

Zápis z výroční členské schůze Bytového družstva Na Pláni 9, 11, 13

konané dne 24. 5. 2022

Seznam přítomných je uveden na prezenční listině, která je přílohou tohoto zápisu.

Členskou schůzi řídil Ing. Kubíček. Jednání se řídilo programem, který obdržel každý člen na pozvánce.

Schůze se zúčastnilo **34 ze 47 členů** družstva a schůze tedy byla schopna přijímat usnesení.

- 1. Zprávu o hospodaření družstva za rok 2021, o činnosti představenstva a kontrolní komise od poslední výroční členské schůze a o plnění usnesení minulé členské schůze přednesl p. Ing. Kubíček. Zpráva je uložena v archivu družstva.**

Všechny informace na webových stránkách družstva.

Noví členové představenstva a KK (předseda – p. Kubíček, nově v představenstvu – p. Kaliba, nově v KK – pí. Štěpánová)

Změny členství: nejsou změny v družstevních podílech, probíhající změna společného členství Šmucrových na výlučné p. Šmucra, připravuje se prodej bytu pana Dvořáka – ve fázi prodeje.

Nově zvolené představenstvo a KK – realizace zápisu změn a znění nových stanov do OR, změna názvu družstva – Bytové družstvo Na Pláni 9, 11, 13 – ve všech smlouvách a dokumentech.

Změny ve funkcích představenstva a KK.

Plnění usnesení minulé schůze – schválení uzávěrky za rok 2020 – zisk zaúčtován do fondu oprav, odměny představenstvu a KK vyplaceny.

Plán investic a oprav – revize a prohlídky technických zařízení – probíhají dle plánu, prověření možností využití fotovoltaiky – úkolem přednést zprávu s ekonomickým rozbořem – proběhla informativní schůzka – splněno.

Rozbory hospodaření zpracovány společností CENTRA – dostupné na webových stránkách, ZISK po zdanění – 288 410,- Kč. Převod na účet 475 – Dlouhodobě přijaté zálohy (fond oprav).

Provozní náklady na kotelnu – srovnatelné s předchozím rokem – 500 000,- Kč, cena za 1 GJ 439,- Kč.

Náklady na vyúčtování služeb – většina družstevníků přeplatky – celkem 220 000,- Kč, zálohy vers. skutečné náklady – rozdíl v ústředním vytápění.

Vedení účtů:

ČSOB – k 30. 4. 2022 – 2 198 000,- - spořicí účet

ČSOB – 1 904 000,- Kč – běžný účet

KB – 220 000,- Kč

Pokladna – 4 000,- Kč

Činnost představenstva a KK:

- operativní záležitosti s notářkou družstva a společností CENTRA
- schůze představenstva a KK probíhají pravidelně
- s ohledem na růst cen služeb hledáme nejlepší řešení pro družstvo (BYTOSERVIS, fy NAJDENSKÝ)
- plán revizí, již proběhla požární, plynu, výtahů (v domě č. 9 – problém s psími chlupy ve výtahové šachtě – zvýšené náklady na čištění)
- společnost PETŘINY NET – uzavřena smluvní dohoda – mnoho nájemníků jejich klienty
- okolí domu – zeleň – pokácení vrby – prosinec 2021, sekání trávy – dohoda s p. Válkem a firmou Najdenský, vzorná péče paní Soukupové o květiny
- probíhá rekonstrukce ulice Na Pláni – koordinace se stavbou – poděkování Ing. Kalibovi – další téma – připojení optických kabelů operátorů k našim domům, nese s sebou stavební úpravy, navíc každý operátor vlastní svůj optický kabel, bude dále diskutováno
- udržování archivu a písemností družstva – vedeno dále Ing. Kubíčkem a Ing. Janatou, webové stránky družstva a datová schránka – p. Tesař, fotovoltaické řešení – Ing. Kaliba
- nutnost hlásit rekonstrukce bytu představenstvu Bytového družstva Na Pláni 9, 11, 13

2. Schválení zadání projektu na fotovoltaické řešení v domech Bytového družstva Na Pláni 9, 11, 13

Prezentace: Ing. Kaliba

Provoz plynové kotelny 500 000,- Kč ročně, proto je výhodné hledat jiné zdroje energie, i s ohledem na zvyšování cen energií, nejistá situace na trhu s plynem.

Poptávka 6 firem, některé nereagovaly vůbec, reagovaly pouze 3, z čehož nejnižší cenu nabídla firma Bártek.

Předpoklad: na všech třech střechách panely, na minulé schůzi řešena problematika instalace a případné riziko zatékání do horních bytů. Možnost vyvýšeného umístění panelů. V kotelně – volná místnost – zde umístěna centrála fotovoltaické elektrárny /měniče, bateriové uložení/ - napájení 2 x 400 l bojlerů, které vytápí vodu na vytápění

panelových bytů. Myšlenka nahradit plynové kotle tepelným čerpadlem – rozměry 2 x 3 x 1 m – umístěno venku – před kotelnou. Dnes dotace 50 procent na pořízení tepelného čerpadla včetně montáže, nahrazení kotlů plynových – vytápění bojlerů – nutnost výměny za velikost 1 kubíku. Systém je stavebnicový – po konzultaci – je dobré postupovat po částech, i s ohledem na systém dotací.

Energetický regulační úřad – na velikost naší fotovoltaiky – je nutná tzv. licence.

S ohledem na všechny skutečnosti zadat předprojekt – model - (zadávací dokumentaci) – s ekonomickým zhodnocením a vyčíslením všech plánovaných zařízení, velikost bateriového uložení, včetně posloupnosti. Zatím plánovaná nabídka cca 100 000 EUR – 2 800 000,- Kč – bez dotace.

Dotaz: Ing. Kokta – solární panely – akumulace do vody? Proč vyrábět elektřinu?

Odpověď: Ing. Kaliba – na základě vlastních zkušeností – problematické v zimních měsících – nedostatečné. Navíc tepelné čerpadlo má stupeň 4. Teplovodní panely technicky komplikovanější.

Ing. Kokta - Životnost baterií?

Ing. Kaliba – Při správném režimu baterie – nenechá se zcela vybit – max. na 10 – 15 % a nenechá se nabíjet na 100 %, ale na 90 %, pak vydrží mnoho cyklů, cca 15 let. Zmenší se kapacita, ale prodlouží životnost, výhodnější více baterií s ne zcela stoprocentním využitím /šetrnějším/.

Nutnost pečlivé zvážení projektu, s ohledem na možná rizika – zatékání do bytů, bezpečnost baterií apod.

3. Plnění plánu investic a oprav - splněno

4. Návrh plánu investic na rok 2023

Zatím bez návrhu.

5. Schválení odměn představenstvu a KK

Za rok 2021 je navržena částka 140 000,- Kč, k rozdělení částky mezi jednotlivé členy dojde na nejbližší schůzi představenstva a KK.

6. Různé, diskuze

- návrh na odstranění dalších stromů před bytovými domy – bude řešeno dle aktuální situace – zatím není nutné

- odstranění spadlé větve u vchodu do domu Na Pláni 13 – odstraněno – Ing. Švábenská

- informace o rekonstrukci ulice – vozovka ve stávající šíři, nové chodníky, předpokládaný závěr 30. 6. 2022.

- Ing. Hlaváč – pojištění nemovitosti – podhodnocené na kupní cenu bytových domů – bylo by vhodné zvýšit cenu za technické zhodnocení, pojišťovny, kromě ČSOB nechťjší pojišťovat u družstevních podílů.

- Dotaz paní Viktorínové: jaké jsou náklady na administrativu společnosti CENTRA – odpověď Ing. Kubíček - 152 000,- Kč.
- Dotaz paní Viktorínové: chystaná výstavba v okolí našich bytových domů – prověřoval Ing. Palatin – nástupkyně paní, se kterou jsme byli v kontaktu, nás odkázala na Odbor Územního rozvoje – pan Palatin poslal písemnou e-mailovou žádost – Ing. Arch. Vacek – dále prověřoval Ing. Kaliba, kterému Ing. Arch. Vacek zavolał. Vrstevnice pod Pavím vrchem na úrovni bytového domu Na Pláni 9 – co je nad je vedeno jako zeleň a co je pod je plocha určená k výstavbě. Objektivně hrozí malé nebezpečí výstavby za předpokladu složitých technických řešení investora. Větší nebezpečí je za bytovými domy – několik majitelů pozemků – jeden z nich developer – firma SATPO, Ing. Kaliba situaci monitoruje.

7. Návrh usnesení přednesla Ing. Švábenská, následně bylo usnesení jednomyslně přijato a schváleno, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování.

8. Závěr

V Praze dne 24. 5. 2022

Zápis provedla: Ing. Zuzana Švábenská

Zápis schválil: Ing. Martin Kubíček