

Zápis z Náhradní členské schůze BD Cafourkova konané dne 12. 6. 2024 od 18:20 hod. v KD Krakov

Důvodem konání Náhradní členské schůze (dále též pouze „NČS“) dle článku 55 platných stanov BD Cafourkova byla skutečnost, že Členská schůze BD Cafourkova konaná dne 12. 6. 2024 od 18:00 hod. nebyla usnášeníschopná (přítomno bylo pouze 94 členů z celkového počtu 317). Pozvánka na NČS je nedílnou součástí tohoto zápisu a je k dispozici k nahlédnutí v kanceláři BD Cafourkova.

1. Zahájení, schválení programu NČS (totožný s programem Členské schůze BD Cafourkova konané dne 12. 6. 2024)

Předsedající schůze – p. Zdeněk Kovářík, předseda představenstva BD Cafourkova, přivítal všechny přítomné a konstatoval, že **NČS je usnášeníschopná – přítomno je 94 z celkového počtu 317 členů BD Cafourkova.**

Poté navrhl zvolit zapisovatelem schůze pana Zdeňka Berana, člena představenstva BD Cafourkova a ověřovatelkami zápisu pí. Šebestovou a pí. Sivákovou, členky kontrolní komise BD Cafourkova.

⇒ **Schváleno jednomyslně.**

Dále se dotázal přítomných, zda má některý z přítomných členů BD Cafourkova návrh na změnu či doplnění programu NČS – **nikdo nenavrhl změnu či doplnění programu.**

⇒ **Program NČS byl jednomyslně schválen.**

Dále přivítal přítomné hosty:

- ředitelku SBDSM Ing. Danu Podhrázkou.

⇒ **S účastí byl vysloven jednomyslný souhlas.**

2. Zpráva o činnosti představenstva za období od poslední členské schůze BD Cafourkova

Zprávu o činnosti představenstva BD Cafourkova přednesl p. Zdeněk Kovářík, předseda představenstva BD Cafourkova.

Členská schůze vzala tuto zprávu na vědomí.

Tato zpráva je nedílnou součástí tohoto zápisu a je k dispozici k nahlédnutí v kanceláři BD Cafourkova.

3. Zpráva o činnosti kontrolní komise za období od poslední členské schůze BD Cafourkova

Zprávu o činnosti kontrolní komise BD Cafourkova přednesl p. Jiří Peroutka, předseda kontrolní komise BD Cafourkova.

Členská schůze vzala tuto zprávu na vědomí.

Tato zpráva je nedílnou součástí tohoto zápisu a je k dispozici k nahlédnutí v kanceláři BD Cafourkova.

4. Informace o provedených opravách od poslední členské schůze BD Cafourkova, probíhajících opravách a aktuálním technickém stavu domu a informace ke stávajícímu stavu plánovaných investic

O provedených opravách od poslední členské schůze BD Cafourkova, probíhajících opravách a aktuálním technickém stavu domu, včetně informací ke stávajícímu stavu plánovaných investic informoval členy BD Cafourkova p. Zdeněk Kovářík, předseda představenstva BD Cafourkova.

Dále byly přednesené možnosti rekonstrukce lodžii včetně zateplení s posouzením získání dotaze v programu NZÚ. Zmínka také byla o možnosti vybudování plynové kotelny, ke které již máme zhotovenou plynovodní přípojku.

Členská schůze vzala uvedené informace na vědomí.

5. Zpráva o hospodaření BD a projednání a schválení řádné účetní závěrky za rok 2023

Zprávu o hospodaření BD Cafourkova za rok 2023 přednesla Ing. Dana Podhrázká, ředitelka SBDSM. Hospodaření za rok 2023 bylo ukončeno vyrovnaným hospodářským výsledkem.

Zpráva i řádná účetní závěrka jsou nedílnou součástí tohoto zápisu a jsou k dispozici k nahlédnutí v kanceláři BD Cafourkova.

Dále bylo navrženo přidělit zisk ve výši 83 833,69 Kč na částečnou úhradu ztráty z roku 2022.

Proběhlo hlasování přítomných členů BD Cafourkova o schválení řádné účetní uzávěrky za rok 2023.

⇒ **Řádná účetní závěrka BD Cafourkova byla jednomyslně schválena.**

6. Návrh rámcového plánu oprav a investic na další období

Předseda představenstva BD Cafourkova Zdeněk Kovářík zrekapituloval, co všechno se v poslední době zrealizovalo, tj. výměna měřidel na studenou a teplou vodu s dálkovým odečtem, rozšíření kamerového systému do kočárek a před vstupní schodiště.

V následujícím období byly započaty práce na rekonstrukci schodišť včetně vybudování dvou ramp zajišťujících bezbariérový přístup do domu, u kterých došlo k navýšení ceny díla a je zapotřebí schválení navýšení této částky.

Dále je zapotřebí rozhodnout o variantě provedení rekonstrukce lodžii (mandát na vytvoření variant revitalizace domu), které byly schváleny již v roce 2019. Od té doby se ceny veškerých prací a materiálu zvýšily a je zapotřebí projednat a schválit navýšení cen jednotlivých prací.

V následujících bodech byl představen návrh změn plánu oprav a investic na období 2023–2025.

A. Oprava vstupů a schodišť včetně vybudování dvou bezbariérových ramp

Původní cena byla 2,5 mil Kč. Nově navrhovaná cena se zvýšila na: 5 mil Kč.

Hlasování	Pro	Proti	Zdržel se	Výsledek
Navýšení ceny	93	0	1	schváleno

B. Rekonstrukce lodžii a případné revitalizace budovy.

Z dříve navržených variant A, B a C nakonec zvítězila varianta A. K danému tématu členové BD Cafourkova diskutovali, že je nezbytné nejen opravit stávající lodžie, ale současně i provést zateplení domu a že by se tyto akce měly uskutečnit současně, a ne na etapy. K danému uvedl předsedající, že tato varianta nebyla anketním šetřením vybrána (jednalo se o variantu B).

Na poslední členské schůzi dali členové BD Cafourkova představenstvu BD Cafourkova souhlas se zpracováním nejvhodnější varianty rekonstrukce lodžii včetně zasklení i s revitalizací objektu s využitím dotačního programu Nová zelená úsporám (NZÚ).

- I. Rekonstrukce lodžii včetně jejich zateplení a zasklení, čerpáno z vlastních finančních zdrojů (odhadovaná cena 35 mil. Kč).

Hlasování	Pro	Proti	Zdržel se	Výsledek
Lodžie se zateplením	78	16	0	schváleno

- II. Rekonstrukce lodžii včetně zateplení objektu, nutné zatížení objektu dalším úvěrem (odhadovaná cena 70 mil. Kč + dotace 10 mil. Kč, úvěr cca 40 mil. Kč).

Hlasování	Pro	Proti	Zdržel se	Výsledek
Lodžie včetně zateplení objektu	0	94	0	zamítnuto

Na základě výsledku hlasování byla členskou schůzí schválena varianta rekonstrukce lodžii včetně jejich zateplení (I.)

7. Projednání a schválení aktualizace Domovního řádu bytového domu Cafourkova 520-526

Člen představenstva BD Cafourkova Zdeněk Beran, přednesl návrhy změn domovního řádu, který se týkal převážně upřesnění znění, dále pak rozšíření o nové články (bezpečnost domu a sankce za nedodržování domovního řádu) a nakonec rozvolnění možnosti provádění hlučných prací o sobotách ve zkráceném času oproti pracovním dnům.

Obzvláště k možnosti provádění hlučných prací o sobotách měli někteří členové připomínky. Po krátké diskuzi byla tato změna vysvětlena a nebude obyvateli domu zneužívána (jak zaznělo v diskuzi) a tento čas budou převážně využívat ti, kteří nemohou hlučné práce provádět v pracovních dnech, ať už z pracovních či jiných důvodů.

Hlasování	Pro	Proti	Zdržel se	Výsledek
Aktualizace domovního řádu	89	1	4	schváleno

Tímto byl domovní řád schválen s platností od 12. 6. 2024.

8. Projednání a schválení úpravy základní složky pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii k vytápění

Člen představenstva BD Cafourkova Zdeněk Beran, seznámil v krátkosti členy s novelizací vyhlášky č. 269/2015 Sb. o možné změně základní složky (ZS) vytápění z 60 % na 50 %, tak jak nám vyhláška umožňuje. Doposud byla ZS ve výši 40 %, ponovu je tato složka stanovena na základě PENBu (Průkaz energetické náročnosti budovy). Do této, téměř nejvyšší, klasifikační třídy jsme těsně spadli na základě výpočtu prostupu tepla budovy, což k povaze provedeného zateplení domu není adekvátní hodnota této ZS. Proto navrhuje snížení o max. deset procentních bodů, jak povoluje vyhláška. Na závěr bylo zdůrazněno, že tato změna může přijít v platnost až od nového zúčtovacího období, tj. od roku 2025. Pro rok 2024 bude vyúčtování tepla vypočteno ještě s původní hodnotou ZS.

Před samotným hlasováním proběhla krátká diskuse a vysvětlení jaké to pro nás přináší výhody či nevýhody.

Hlasování	Pro	Proti	Zdržel se	Výsledek
Úprava základní složky vytápění	81	4	9	schváleno

Tímto byla upravena základní složka pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii k vytápění v poměru 50/50 (ZS/SS) s platností od 1. 1. 2025.

9. Volba náhradníků do orgánů BD (představenstva a kontrolní komise)

Místopředseda BD Cafourkova Jan Holý, nabídnul přítomným členům možnost přihlášení se do představenstva nebo kontrolní komise jako případný náhradník, jelikož stávající sestava představenstva a kontrolní komise nemá ani jednoho náhradníka.

Nikdo z přítomných členů neprojevil o tuto funkci zájem.

10. Různé

Před zahájením NČS nebyly představenstvu BD Cafourkova doručeny žádné písemné dotazy týkající se chodu domu. Ani na samotné NČS nebyly vzneseny žádné připomínky či dotazy.

Na samotný závěr, po ukončení NČS, přišel zástupce firmy Lumon p. Řídký, který krátkou prezentací o firmě a následně jejím portfoliem představil možnou realizaci zasklení lodžii s různými doplňky a výhody oproti konkurenci. Pro lepší představu s sebou přinesl i funkční vzorek. Po ukončení prezentace bylo zodpovězeno několik dotazů. Poté se v předsálí uskutečnila praktická ukázka na vzorku zasklení, o kterou mělo několik členů zájem a mohli se na cokoliv zeptat.

Schůze byla ukončena ve 21:10 hod.

Usnesení z náhradní členské schůze BD Cafourkova, konané dne 12. 6. 2024

Náhradní členská schůze Bytového družstva Cafourkova (dále jen „BD Cafourkova“):

Bere na vědomí:

- Zprávu o činnosti představenstva za uplynulé období, včetně zprávy o činnosti kontrolní komise;
- Informaci o provedených a probíhajících opravách a aktuálním technickém stavu domu;
- Zprávu o hospodaření BD Cafourkova za rok 2023.

Schvaluje:

- Řádnou účetní závěrku BD Cafourkova za rok 2023;
- Doplnění a změny rámcového plánu investic a oprav na období 2023-2025, a to:
 - a) Navýšení finančních nákladů na 5 000 000 Kč (slovy: pět miliónů korun českých) na opravu vstupních schodišť s vybudováním dvou nájezdových ramp umožňujících bezbariérový přístup;
 - b) Rekonstrukci lodžii včetně jejich zateplení a zasklení v objemu 35 000 000 Kč (slovy: třicet pět miliónů korun českých);
- Aktualizaci domovního řádu z roku 2016;
- Úpravu základní složky pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii k vytápění v poměru 50/50 (ZS/SS) s platností od 1. 1. 2025.
- Přidělit zisk ve výši 83 833,69 Kč na částečnou úhradu ztráty z roku 2022.

Pověřuje:

- Představenstvo BD Cafourkova pověřuje realizací zpracování nabídek na rekonstrukce lodžii včetně jejich zateplení a zasklení.

V Praze dne 12. 6. 2024

Zhotovitel zápisu

Zdeněk Beran

Ověřovatelky zápisu

Siváková Marie

Šebestová Jana

Předsedající

Kovářík Zdeněk