

č.j. 7-2/2017

1. výhled
7. 6. 2017

Bytové družstvo Vánek
Vánková 795/4
181 00 Praha 8 – Čimice



Zápis z mimořádné členské schůze

Bytového družstva VÁNEK, IČ 24142255, sídlem Praha 8, Vánková 795/4, PSČ 181 00,
konané dne 21. 9. 2017 v jídelně Základní školy Libčická
na adrese Praha 8, Libčická 399/8

Prezence: 17:00 – 17:30 hodin

1. Jednání řádné členské schůze (dále jen „Schůze“) bytového družstva (dále jen „Družstva“) zahájil v 17:30 hodin předseda představenstva Družstva, pan Ing. Milan KREJZA, bytem Praha 8-Čimice, Vánková 796/6, PSČ 181 00, a přivítal všechny přítomné členy Družstva. Předseda představenstva Družstva, pan Ing. Milan KREJZA, oznámil, že na Schůzi je přítomno, k okamžiku zahájení schůze 70 členů Družstva ze 116 členů Družstva celkem, tedy 60,34 % všech členů Družstva,

Schůze je tedy usnášení schopná.

V dalším průběhu Schůze se počet přítomných členů Družstva měnil a pohyboval se v rozmezí od 70 do 82 přítomných. Tím byla Schůze po celou dobu trvání usnášení schopná.

2. Předseda představenstva Družstva, pan Ing. Milan KREJZA, navrhl, aby byl předsedajícím Schůze zvolen on, aby zapisovatelem Schůze byl zvolen pan Ing. Marek FIALA, bytem Praha 8-Čimice, Vánková 801/18, PSČ 181 00, aby ověřovateli zápisu ze Schůze byli zvoleni pan Ing. Milan DVOŘÁK, bytem Praha 8-Čimice, Vánková 801/18, PSČ 181 00, a pan Ing. Milan SLAVÍK, bytem Praha 8-Čimice, Vánková 796/6, PSČ 181 00, a aby sčitateli hlasů ze Schůze byli zvoleni paní Darina JABŮRKOVÁ, bytem Praha 8-Čimice, Vánková 796/6, PSČ 181 00, pan Ing. Rudolf TRUNC, bytem Praha 8-Čimice, Vánková 801/18, PSČ 181 00, pan Karel ŠINDELÁŘ, bytem Praha 8-Čimice, Vánková 799/14, PSČ 18100 a pan Ing. Jiří SMEJKAL, bytem Praha 8-Čimice, Vánková 799/14, PSČ 181 00.

Při provedeném hlasování bylo pro tento návrh 100 % přítomných členů Družstva. Proti nebyl žádný z přítomných členů Družstva, hlasování se nezdržel žádný z přítomných členů Družstva.

Schůze se tím tedy usnesla, že jejím předsedajícím je pan Ing. Milan KREJZA, že jejím zapisovatelem je pan Ing. Marek FIALA, že ověřovateli jejího zápisu jsou pan Ing. Milan DVOŘÁK a pan Ing. Milan SLAVÍK, a že sčitateli jejích hlasů jsou paní Darina JABŮRKOVÁ, pan Ing. Rudolf TRUNC, pan Karel ŠINDELÁŘ a pan Ing. Jiří SMEJKAL.

3. Předseda představenstva Družstva, pan Ing. Milan KREJZA, v úvodu konstatoval, že k programu uvedenému v pozvánce na konání Schůze byly vzneseny připomínky, ke kterým představenstvo zaujalo své stanovisko. Některé připomínky (k bodům 5,7-9) nebyly přijaty, k bodu 6 byly tyto připomínky přijaty. Proto představenstvo navrhuje program upravit takto: Předseda přednesl přítomným upravený program:

1. Zahájení členské schůze;
2. Volba předsedajícího členské schůze, zapisovatele, dvou ověřovatelů zápisu a čtyř sčítatelů hlasů;
3. Schválení programu členské schůze;
4. Rezignace p. Fialy – člena představenstva, výzva členům k jeho nahrazení, případná volba nového člena představenstva;
5. Prezentace firmy, která nabídla možnost výstavby plynové kotelny leasingovým způsobem, projednání a schválení výstavby;
6. **Informace o postupu při zpracování „Prohlášení vlastníka“;**
7. Prezentace firem, které nabídly zabezpečení revitalizace;
8. Schválení záměru revitalizace;
9. Výběr jedné firmy k zajištění revitalizace;
10. Různé - dotazy členů družstva;
11. Ukončení členské schůze.

Předsedající Schůze, pan Ing. Milan KREJZA (dále jen „Předsedající“), navrhl, aby Schůze schválila uvedený program.

Při provedeném hlasování bylo pro tento návrh 68 přítomných členů Družstva, tedy 97,14% přítomných. Proti byli 2 přítomní členové tj. 2,84% přítomných členů Družstva, hlasování se nezdržel žádný z přítomných členů Družstva.

Program schůze byl schválen.

4. Předsedající přistoupil k projednání bodu 4. schváleného programu. Oznámil, že p. Ing. Marek FIALA rezignoval na funkci v představenstvu BD Vánek. Konstatoval, že o kandidaturu dosud nikdo neprojevil zájem. V dalším období představenstvo bude pracovat ve složení:

paní Darina JABŮRKOVÁ,
pan Ing. Milan KREJZA,
pan Ing. Rudolf TRUNC
pan Jiří SMEJKAL
pan Karel ŠINDELÁŘ
pan Martin ŠTURM.

5. Předsedající přistoupil k projednání bodu 5. schváleného programu. Uvedl, že firma Prometheus nabídla BD možnost výstavby plynové kotelny leasingovým způsobem a že nyní bude provedena její prezentace.

Po provedené prezentaci se předsedající zeptal, zda členové mají nějaké dotazy k uvedené možnosti a zda chtějí hlasovat o případném využití této nabídky.

Bylo přistoupeno k hlasování formou hlasovacích lístků, na kterých byla otázka: „Souhlasíte s tím, aby představenstvo BD Vánek, vedlo další jednání ohledně výstavby plynové kotelny leasingovým způsobem? Odpověď: Ano – Ne.

Hlasování bylo provedeno odevzdáním hlasovacích lístků, přičemž pro ANO hlasovalo 71 přítomných členů Družstva, tj. 86,58% z celkového počtu přítomných členů Družstva, pro NE bylo 11 přítomných členů, tj. 13,42% přítomných členů Družstva.

Schůze se tím tedy usnesla, že BD Vánek přijme nabídku firmy Prometheus a že představenstvo má zahájit jednání ohledně výstavby plynové kotelny leasingovým způsobem.

6. Předsedající přistoupil k projednání bodu 6. schváleného programu. Úvodem seznámil přítomné se stavem realizace „Prohlášení vlastníka a Stanov SV“. Dále uvedl, že dokument byl k připomínkám členům předložen na webových stránkách BD a členové BD uplatnili několik připomínek. Jednalo se především o chyby ve výměrách NP a SP, které udělal zpracovatel (advokátní kancelář), buď v textu Prohlášení, nebo v půdorysných schématech. Rovněž se jednalo o to, že u vymezených jednotek nebyly uvedeny sklepní kóje a chybělo přídatné spoluvlastnictví výměníku a některých pozemků. Většina těchto chyb byla již představenstvem u zpracovatele reklamována. Předsedající však upozornil na to, že ne všechny připomínky musí zpracovatel akceptovat (např. připomínku o přídatném spoluvlastnictví – v rámci Prohlášení se toto neuvádí vzhledem k tomu, že oproti Družstvu není jako protějšek žádný subjekt s právní subjektivitou). Poté až budou chyby odstraněny (předpoklad do konce září), bude dokument znovu posouzen představenstvem, vyvěšen na webových stránkách k připomínkám a pokud bude bez připomínek, mohl by být schválen na další ČS.

Předsedající znovu připomněl i to, že podle vyjádření advokátní kanceláře bude nutné k Prohlášení připojit pouze obecné znění Stanov (má advokátní kancelář připraveny), protože Stanovy, které připravilo představenstvo a PV jsou moc konkrétní a jejich posouzení by vyžadovalo daleko větší finanční zátěž pro Družstvo, než když se k Prohlášení připojí Stanovy zpracované advokátní kanceláří – asi 4 násobek toho, co BD zaplatí s obecnými Stanovami a ani KÚ nechce podrobné Stanovy uznávat. Uvedl i to, že ve Stanovách již při jejich předložení musí být uvedeny jmenovitě výbory obou SV. V jednom SVJ jsou pouze 4 členové a v druhém 18 členů. Proto u SV u vchodů 795 a 796 je nutné do Stanov jako výbor zapsat 3 členy tj. p. Kuliševa, p. Kratochvíla a p. Mullera, u druhého SV jsou to podle původního návrhu členy výboru p. Jurka, p. Zlatník a p. Folprecht.

Dále se předsedající zeptal, zda má někdo k tomuto bodu námitku, doplnění nebo dotaz. Protože tomu tak nebylo, **konstatoval, že schůze vzala na vědomí přednesenou informaci.**

7. Předsedající přistoupil k projednání bodu 7. schváleného programu. Úvodem seznámil přítomné s tím, že na základě výzvy, kterou předsedající uskutečnil na minulé ČS, někteří členové aktivně pomohli při oslovení firem schopných provést revitalizaci. Poděkoval p. Krainovi a p. Dvořákovi. Uvedl, že na základě toho představenstvo připravilo a e-mailem odeslalo poptávku pěti firmám doporučeným členy představenstva, které se nyní budou prezentovat. V poptávce bylo mimo jiné uvedeno:

„Pro provedení revitalizace poptává BD Vánek jedinou firmu (společnost, zprostředkovatele), která zabezpečí realizaci celého procesu počínaje projektovou dokumentací, přes zajištění úvěru a dotací až po samotnou realizaci rekonstrukce.

Tato firma (společnost, zprostředkovatel) by měla být schopna:

- a) Zajistit zpracování energetického auditu (průkaz energetické náročnosti budovy),
- b) Zajistit zpracování projektové dokumentace – připravit výběrové řízení k výběru projektové kanceláře (projektanta), minimálně ze tří uchazečů,
- c) Zajistit zpracování statických posudků,
- d) Zajistit financování úvěru – připravit výběrové řízení pro výběr minimálně ze tří finančních ústavů,
- e) Zajistit dotace,
- f) Zajistit potřebné dokumenty k realizaci stavby, včetně stavebního povolení,
- g) Realizovat stavbu – připravit výběrové řízení pro výběr minimálně ze tří stavebních firem,
- h) Zajistit stavební a technický dozor při realizaci stavby.

V rámci revitalizace BD Vánek požaduje:

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

Dále bylo v e-mailu uvedeno, že představenstvo BD Vánek pro první fázi revitalizace připravuje členskou schůzi, na které členové BD Vánek budou moci schválit záměr revitalizace a vybrat firmu, která je schopna nejlépe zabezpečit výše uvedené. K tomu by firmy (společnosti, zprostředkovatelé), které byly osloveny, měly provést maximálně 10 minutovou prezentaci (v powerpointu) s tímto obsahem:

- 1) Charakteristika firmy (**bez uvádění názvu firmy**):
 - a) Co je firma schopna zajistit z požadovaných činností,
 - b) Jaké má firma zkušenosti z provádění revitalizace,
 - c) Jaké jsou reference, včetně adres realizovaných staveb.
- 2) Prezentování realizační studie ve třech variantách, včetně odhadované ceny. Studie by měla ukázat například: jak bude vypadat zateplený dům, jak opravená střecha, jak opravené schody a pod. Dále by měla obsahovat odhadované propočty – jaké budou odhadované náklady celkem u jednotlivých variant, jaký bude úvěr, co to bude znamenat pro jednotlivce při splátce do fondu oprav, o kolik se zvýší tato částka.
 - a) Varianta č. 1) zahrnuje vše – Rekonstrukci střechy včetně zateplení, Zateplení obvodového pláště, Rekonstrukce lodžií (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.
 - b) Varianta č. 2) zahrnuje – Rekonstrukci střechy včetně zateplení, Zateplení obvodového pláště, Rekonstrukce lodžií (hydroizolace, dlažba, zábradlí), Rekonstrukce vstupů do objektů (schody, střížky, zvonková tabla).

- c) *Varianta č. 3) zahrnuje – Rekonstrukci střechy včetně zateplení, Zateplení obvodového pláště, Rekonstrukce lodžii (hydroizolace, dlažba, zábradlí).*“

K odhadu finančních nákladů předsedající zdůraznil, že jde o hrubý odhad a skutečné náklady bude možné schvalovat až po zpracování projektu revitalizace. Dále uvedl, že nyní dojde k prezentaci firem, které anonymně podle zadání sami sebe představí a ve variantách prezentují jejich odhady finančních nákladů. Z toho potom budou členové BD moci rozhodnout o záměru revitalizace (zda provést revitalizaci úplnou, nebo částečnou) a stanoví i pořadí firem schopných provést revitalizaci.

Na základě toho s firmou určenou jako první v pořadí by byla sepsána smlouva s výše uvedenými požadavky a firma by připravila výběrové řízení pro projekční kanceláře. Z uvedeného výběrového řízení bude komise (z každého vchodu zástupce + 2 členové představenstva) vybírat projektanta. Na základě tohoto výběru se zpracuje konečný projekt s vyčíslením skutečných nákladů na revitalizaci. Ten se bude schvalovat na příští ČS.

Konstatoval, že nyní provede prezentaci firma č. 1, poté č. 2, a 5.

Zástupce firmy č. 3 se omluvil z důvodu nemoci a zástupce firmy č. 4 se omluvil z důvodu zahraniční cesty. Prezentace byly přehrány bez komentáře.

Po každé prezentaci se zeptal, zda jsou dotazy k firmě, nebo odhadovaným nákladům, poté každé firmě poděkoval.

8. Předsedající přistoupil k projednání bodu 8. schváleného programu. **Zahájil hlasování formou hlasovacích lístků, na kterých byl pokyn: „Zaškrtněte, s kterým záměrem návrhu revitalizace předloženým představenstvem BD Vánek, souhlasíte“.**

Byly dosaženy tyto výsledky:

Pro variantu revitalizace č. 1 odevzdalo svůj hlas 63 přítomných členů družstva,

Pro variantu revitalizace č. 2 odevzdalo svůj hlas 12 přítomných členů družstva,

Pro variantu revitalizace č. 3 odevzdalo svůj hlas 5 přítomných členů družstva.

Předsedající konstatoval, že pro variantu číslo 1 hlasovalo 63 z 80 přítomných členů Družstva, což je 78,75% přítomných a 54% ze všech 116 členů Družstva. Pro revitalizaci byla tudíž 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.**

9. Předsedající přistoupil k projednání bodu 9. schváleného programu. **Zahájil hlasování formou hlasovacích lístků, na kterých byl pokyn: „Zaškrtněte, kterou z firem, prezentujících možnosti revitalizace, preferujete.**

Celkem bylo odevzdáno 80 hlasovacích lístků tj. hlasovalo 65% všech členů Družstva, kteří shodným počtem hlasů (38 a 38) zvolili k zajištění revitalizace firmy č. 2 a 5. Firma č. 1 získala 3 hlasy, firma č. 3 získala 1 hlas, firma č. 4, žádný hlas.

Předsedající konstatoval, že při shodě hlasů u firem č. 2 a č. 5 nebylo o vítězi rozhodnuto, rozhodnuto tudíž bude dodatečně do konce října 2017.

10. Předsedající Schůze uvedl v souladu s bodem č. 10. Schváleného programu „Různé – dotazy členů Družstva“.

V tomto bodě člen Družstva pan Ing. Sivák navrhl následující usnesení:

„Členská schůze ukládá představenstvu jednat s RSS o nové úrokové sazbě na příští období s cílem její optimalizace a prověřit možnost refinancování s ohledem na budoucí revitalizaci“.

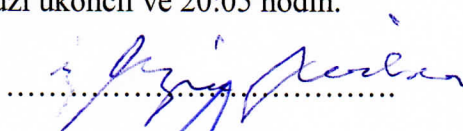
Pro návrh bylo celkem 74 přítomných členů Družstva, proti byly 2 přítomní členové.

Předsedající konstatoval, že usnesení bylo schváleno.

11. Vzhledem k tomu, že žádné další dotazy či připomínky ze strany přítomných členů Družstva již nebyly vzneseny, poděkoval Předsedající na závěr všem přítomným členům Družstva za účast na jednání Schůze a tuto Schůzi ukončil ve 20:05 hodin.

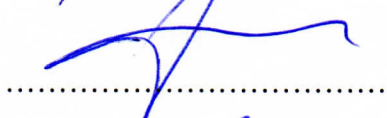
Ing. Milan KREJZA

předsedající členské Schůze Družstva



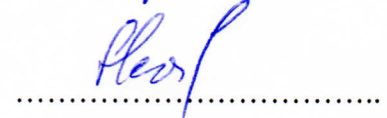
Ing. Marek FIALA

zapisovatel členské Schůze Družstva



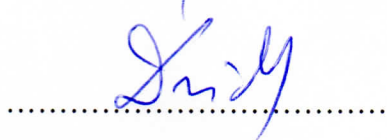
Ing. Milan SLAVÍK

ověřovatel zápisu členské Schůze Družstva



Ing. Milan DVOŘÁK

ověřovatel zápisu členské Schůze Družstva



Seznam příloh:

1. Pozvánka na ČS BD Vánek – 2 listy;
2. Prezenční listiny – 9 listů;
3. Scénář členské schůze – 5 listů;
4. Presentace firmy, která nabídla možnost výstavby plynové kotelny leasingovým způsobem, projednání a schválení výstavby – 10 listů;
5. Prohlášení vlastníka a Stanovy společenství vlastníků – 38 listů;
6. Presentace firmy č. 1, která nabídla zabezpečení revitalizace – 25 listů;
7. Presentace firmy č. 2, která nabídla zabezpečení revitalizace – 35 listů;
8. Presentace firmy č. 3, která nabídla zabezpečení revitalizace – 25 listů;
9. Presentace firmy č. 4, která nabídla zabezpečení revitalizace – 35 listů;
10. Presentace firmy č. 5, která nabídla zabezpečení revitalizace – 25 listů;