky, 30 000 Kč** – toto nerealizováno, neboť čekáme na rozhodnutí členů zda by chtěli schránky nad sebe do třech vodorovných řad ve vchodě nebo dát schránky do dvou řad do nového vchodu, aby se pošta dávala zvenku. Pak by se ale mohly udělat zvenku i nové zvonky....

**Úprava vchodů, investice do zázemí a okolí domu, 70 000 Kč** – zde byla realizována obnova dlaždic okolo domu. Bohužel jiná města dávají domům dotace na úpravy okolí domu. U nás byla ve snaze omezit ničení domu a chození opilců kolem domu instalovány dvě klády, kdy jedna už byla sprejery postříkána. Nyní je ve snaze udělat lepší okolí kolem domu.

**Čipový systém, 100 000 Kč** – byl realizován ve variantě čtvery dveře v každém vchodě, cena byla bez DPH a navíc nám poslali původně špatný součet dveří – po třech, tudíž nás to vyšlo na 189 716 Kč. V navýšené položce využity prostředky ušetřené za výtahy.

**4 nová parkovací místa, 30 000 Kč** – dosud nerealizováno, je nutnost řady povolení, jsme domluveni s firmou na nové lodžie, že nám to vyprojektuje spolu s lodžieři a vyběhají na úřadě.

**Architektonická studie na balkóny a zasklení lodžii, 100 000 Kč** – tady udělána studie osvětlení a kontaktována řada firem, které tohle dělají. Za studii jsme uhradili 18 755 Kč

**Rezerva na neočekávané výdaje, nákup materiálu, údržba 50 000 Kč** – koupeny nové žárovky, nové nářadí na brigády a údržbu okolí, drobné výdaje na řešení aktuálních situací kolem domu. Z hlediska GDPR pořízena skartovačka a trezorová skříň.

**Revize, kontrola domu plošinou, 30 000 Kč** – průběžné realizace dle plánu, díky revizím udržujeme stav střechy v uspokojivém stavu. Plníme plán revizí, bez nich by nám ani nezkolaudovali výtahy.

Novým členem představenstva je Martin Blažejovský. Náhradníci nebyli potřeba. Odměňování je uplatňováno průběžně dle usnesení členské schůze. Představenstvo: předseda 2 000 Kč / měsíc, místopředsedové 1 000 Kč za měsíc. Kontrolní komise: předsedkyně 6 000 Kč / rok, členové 3 000 Kč / rok. Náhradníky představenstva jsou: pan Vladimír Bureš a pan Ivo Plhák, náhradníky Kontrolní komise: pan Vladimír Čopjan a paní Stanislava Marešová.

Nenašel se člověk starající se o dům, takže to vzal předseda pod sebe a průběžně hradí odměnu všem, kdož se starají o dům.

Paní Miroslava Vladyková se dotázala na antény – společnou televizní anténu – po složitém jednání byla STA revitalizována a nyní jde po celém domě. V případě, že dojde k jejímu přerušení někde, bude toto po příslušné odpovědné osobě vymáháno. Nyní bude anténa zlepšena v souvislosti se změnami na digitálním vysílání. Přes chodbu to nejde vést, neboť tam je hodně kabelů. Paní Pušová upozornila, že jí nyní nejde potřebný počet programů.

Brigáda okolo domu byla zrealizována, účastnila se řada lidí, kterým tímto děkujeme.

Byla realizována nová směrnice k hrazení výtahů – zapojeny částečně do úhrady provozu výtahů i byty v 1. a 2. NP a to se slevou 50 % v případě prvního podlaží a 25 % v případě druhého podlaží.

**Bod 3. Usnesení členské schůze: členská schůze bere na vědomí předloženou informaci o stavu realizace usnesení poslední členské schůze**

**Hlasování: (pro / proti / zdržel se) 31 PRO/ PROTI / 1 ZDRŽEL SE**

#### **4. Informace o stavu realizace nových lodžii (zástupce firem)**

Předseda BD informoval o plnění usnesení z předchozí členské schůze. Vyzval zástupkyni firmy FB Lodžie paní Ráčkovou, aby představila návrh na nové lodžie. Tato již lodžie představila před začátkem schůze. Následovala diskuse, kde se řešilo, kterou z variant zvolit a zejména otázka financování. Řešila se otázka spolufinancování jednotlivých bytů a obavy členů BD z dalšího úvěru.

Varianta I. = nové lodžie pro 16 bytů 3 + 1, rozměr 3,6x1,5m, cena s DPH 2 090 737 Kč

Varianta II. = předchozí + prodloužení 32 stávajících lodžii, rozměr 3,6x0,8m, cena s DPH 3 054 905 Kč => dohromady tedy 5 145 642 Kč včetně DPH.

Po diskusi, která otevřela celou řadu otázek, které nebylo možné na místě řešit, navrhl předseda následující usnesení:

**Bod 4. Usnesení: Členská schůze schvaluje odložení pořízení nových lodžii a zasklení stávajících do příští členské schůze.**

**Hlasování: (pro / proti / zdržel se) 28 PRO/ PROTI / ZDRŽEL SE**

#### **5. Návrh na zvýšení nájmu u nájemního bytu č. 1 vpravo od 01. 04. 2019 a návrh na zvýšení tzv. Fondu oprav o 4 Kč od 01. 07. 2019 u družstevních bytů**

V souvislosti se správou bytového družstva a úhradou závazků je v souladu s usnesením představenstva BD ze dne 10. 12. 2018 dáván k projednání návrh na zvýšení nájmu z bytu číslo 1 v pravém vchodě.

Představenstvo projednalo možnost zvýšení nájmu u nájemníka bytu č. 1 v pravém vchodě a rozhodlo o zvýšení nájmu ve výši dle zákona o 20 %, tj. z 4924 na 5909 Kč. Zvýšení proběhne po schválení členskou schůzí ke dni 01. 04. 2019. Nájemník byl s rozhodnutím představenstva seznámen. Dává se to ještě k projednání členské schůzi, protože tato může rozhodnutí představenstva zrušit.

Dále dne 07. 01. 2019 v souvislosti s probíhající revitalizací domu a s přípravou větší investice do lodžii jsme se na představenstvu shodli na vhodnosti zvednutí dlouhodobé zálohy na správu a investice o 4 Kč. Nyní platíme od roku 2017 ve výši 21 Kč za metr čtvereční (6 korun na Context a 15 korun na investice). Navrhujeme toto navýšit na 25 Kč na metr čtvereční, což činí při velikostech bytů u malých 2 + 1 částku cca 212 Kč (4 x 53 metrů čtverečních), u velkých 2+ 1 částku o cca 264 Kč (4 x 66 metrů čtverečních) a u 3 + 1 o částku cca 260 Kč (4 x 65 metrů čtverečních). Toto bychom zrealizovali od 01. 07. 2019. Cílem je udržet tempo investic do modernizace domu a výhledově před rokem 2030 splatit jeden z modernizačních úvěrů předčasně.

**Bod 5. Usnesení: Členská schůze a) schvaluje**

- I. rozhodnutí představenstva BD z 10. 12. 2018 o navýšení nájmu u bytu č. 1 v pravém vchodě k 01. 04. 2019 v zákonem stanovené výši 20 %**
- II. zvýšení plateb do dlouhodobé zálohy na správu a investice do domu o 4 Kč za metr čtvereční u družstevních bytů na celkovou výši 25 Kč za metr čtvereční a měsíc plateb k 01. 07. 2019.**

**b) ukládá představenstvu BD zajistit nové EL.**

**Hlasování k bodu I: (pro / proti / zdržel se) 28 PRO/ PROTI / 1 ZDRŽEL SE**

## **Hlasování k bodu II: (pro / proti / zdržel se) 26 PRO/ 1 PROTI/ 1 ZDRŽEL SE**

### **6. Investice v roce 2019 s výhledem a jejich financování**

Seznam investic byl zpracován na představenstvu dne 07. 01. 2019 a v zápise předán družstevníkům a následně 22. 01. 2019 proběhlo veřejné představenstvo, kde se lidé chodili ptát případně dávali své návrhy co bychom měli dělat. Kolárny jsme z pochopitelných důvodů udělali z rozhodnutí představenstva v lednu 2019 (18 122 kolostavy a 8 100 vymalování) abychom čtvrt roku nekoukali na ošklivé smradlavé místnosti, které mají sloužit lidem. Navíc dáváme k projednání obnovu zvonků (obnova u obou vchodů – 34 tisíc korun nebo nové digitální tablo u obou vchodů 115 tisíc korun. Dále na základě informace od anténáře k zajištění dostupnosti televizního vysílání.

Součástí materiálu byla příloha 3 obsahující nabídky financování nových lodžii. Nakonec byla otázka nových lodžii odložena.

Pro informaci uvádíme, že v rámci splácení velkého pořizovacího úvěru na dům je dle předpisů vybíráno měsíčně 209 928 Kč a měsíčně je strháváno 195 351 Kč. Byl to požadavek banky při poskytnutí úvěru. Rozdíl činí 14 577 Kč měsíčně. Nahromaděné prostředky budou využity v roce 2021 při refixu pořizovacího úvěru k realizaci mimořádné splátky za jednotlivé byty a tato rezerva bude zachována s ohledem na možnost změny úrokových sazeb v roce 2021, aby se nemusely zvyšovat platby vyhrazené na splácení úvěru. Tyto prostředky tedy tvoří rezervu, kdyby obyvatelé domu zastihla platební neschopnost. Družstvo je dost silné, aby se vypořádalo s ekonomickými výkyvy. Mimo to vybíráme z bytu č. 1 v pravém vchodě nájem (nyní 4 924 Kč měsíčně).

#### Seznam investic v roce 2019 k odsouhlasení:

Projekt nových lodžii a parkovacích míst	143 000 Kč – zatím ne
Dílna – stůl a nástavec	15 000 Kč – ne
Posilovna – koberec a stroj	20 000 Kč – ne
Okolí domu – brigáda okolo domu	25 000 Kč – ne posezení pro Cikány
Kancelář – telefon, právní služby, materiál	15 000 Kč – ano
Havárie	20 000 Kč – ano
Revize, kontrola střechy	20 000 Kč – ano
Materiál různý	15 000 Kč – ano
Vchody – Nové vnitřní dveře	100 000 Kč – ano
Obnova plechových skříní na patrech	16 000 Kč – ano
Context	120 000 Kč – ano
Odměna statutárové	60 000 Kč – ano
Odměna údržba domu	20 000 Kč – ano
Rekonstrukční úvěr I	90 000 Kč – ano
Rezerva, různé výdaje	20 000 Kč – ano
Zvonky a domofony (obnova – oba vchody)	34 040 Kč nebo 115 620 – za 34 040
Upgrade STA	15 000 Kč – ano
Kolárny (již hotovo)	26 222 Kč – ano
Pojištění domu	21 000 Kč – ano
Členové schůze chtějí řešit tvrdou vodu – bude upřesněno – ano	

#### **Celkem 617 262 Kč – rámec schválených výdajů v roce 2019.**

Příjmy fond oprav	724 104 Kč
Příjem z nájemního bytu	59 088 Kč

Nájem navýšený od 01. 04. 2019	8 865 Kč
Navýšený fond oprav o 4 Kč od 01. 07. 2019	70 656 Kč

**Celkem 862 713 Kč – příjmy v roce 2019.**

Hospodářský výsledek v roce 2019: + 245 451 Kč (nejedná se o klasický zisk, ale zejména o naplňování tzv. fondu oprav). U dalších investic vyřazena kalkulace lodžii a dalšího úvěru.

**Investice v roce 2020 (zásadní)**

- Splácení úvěru I: 90 000 Kč
- Context: 130 000 Kč
- Ostatní: 200 000 Kč

Příjmy v roce 2020:

Fond oprav (25 Kč / m<sup>2</sup>) 865 416 Kč

Nájem byt 1 70 908 Kč

Příjmy celkem: 936 324 Kč

**Investice v roce 2021 (zásadní)**

- Nové schránky: 30 000 Kč
- Obložení vchodů (umělý kámen): 50 000 Kč
- Nové vstupní dveře první: 150 000 Kč
- Splácení úvěru I: 90 000 Kč
- Context: 130 000 Kč
- Ostatní: 200 000 Kč

Příjmy v roce 2021:

Fond oprav (25 Kč / m<sup>2</sup>) 865 416 Kč

Nájem byt 1 (+ 20 %) 85 090 Kč

Příjmy celkem: 950 506 Kč

**Investice v roce 2022 (zásadní)**

- Zastřešení předvchodů: 100 000 Kč (varianta zastřešení i chodníku u vchodů)
- Splácení úvěru I: 90 000 Kč
- Context: 140 000 Kč
- Ostatní: 230 000 Kč

Příjmy v roce 2022:

Fond oprav (25 Kč / m<sup>2</sup>) 865 416 Kč

Nájem byt 1 85 090 Kč

Příjmy celkem: 950 506 Kč

**Investice v roce 2023 (zásadní)**

- Zasklení společných lodžii na chodbách: 280 000 Kč
- Nová parkovací místa na vyhrazeném parkovišti: 40 000 Kč
- Splácení úvěru I: 90 000 Kč
- Context: 150 000 Kč
- Ostatní: 240 000 Kč

Příjmy v roce 2023:

Fond oprav (30 Kč / m<sup>2</sup> – navýšení o 5 Kč na metr) 1 038 500 Kč

Nájem byt 1 85 090 Kč

Příjmy celkem: 1 123 589 Kč.

**Investice v roce 2024 (zásadní)**

- nová fasáda: 350 000 Kč
- Splácení úvěru I: 90 000 Kč
- Context: 150 000 Kč
- Ostatní: 250 000 Kč

Příjmy v roce 2024:

Fond oprav (30 Kč / m<sup>2</sup>) 1 038 500 Kč

Nájem byt 1 85 090 Kč

Příjmy celkem: 1 123 589 Kč.

**Investice v roce 2025**

- Splácení úvěru I: 90 000 Kč
- Context: 150 000 Kč
- Ostatní: 250 000 Kč

Příjmy v roce 2025:

Fond oprav (30 Kč / m<sup>2</sup>) 1 038 500 Kč

Nájem byt 1 85 090 Kč

Příjmy celkem: 1 123 589 Kč.

**Investice v roce 2026**

- Nová střecha: 700 000 Kč – zahrnuto do investičního programu, pokud nebude muset být realizována budou peníze určené na střechu v rozpočtu BD rezervovány
- Splácení úvěru I: 90 000 Kč
- Context: 160 000 Kč
- Ostatní: 270 000 Kč

Příjmy v roce 2026:

Fond oprav (30 Kč / m<sup>2</sup>) 1 038 500 Kč

Nájem byt 1 85 090 Kč

Příjmy celkem: 1 123 589 Kč.

**Investice v roce 2027**

- Nový chodník u parkoviště (pokud neudělá město): 100 000 Kč
- Splácení úvěru I: 90 000 Kč
- Context: 160 000 Kč
- Ostatní: 270 000 Kč

Příjmy v roce 2027:

Fond oprav (35 Kč / m<sup>2</sup>) 1 211 583 Kč (navýšení FO)

Nájem byt 1 85 090 Kč

Příjmy celkem: 1 296 673 Kč.

### **Investice v roce 2028**

- Nová kotelna: 1 000 000 Kč – stávající kotelna bude mít za sebou 28 let provozu, lze očekávat nové technologie, navíc můžeme zkusit využít některých z obnovitelných zdrojů
- Splácení úvěru I: 90 000 Kč
- Context: 160 000 Kč
- Ostatní: 270 000 Kč

Příjmy v roce 2028:

Fond oprav (35 Kč / m<sup>2</sup>) 1 211 583 Kč

Nájem byt 1 85 090 Kč

Příjmy celkem: 1 296 673 Kč.

### **Investice v roce 2029**

- Obnova sklepů – kovový program: 500 000 Kč
- Splácení úvěru I: 90 000 Kč
- Context: 180 000 Kč
- Ostatní: 290 000 Kč

Příjmy v roce 2029:

Fond oprav (35 Kč / m<sup>2</sup>) 1 211 583 Kč

Nájem byt 1 85 090 Kč

Příjmy celkem: 1 296 673 Kč.

V letech 2021-2029 je možné udělat investice až za 3,3 mil. Kč.

### **Bod 6. Usnesení: Členská schůze**

**a) schvaluje seznam investic v roce 2019**

**b) schvaluje plán investic do roku 2029 jako orientační materiál pro další plánování investic a příjmů**

**Hlasování: (pro / proti / zdržel se) 26 PRO/ PROTI / ZDRŽEL SE**

### **7. Žádost na Město Milovice o podílení se na vybudování 7 nových parkovacích míst u domu a jejich vyhrazení pro dům**

Město Milovice připravuje vybudování nové zastávky Tyršova (záliv pro dva autobusy) a úpravu ulice Průběžná v rovině domů č.p. 608 a 607. V rámci revitalizace vzniknou mimo jiné nová parkovací místa při domu č.p. 607 místo zde umístěných popelnic. Na naší straně vozovky (viz. Příloha II.) se bude jednat o celkem 7 míst. S ohledem na potřeby obyvatel domu je podán návrh na schválení postupu vůči městu tak, že prostředky vynaložené na nových 7 parkovacích míst (cca 70 – 150 tisíc korun) bychom městu uhradili a na oplátku by byly místa vyhrazena pro náš bytový dům. Podmínkou by bylo, že v případě, že město by chtělo zrušit vyhrazení míst nebo parkoviště zrušit, tak by nám vrátilo vynaložené peníze (bez inflační doložky), podobně z naší strany by byla možnost v případě, že bychom místa nechtěli mít vyhrazené, tak si vyžádat peníze zpět z města. Parkoviště bude vždy v majetku města, my jej budeme mít pouze vyhrazeno. Pokud toto vyjde budou zapojeny mimořádné peníze

družstva nebo budou oddáleny některé investice. Je spíš předpoklad, že tohle nám nevyjde. I tak bude víc parkovacích míst v naší lokalitě pro nás jistě výhodou.

#### **Bod 7. Usnesení: Členská schůze**

- a) **schvaluje návrh na oslovení Města Milovice ve věci spolupodílení se na vybudování nových 7 parkovacích míst u severní strany domu dle důvodové zprávy**
- b) **pověřuje představenstvo BD k jednání s Městem Milovice**

**Hlasování: (pro / proti / zdržel se) 14 PRO/ 3 PROTI/ 7 ZDRŽEL SE**

#### **8. Různé, diskuse, závěr**

- **kontejner pro bordel a větší odpad má být objednan** – jeden z účastníků uváděl, že tady město dává kontejner, ale ostatní sdělili, že jej neviděli před domem. Bude umístěn po domluvě s městem.
- **brigádu kolem domu uděláme** – přihlásilo se 13 účastníků schůze

#### **Návrhy členů BD:**

- **návrh ze strany členů BD: zrušit klády u domu (scházejí se tam Cikáni)**

**Předseda BD členskou schůzi ukončil, poděkoval přítomným za účast.**

**Ukončeno v 21:00 hod.**

#### **Přílohy zápisu:**

- příloha č. 1 Prezenční listina
- příloha č. 2 Plán nových parkovacích míst
- příloha č. 3 Nabídky na nové lodžie



Příloha č. 2

