

**Informace o činnosti představenstva BD Vánek
od poslední ČS BD Vánek – tj. od 21. 9. 2017**

ÚVOD

Vážení členové družstva dovoluji, abych Vás informoval o činnosti představenstva Bytového družstva Vánek od poslední ČS. Představenstvo v tomto období zaměřilo svoji činnost především na splnění úkolů vyplývajících z usnesení ČS BD Vánek na poslední schůzi a to:

- 1) Členská schůze uložila představenstvu jednat s RSS o nové úrokové sazbě na příští období s cílem její optimalizace a prověřit možnost refinancování s ohledem na budoucí revitalizaci.**

Bezprostředně po členské schůzi představenstvo odeslalo RSS dopis, ve kterém požádalo o jednání ke změně úrokové sazby a změně délky fixace úrokové sazby u uzavřené Smlouvy o úvěru. V rámci korespondence RSS navrhla snížení úrokové sazby 2,69% na 1,84% a s fixací na 15 let. Představenstvo s tím souhlasilo, a na další schůzce byl podepsán dodatek ke smlouvě č. 6 s účinností od 1. 11. 2017. Při této schůzce byla dále projednána možnost poskytnutí úvěru na revitalizaci domů BD. RSS nabídla sepsání smlouvy o úvěru s výhodnými podmínkami – samostatný úvěr na 15 let fixován sazbou 1,99% na celou dobu úvěru. Bylo však nutné žádost o úvěr poslat do konce roku. Představenstvo se rozhodlo žádost podat s tím, že než RSS připraví Smlouvu, uplyne dostatek času na to, aby členská základna rozhodla o tom, zda Smlouvu podepsat či nikoliv. Proto dnes po provedené prezentaci rozhodnete, zda smlouvu podepsat.

- 2) Schůze dále hlasováním rozhodla, že BD Vánek přijme nabídku firmy Prometheus, a že představenstvo má zahájit jednání ohledně výstavby plynové kotelny leasingovým způsobem.**

Po členské schůzi představenstvo e-mailem firmě Prometheus oznámilo, že členská základna BD Vánek na své členské schůzi dne 21. 9. 2017 odsouhlasila pokračování další spolupráce s firmou Prometheus na přípravě realizace plynové kotelny BD Vánek. Zároveň se na firmu obrátilo s žádostí o upřesnění dalšího postupu, tj. co musí řešit firma Prometheus a co BD Vánek a v jakém časovém horizontu, včetně termínů pracovních schůzek. Firma však na e-mail odpověděla tím, že již rovnou poslala návrhy smluv. Proto představenstvo pozvalo firmu na schůzku.

K projednání dalšího postupu se dne 2. 11. 2017 konala schůzka představenstva se zástupcem firmy a zúčastnil se jí i p. Gejdoš, který se zabývá oblastí spojenou s plynovými kotelny. Na jednání p. Gejdoš navrhl, aby firma Prometheus připravila technicko-ekonomickou studii ve dvou variantách a to pro jednu kotelnu i pro dvě kotelny. Jedna

kotelna by byla postavena ve stávajícím výměníku, dvě kotelny by byly postaveny ve sklepních prostorech domu 795 – 796 a 797 – 803.

Při této schůzce byl přijat závěr, že představenstvo BD s těmito variantami seznámí členskou základnu, která rozhodne zda, a kterou variantu realizovat.

Při dalších schůzkách, kterých se zúčastnili i další zástupci firmy (projektant, ekonom) byly projednány detaily výstavby kotelny (kotelen) s konkrétním hledáním prostor, kde by mohla kotelna být, jak bude přiveden plyn, jak bude plyn odváděn apod. K tomu, aby bylo možné přivést plyn do domů ve variantě 2 kotelen, p. Gejdoš dostal plnou moc zastupovat BD při jednání s Pražskou plynárenskou o plynové přípojce.

Výsledek všech jednání budete mít možnost vidět dnes při prezentaci firmy Prometheus a zároveň se budete moci rozhodnout, zda vůbec postavit plynovou kotelnu (kotelny) a v jaké variantě.

3) Nebyl to úkol pro představenstvo, jenom připomínám, že na Schůzi byla hlasováním pro revitalizaci schválena varianta č. 1, což znamená, že bude provedena:

- Rekonstrukce střechy včetně zateplení,
- Zateplení obvodového pláště,
- Rekonstrukce lodžii (hydroizolace, dlažba, zábradlí),
- Rekonstrukce vstupů do objektů (schody, střížky, zvonková tabla),
- Rekonstrukce elektroinstalací ve společných prostorech – na požádání a na náklady nájemníků i v bytech,
- Rekonstrukce výtahů.

4) Pro provedení revitalizace poptávalo BD Vánek jedinou firmu (společnost, zprostředkovatele), která zabezpečí realizaci celého procesu počínaje zpracováním studie proveditelnosti, přes projektovou dokumentaci, zajištění úvěru a dotací až po samotnou realizaci rekonstrukce. Výsledkem hlasování po provedených prezentacích byla shoda hlasů u dvou firem. Při shodě hlasů u firem č. 2 (Aragon ELL) a č. 5 (Holborn) nebylo o vítězi rozhodnuto, rozhodnout tudíž muselo představenstvo dodatečně do konce října 2017.

Po členské schůzi se obrátil e-mailem na představenstvo p. Ing. Mayer s nabídkou odborné konzultační činnosti při provedení závěrečného posouzení a následného vyhodnocení nabídek dvou firem, které v pořadí podle rozhodnutí ČS obsadily první místo. Představenstvo konstatovalo, že iniciativu p. Ing. Mayera vítá a vyzvalo ho, aby přednesl své návrhy k výše uvedenému.

Pan Ing. Mayer poté připravil zadání pro další kolo jednání s oběma firmami, které se umístily na 1. místě s tím, že se firmy jednotlivě pozvou na schůzku (v trvání cca 1 hodiny), aby obhájili svou schopnost zajistit všechny činnosti pro revitalizaci.

Bylo schváleno, že představenstvo uvedené návrhy projedná s dotčenými firmami při jednáních, na které e-mailem firmy pozve MK.

Na základě doplňujících otázek, které obdrželo představenstvo od p. Ing. Mayera, zaslalo představenstvo tyto otázky a pozvání společně na hodinové schůzky. Schůzky proběhly bezprostředně před jednáním představenstva dne 25. 10. 2017 od 17,00 a 18.00 hod.

Na schůzkách se zúčastnilo 5 členů představenstva (jeden člen nebyl přítomen z pracovních důvodů a 2 přizvaní členové KK. Na uvedených schůzkách si mohli členové představenstva a členové kontrolní komise v rámci podrobnější a časově obsáhlejší diskuse se společnostmi ujasnit jaké hodnocení dají té, které společnosti. Svoje hodnocení provedli na hodnotící listy, které jsou přílohou zápisu z jednání představenstva. Poté představenstvo a členové KK hlasováním provedli konečný výběr společnosti, která bude zajišťovat revitalizaci domů BD Vánek.

Pro společnost ARAGON ELL,s.r.o. hlasovali 4 přítomní, pro společnost HOLBORN GROUP,s.r.o.) hlasovali 3 přítomní.

Hlasováním představenstva a přizvaných členů KK bylo rozhodnuto, že první v pořadí je společnost ARAGON ELL, s.r.o. a předseda toto oznámil oběma společnostem.

Na základě tohoto rozhodnutí byla s uvedenou firmou sepsána příkazní smlouva a firma začala realizovat inženýrské práce. Provedla 4 prohlídky (průzkum) prostor v domech BD, počínaje střechou, přes výtahy, elektroinstalaci, lodžii i vstupů do objektů. Poté zahájila zpracování studie proveditelnosti, závěry které budou na této schůzi prezentovány. Prezentace Vám poskytne celkový přehled o dalším postupu při revitalizaci a finančních dopadech na naše peněženky.

Kromě výše uvedeného byla na poslední ČS dána členům BD možnost na hlasovacích lístcích podat návrhy a doporučení představenstvu. Těmito otázkami se představenstvo zabývalo na svém jednání dne 25. 10. 2017 s tímto výsledkem:

- Mullerovi (796/6 byt č. 10) – u výběru plynové kotelny posoudit nějakou konkurenční firmu – toto již bylo provedeno před projednání tématu na ČS.
- Zicháčková (797/10 byt č. 6) – nesouhlasím se zasklením lodžie – toto nebylo a není vůbec plánováno.
- Baloun (800/16 byt č. 6) – prověřit rejstříky firem pro revitalizaci, tedy jejich „historii“ včetně majitelů, jednatelů – toto již bylo provedeno před projednání tématu na ČS.
- Folprechtovi (802/20 byt č. 12) – vytvoření plánu oprav s finančním plánem z vlastních případně cizích zdrojů, poté řešit výběrové řízení – nepochopili, že ještě nejde o výběrové řízení, ale firma, která je první v pořadí (k zajištění revitalizace) zpracuje Studii proveditelnosti.
- vytvoření diskusního fóra pro členy družstva (přístup, jméno, heslo) – je na webových stránkách.

Představenstvo po ČS BD však zaměřilo svoji činnost kromě výše uvedeného i na plnění dalších úkolů. Pokračovalo v úkonech, které souvisely s Prohlášením vlastníka. V součinnosti se společností Jerkman, a.s. připravilo do konce roku 2017 jeho konečné znění. Když však společnost Jerkman, a.s. podávala Prohlášení na KÚ chybělo stanovisko stavebního úřadu MČ P-8 o tom, že BD vlastní 2 technologicky samostatné funkční celky, a ne 9 celků, tj. tolik, kolik je čísel popisných. Obdobné stanovisko z roku 2016, které mělo BD k dispozici, nepovažoval KÚ za relevantní.

Proto předseda při jednání na stavebním úřadě s jeho vedoucím dne 15. 1. 2018 požadoval, aby na počkání v souladu se stanoviskem z roku 2016 toto nové stanovisko stavební úřad vystavil. Ten to však odmítl a tak předseda podal na podatelně novou žádost o stanovisko. Stanovisko obdrželo BD do datové schránky. Tím by bylo možné Prohlášení podat. Avšak v polovině února požádala RSTS představenstvo, aby Prohlášení nepodávalo, vzhledem k tomu, že toto může být uskutečněno až po zápisu zástavního práva na KN ve prospěch banky. Teprve pak je možné dům rozdělit na jednotlivé jednotky, včetně spoluvlastnického podílu na pozemcích a společných prostorách domů. Zápis zástavního práva ve prospěch RSTS tudíž může být na KN provedeno až po podepsání smlouvy o úvěru BD Vánek. Podání Prohlášení bylo tudíž odloženo až do té doby, než bude podepsána smlouva.

Představenstvo se ke svým jednáním pravidelně scházelo každé druhé úterý od 19,00 hod. Pro členy BD z důvodu řešení požadavků bylo představenstvo k dispozici každé úterý od 18,30 hod.

V průběhu pravidelných jednání představenstvo řešilo v jednotlivých oblastech potřeby jednotlivých členů BD, ale i družstva jako celku. Na základě Zásad o odprodeji NP a SP byly uzavřeny smlouvy o navýšení členského podílu, a tím byly prostory prodány. Celkový zisk z odprodeje na konci roku 2018 (někteří splácejí po částech) bude Kč 406.000,-. Tento zisk bude rozdělen všem členům BD. Těm co mají splacený úvěr, bude vyplacen podíl při ročním vyúčtování, těm co ještě nemají splacený úvěr, bude částka odečtena od celkového úvěru.

Dále byla dopracovávána vnitřní legislativa BD. Byl zpracován „Plán práce představenstva na rok 2018“. Vzhledem k tomu, že představenstvo zjistilo, že jsou velké rozdíly ve stanovených cenách za pronájem NP a SP a smlouvy jsou nespravedlivé, byly zpracovány Pravidla pro pronájem NP a SP a jejich změnový dodatek č. 1 (vyvěšeno na webových stránkách). K tomu byly dány výpovědi z pronájmu a zpracovány nové smlouvy.

Představenstvo se v daném období zaměřilo i na otázky související s běžným provozem BD. Ve vyčleněné době každé úterý od 18,30 hod. i mimo ní řešilo požadavky členů BD například žádosti o vydání souhlasu s přestavbou bytu, žádosti o vydání souhlasu s podnájmem, žádosti o vydání potvrzení o členství apod. Dále představenstvo provedlo i skartaci a archivaci dokumentů a inventarizaci drobného majetku, při těchto činnostech nebyly zjištěny nedostatky.

Závěr

Vážení členové družstva,

závěrem snad mohu říci, že skutečnosti uvedené v této informaci Vám dávají možnost udělat si představu o celkové činnosti představenstva za uplynulé období.

Dovolte mi, abych konstatoval, že představenstvo BD si splní své povinnosti vůči státní správě, legislativě i členům BD na požadované úrovni.

Zpracoval: Ing. Milan KREJZA