



Bytové družstvo INSTART

Mladotova 667/7

103 00 Praha 10 – Kolovraty

(IČ: 00 54 93 80)

Zápis z členské schůze bytového družstva konané dne 29. 6. 2020Přítomni: **81** družstevníků ze **143**, tedy **56,64** %.Hosté: Mgr. Filip Hájek (vedoucí pobočky P10 - FIRST s.r.o.),
Jan Toman (technik FIRST s.r.o.),
Nikola KocábkováMísto a čas: Praha 10 – Kolovraty, Mírová 21/66, hostinec U Boudů, **19.15–21.07****1. Volba předsedajícího, zapisovatele a ověřovatele zápisu**

Předseda představenstva BDI Antonín Heřmánek zahájil členskou schůzi v 19.15 a konstatoval, že členská schůze družstva je podle § 644 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., Zákona o obchodních korporacích, v platném znění, (dále jen „ZOK“) a podle čl. 50 odst. 1 a 2. platných Stanov bytového družstva schopná usnášení, neboť byla řádně svolána a je přítomna nadpoloviční většina členů družstva (v okamžiku zahájení bylo přítomno 77 členů družstva).

Členská schůze zvolila za předsedajícího schůze Antonína Heřmánka (předsedu družstva).

PRO: 77	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 0	PŘÍTOMNO: 77
---------	----------	---------------	--------------

Členská schůze zvolila za zapisovatele schůze Martina Šustu (místopředsedu družstva).

PRO: 77	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 0	PŘÍTOMNO: 77
---------	----------	---------------	--------------

Členská schůze zvolila za ověřovatele zápisu schůze Petra Kasalického (člena představenstva).

PRO: 77	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 0	PŘÍTOMNO: 77
---------	----------	---------------	--------------

Prezenční listina účastníků členské schůze a plné moci jsou přílohou č. 1 tohoto zápisu.



2. Odsouhlasení programu jednání

Předsedající odkázal na oznámení o svolání členské schůze ze dne 14. 6. 2020, které obdrželi všichni členové družstva do svých schránek v areálu družstva, a vyzval přítomné členy družstva k hlasování o schválení programu jednání členské schůze.

PRO: 77	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 0	PŘÍTOMNO: 77
---------	----------	---------------	--------------

Předsedající konstatoval, že členská schůze schválila program jednání členské schůze tak, jak byl uveden v oznámení o svolání členské schůze ze dne 14. 6. 2020.

Oznámení o svolání čl. schůze Bytového družstva INSTART je přílohou č. 2 tohoto zápisu.

3. Kontrola plnění usnesení z minulých členských schůzí

Předsedající informoval, že na poslední řádné členské schůzi družstva, konané dne 27. 5. 2019, byla schválena 3 usnesení k výměně kotlů a komínů a dále 1 usnesení k možnému převodu bytů do osobního vlastnictví. Těmito usneseními byly představenstvu uloženy úkoly a předsedající požádal příslušné členy představenstva BDI o komentář.

I.

K usnesením:

„Členská schůze schvaluje nabídku č. 4 od dodavatele Václav Pokorný, kotle značky De Dietrich v ceně 29.514 za kotel bez zásobníku a 38.550 za kotel se zásobníkem včetně likvidace starého kotle, instalace a uvedení do provozu. Členská schůze zároveň pověřuje představenstvo k uzavření smlouvy s dodavatelem na servis kotlů dle nabídky na 5 let v celkové ceně 792.000 Kč (1.100 Kč ročně za kotel) bez DPH.“

„Členská schůze schvaluje nabídku na výměnu komínů od dodavatele Petr Pozníček v celkové ceně 2.085.000 Kč s DPH.“

„Členská schůze pověřuje představenstvo zajištěním výměny komínů a kotlů v následujícím období v celkové výši 7.337.000 Kč s DPH s maximálním navýšením ceny o 20 % proti cenovým nabídkám.“

se vyjádřil **Antonín Heřmánek**:

PŘ uzavřelo smlouvu na dodávku kotlů a na úpravu komínů. Výměna kotlů ve všech bytech je před dokončením. Dále odkázal na bod **9. Informace k výměně kotlů a komínů**, který je věnován detailním informacím k výměně. Očekáváme dokončení prací v rámci výměny kotlů do 30. 7. 2020. Usnesení tímto považujeme za splněné.

Předsedající konstatoval, že Usnesení byla splněna a konstatoval, že tímto bodem se bude podrobně zabývat bod 9. Programu čl. schůze.

II.

K usnesení:



„Členská schůze bere na vědomí informace o výhodách a nevýhodách variant přechodu do osobního vlastnictví, včetně uvedení postupných přípravných kroků, které je třeba provést. Členská schůze pověřuje představenstvo dalšími kroky, směřujícími k řádnému dořešení celé záležitosti a podání informací nejpozději na další členské schůzi.“

se vyjádřil **Martin Šusta**: Představenstvo se několikrát zabývalo kroky, které souvisejí s převodem bytů do osob. vlastnictví a s vypořádáním mezi stávajícími spoluvlastníky, tj. MČ Praha-Kolovraty a BDI. Dále uvedl, že se tímto bodem bude zabývat další členská schůze plánovaná na podzim tohoto roku, a to především z důvodu časové náročnosti a vytížení členů Představenstva jinou agendou (výměna kotlů, corona krize, oprava garáže). Představenstvo chce také umožnit, aby se vzhledem k aktuální situaci (koronakrize) mohli podzimní schůze zúčastnit bez obav všichni členové družstva.

Předsedající konstatoval, že informace k Usnesení byla podána.

K výzvě předsedajícího přijala členská schůze toto usnesení:

„Členská schůze bere na vědomí informace představenstva ohledně plnění usnesení, které byly schváleny na poslední členské schůzi družstva dne 27. 5. 2019.“

PRO: 77	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 0	PŘÍTOMNO: 77
---------	----------	---------------	--------------

Předsedající konstatoval, že členská schůze vzala na vědomí informace představenstva ohledně plnění 4 výše uvedených usnesení.

4. Zpráva představenstva o činnosti družstva za uplynulé období

Místopředseda představenstva **Martin Šusta** přednesl „Zprávu představenstva Bytového družstva INSTART o jeho činnosti za období od 27. 5. 2019 do 28. 6. 2020“. Zpráva obsahovala shrnutí činnosti představenstva za uplynulé období a další skutečnosti podstatné pro chod družstva.

K výzvě předsedajícího hlasovala členská schůze o tomto usnesení:

„Členská schůze bere na vědomí Zprávu představenstva Bytového družstva INSTART o jeho činnosti za období od 27. 5. 2019 do 28. 6. 2020.“

PRO: 78	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 0	PŘÍTOMNO: 78
---------	----------	---------------	--------------

Předsedající konstatoval, že členská schůze vzala na vědomí Zprávu představenstva o jeho činnosti za uplynulé období.

Zpráva představenstva Bytového družstva INSTART o jeho činnosti za období od 27. 5. 2019 do 28. 6. 2020 je přílohou č. 3 tohoto zápisu.



5. Zpráva kontrolní komise k řádné účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty družstva za rok 2019

Na výzvu předsedajícího vystoupila členka kontrolní komise **Jaroslava Kučerová** se zprávou kontrolní komise k řádné účetní závěrce a oznámila, že kontrolní komise doporučuje schválit návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty družstva za rok 2019.

K výzvě předsedajícího hlasovala členská schůze o tomto usnesení:

„Členská schůze bere na vědomí zprávu kontrolní komise k řádné účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty družstva za rok 2019 v souladu s § 716 ZOK.“

PRO: 79	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 0	PŘÍTOMNO: 79
---------	----------	---------------	--------------

Předsedající konstatoval, že členská schůze vzala na vědomí Zprávu kontrolní komise k řádné účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty družstva za rok 2019.

Zpráva kontrolní komise k řádné účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty družstva za rok 2019 je přílohou č. 4 tohoto zápisu.

6. Projednání řádné účetní závěrky za rok 2019

Členka představenstva BD **Gabriela Bučková** odkázala na základní údaje z řádné účetní závěrky za rok 2019, která byla součástí pozvánky na členskou schůzi.

K výzvě předsedajícího hlasovala členská schůze o tomto usnesení:

„V souladu s § 656 písm. d) a i) ZOK schvaluje členská schůze řádnou účetní závěrku družstva za rok 2019 a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty.“

PRO: 79	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 0	PŘÍTOMNO: 79
---------	----------	---------------	--------------

Předsedající konstatoval, že členská schůze schválila řádnou účetní závěrku družstva za rok 2019 i návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty.

Základní položky účetní závěrky za rok 2019 tvoří přílohu č. 5 tohoto zápisu.

7. Schválení odměn členům představenstva a kontrolní komise družstva

Předseda představenstva **Antonín Heřmánek** informoval, že na základě usnesení čl. schůze ze dne 16. 6. 2014 jsou členům správních orgánů vypláceny tyto pravidelné měsíční odměny:

- členům představenstva družstva ve výši 2.400 Kč/měsíc
- členům kontrolní komise družstva ve výši 500 Kč/měsíc

Celkové odměny jsou nadále schvalovány a vypláceny jednou za rok, vždy po členské schůzi. Naposled byly tyto odměny schváleny a vypláceny za květen 2019.



Předsedající dále informoval, že se představenstvo usneslo navrhnout následující celkové odměny členům správních orgánů družstva:

Člen orgánu	Výše odměny	Období
A. Heřmánek (předseda představenstva)	7 600 Kč/měsíc	2019/06–2020/06
M. Šusta (místopředseda představenstva)	3 600 Kč/měsíc	2019/06–2020/06
G. Bučková (členka představenstva)	5 000 Kč/měsíc	2019/06–2020/06
P. Kasalický (člen představenstva)	2 400 Kč/měsíc	2019/06–2020/06
P. Schoulová (členka představenstva)	3 600 Kč/měsíc	2019/06–2020/06
E. Tošnarová (předsedkyně kontrolní komise)	500 Kč/měsíc	2019/06–2020/06
J. Kučerová (členka kontrolní komise)	1 500 Kč/měsíc	2019/06–2020/06
O. Havránek (člen kontrolní komise)	500 Kč/měsíc	2019/06–2020/06

K výzvě předsedajícího hlasovala členská schůze o tomto usnesení:

„Členská schůze schvaluje následující odměny členům správních orgánů družstva:

Člen orgánu	Výše odměny	Období
A. Heřmánek (předseda představenstva)	7 600 Kč/měsíc	2019/06–2020/06
M. Šusta (místopředseda představenstva)	3 600 Kč/měsíc	2019/06–2020/06
G. Bučková (členka představenstva)	5 000 Kč/měsíc	2019/06–2020/06
P. Kasalický (člen představenstva)	2 400 Kč/měsíc	2019/06–2020/06
P. Schoulová (členka představenstva)	3 600 Kč/měsíc	2019/06–2020/06
E. Tošnarová (předsedkyně kontrolní komise)	500 Kč/měsíc	2019/06–2020/06
J. Kučerová (členka kontrolní komise)	1 500 Kč/měsíc	2019/06–2020/06
O. Havránek (člen kontrolní komise)	500 Kč/měsíc	2019/06–2020/06

PRO: 79	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 0	PŘÍTOMNO: 79
---------	----------	---------------	--------------

Předsedající konstatoval, že členská schůze schválila navržené celkové odměny členům správních orgánů družstva a poděkoval členské schůzi.



8. Usnesení k pořádku ve společných prostorách

V dalším bodě místopředseda BD **Martin Šusta** informoval o využívání společných prostor a seznámil družstevníky s dalšími kroky a návrhem usnesení.

V úvodu zmínil z **Domovního řádu** body 4.4 a 6.3:

4.4

Společné prostory v domě nesmí být používány k ukládání věcí nájemníky. Odloženou věc je nájemník povinen na pokyn družstva a ve lhůtě jemu stanovené odstranit. Neučiní-li tak, může odstranění zajistit družstvo na účet nájemníka poté, co jej na tuto možnost písemně upozornilo.

6.3

Jiný než komunální odpad (vyřazené domácí spotřebiče, nábytek atd.) je nájemník povinen odkládat na místech obcí určených. Odložení takového odpadu ve společných prostorách domu nebo v jeho okolí je zakázáno a odporuje právním předpisům. Nájemníka, který tento zákaz poruší, vyzve představenstvo písemně k nápravě. Není-li nájemníkem náprava zjednána ani po výzvě, zajistí představenstvo družstva nápravu na účet nájemníka.

Martin Šusta dále uvedl, že Představenstvo BD chce ze společných prostor (kolárny, sušárny, sklepy) odstranit nepoužívané nebo odložené věci a předměty. Při generálním úklidu (GÚ), který proběhl nyní v červnu, jsme požádali nájemníky, aby si vyklidili své věci s tím, že věci, které zůstanou ve společných prostorách během GÚ budou navrženy k odstranění. Jedná se např. tyto věci: lednice, skřínky, věci k zařízení bytu, autopříslušenství, kola, kočárky, dětská odrážedla, sezónní zahradní nábytek, rozměrné kartonové obaly, postel, matrace, žebříky, štafle ap. Je obtížné zjistit, či tyto věci jsou. Proto Představenstvo navrhuje členské schůzi usnesení, na základě kterého bude možné odstranit ze společných prostor odložené věci. Následně Martin Šusta přednesl členské schůzi návrh usnesení.

K bodu proběhla rozsáhlá diskuse, která skončila vznesením protinávru, který by obsahoval variantu, kdy budou věci k odstranění nejprve označeny a teprve poté budou odstraněny.

K výzvě předsedajícího hlasovala členská schůze nejprve o tomto usnesení:

„Společné části domů (chodby, kolárny, sušárny, sklepy a další prostory určené pro společné užívání) se užívají pouze k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení v souladu s Domovním řádem, zejména s body 4.4 a 6.3 Domovního řádu a dále tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě a porušování bezpečnostních a protipožárních předpisů.

Členové družstva jsou povinni odstranit věci, které umístili ve společných částech domu v rozporu s Domovním řádem a tímto usnesením, a to nejpozději do 30 dnů od zveřejnění zápisu z členské schůze konané dne 29. 6. 2020 na www stránkách Bytového družstva INSTART. Věci, které nebudou v uvedené lhůtě odstraněny, je představenstvo oprávněno na náklady členů družstva v příslušném domě nechat vyklidit a odvézt na veřejnou skládku."



PRO: 0	PROTI: 72	ZDRŽELO SE: 9	PŘÍTOMNO: 81
--------	-----------	---------------	--------------

Předsedající konstatoval, že členská schůze neschválila navržené usnesení.

K výzvě předsedajícího hlasovala členská schůze o upravené verzi usnesení:

„Společné části domů (chodby, kolárny, sušárny, sklepy a další prostory určené pro společné užívání) se užívají pouze k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení v souladu s Domovním řádem, zejména s body 4.4 a 6.3 Domovního řádu a dále tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě a porušování bezpečnostních a protipožárních předpisů.

Členové družstva jsou povinni odstranit věci, které umístili ve společných částech domu v rozporu s Domovním řádem a tímto usnesením, a to nejpozději do 30 dnů od zveřejnění zápisu z členské schůze konané dne 29. 6. 2020 na www stránkách Bytového družstva INSTART. Věci, které nebudou v uvedené lhůtě odstraněny, budou označeny žlutým štítkem. Takto označené věci je představenstvo oprávněno na náklady členů družstva v příslušném domě nechat po 30 dnech vyklidit a odvézt na veřejnou skládku."

PRO: 80	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 1	PŘÍTOMNO: 81
---------	----------	---------------	--------------

Předsedající konstatoval, že členská schůze schválila navržené usnesení.

9. Informace k výměně kotlů a komínů

V dalším bodě **Antonín Heřmánek** informoval o průběhu výměny kotlů a komínů.

Na minulé čl. schůzi jsme schválili nabídku na výměnu kotlů a výměnu komínů firmou Václav Pokorný (kotle) a VP Kominik s.r.o. (komíny). V červenci a srpnu 2019 byla provedena výměna čtyř kotlů, na kterých se ověřil postup prací. Do konce roku 2019 bylo vyměněno 50 kotlů na objektech B. V roce 2020 byla dokončena výměna kotlů na objektech B, realizována výměna na objektech A a D a částečně na objektu C. K dnešnímu dni je vyměněno 134 kotlů, zbývá vyměnit 10 kotlů na objektu C.

Technicky náročná byla instalace na 2. NP objektu D, kde bylo nutno nalézt odpadní potrubí skryté pod obkladačkami v koupelnách a zejména na objektech A, kde toto potrubí nebylo dostupné a bylo nutné jej zbudovat. Na tyto byty také připadá největší objem víceprací, které k dnešnímu dni odhadujeme na 160 tisíc Kč, tj. 2 % procenta z celkové částky zakázky.

Na 4 kotle vyměněné během července a srpna 2019 byla získána dotace od hl. m. Praha ve výši 80 000 Kč. Tato dotace byla použita ke snížení nákladů a tím pádem se snížilo čerpání z fondu na výměnu kotlů.

O dotaci budeme žádat i letos, takže je pravděpodobné, že celkové náklady se mohou ještě snížit.

Na závěr p. Heřmánek poděkoval všem družstevníkům, nájemníkům, podnájemníkům a obyvatelům areálu za spolupráci, součinnost a toleranci, s jakou k této akci přistupovali.

Servisní smlouva na pravidelný servis dodaných kotlů po dobu 5 let je připravena a bude podepsána s dodavatelem po ukončení akce.



10. Informace k opravě garážového objektu

V dalším bodě **Antonín Heřmánek** informoval o opravě střechy garážového objektu E, která proběhla na podzim 2019.

Během léta a podzimu 2019 probíhala na podnět BD oprava dilatačních spár na střeše garážového objektu E. Cílem bylo opravit tyto spáry tak, aby se v nich v zimním období nedržela voda a nedocházelo k poškození povrchu. Stav dilatačních spár byl také uveden mezi významnými riziky v Technickém průkazu nemovitosti - NEMOPAS, kterou si BD nechalo v loňském roce vypracovat panem Ing. Kratochvílem.

Ve spolupráci se správcovskou firmou First s.r.o. byla oslovena stavební firma PS Stav s.r.o., která navrhla způsob opravy (vyříznutí asfaltové spáry do V a zalití gumoasfaltem) a následně opravu realizovala. Před vlastní realizací firma neprovedla sondu, která by ověřila skladbu střechy, a tak během prvního dne prací došlo k poškození hydroizolace u všech opravovaných spár. Následně byly asfaltové spáry rozšířeny tak, aby se odkryla část nepoškozené hydroizolace, došlo k napojení hydroizolace překryvnou záplatou a zalití spár gumoasfaltem. Bohužel použitá hydroizolace pro přeplátování neodpovídala typu hydroizolace předepsané ve stavební dokumentaci objektu E (hydroizolace používaná pro mostní konstrukce) a vlivem tepelné roztažnosti během prvního týdne popraskala.

BD provedení opravy okamžitě reklamovalo u dodavatele a při realizaci nápravy si vyžádalo konzultace z řad výrobců hydroizolačních materiálů a obdobných konstrukcí. Byl navržen postup nápravy, který byl otestován na jedné spáře, která byla realizována a cca tři týdny sledována. Pak bylo přistoupeno k opravě zbylých spár. Bohužel i tato oprava byla neúspěšná - první spára těsní a je v pořádku, ostatní nikoliv. Opět BD reklamovalo provedení u dodavatele a vyžádalo si vyjádření k rozdílu mezi realizací těsnící spáry a ostatních. Veškeré náklady na odstranění vad jdou na účet dodavatele, resp. jsou hrazeny z jeho pojistné smlouvy.

V červenci 2020 dojde k přeizolování netěsnících spár, které budou před zalitím testovány zátopovou zkouškou. Z toho důvodu bude střecha garážového objektu E opět mimo provoz. Abychom lidem parkujícím na střeše objektu E umožnili parkování v ulici Mladotova, požádali jsme o dočasnou změnu značení v areálu, tj. jednosměrný provoz a jsou vyznačená dočasná parkovací místa.

Následně, po vyschnutí objektu, dojde k sanaci vnitřní části objektu a jeho vymalování. I tyto náklady půjdou na vrub dodavatele.

11. Další informace představenstva a diskuze

Antonín Heřmánek informoval členskou schůzi o aktuálních plánech na opravy pro rok 2020:

- na jaře proběhla 2. etapa zmlazení keřů v areálu včetně radikálního zmlazovacího řezu skalníků před objektem D. To bylo realizováno na základě plánu údržby zeleně.

Dále Antonín Heřmánek informoval o následujících plánovaných opravách pro rok 2020:

- průběžné čištění gajgrů a odvodňovacích žlábků - představenstvo žádá družstevníky s předzahrádkou, aby gajgry pravidelně čistili
- oprava fasády D u paní Němcové



K výzvě předsedajícího hlasovala členská schůze o tomto usnesení:

„Členská schůze bere na vědomí informaci představenstva o aktuálních opravách a plánech na opravy pro rok 2020.“

PRO: 80	PROTI: 0	ZDRŽELO SE: 0	PŘÍTOMNO: 80
---------	----------	---------------	--------------

Předsedající konstatoval, že usnesení bylo přijato.

12. Závěr

Poté, když nikdo z členů nevznesl další podnět k diskuzi, poděkoval předsedající přítomným za účast a jednání členské schůze ve 21.07 ukončil.

Během jednání členské schůze nepožádal žádný ze členů o zaprotokolování své nepřijaté námítky.

Přílohy:

Příloha č. 1: Prezenční listina účastníků členské schůze a plné moci

Příloha č. 2: Oznámení o svolání členské schůze Bytového družstva INSTART

Příloha č. 3: Zpráva představenstva Bytového družstva INSTART o své činnosti za období od 27. 5. 2019 do 28. 6. 2020

Příloha č. 4: Zpráva kontrolní komise k řádné účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty družstva za rok 2019

Příloha č. 5: Základní položky účetní závěrky za rok 2019

V Praze dne 29. června 2020

Ing. Antonín Heřmánek, PhD. (předsedající schůze)

Martin Šusta (zapsal)

Petr Kasalický (ověřil)