

Pozvánka

na výroční členskou schůzi za rok 2020

Schůze se bude konat v úterý 8. června 2021 v 18.00 hod.
ve školní jídelně ZŠ Glowackého (Glowackého 555/6, Praha 8)

Program schůze

1. Zpráva o činnosti představenstva
2. Zpráva Kontrolní komise
3. Schválení účetní závěrky
4. Zpráva o stavebním stavu domu a schválení Plánu investiční činnosti
5. Stanovení odměn členů Kontrolní komise
6. Zavedení variabilní složky odměn pro členy představenstva
7. Různé
8. Závěr

Pozvánka je zveřejněna také na www.bdstetinska.cz. Písemné podklady pro členskou schůzi, zejména Zpráva o hospodaření jsou zveřejněny na www.bdstetinska.cz a jsou rozeslány společně s pozvánkou. S podklady k ostatním záležitostem programu schůze se mohou členové seznámit v kanceláři BD.

Představenstvo družstva upozorňuje, že právo hlasovat na členské schůzi mají pouze členové družstva. V případě, že došlo k převodu členských práv na někoho jiného, např. syna nebo dceru, je třeba si zajistit plnou moc k hlasování o projednávaných bodech na členské schůzi. Plná moc, která je přílohou této pozvánky, nemusí být ověřena.

V Praze dne 20. května 2021

Představenstvo BD

Plná moc k zastupování na členské schůzi pro případ, že se nemůžete zúčastnit je na druhé straně. Plná moc nemusí být úředně ověřena.

Plná moc

Já nar.,
Jméno a příjmení

člen(ka) Bytového družstva Štětínská 350-354

zmocňuji nar.,
Jméno a příjmení

aby mě zastupoval(a) v plném rozsahu práv a povinností jako člen bytového družstva na výroční členské schůzi za rok 2020 plánované na úterý 8. června 2021, případně i na náhradní členské schůzi.

Tato plná moc má platnost i v případě, že se členská schůze bude konat jiným než běžným prezenčním způsobem, vynuceným protiepidemiologickými opatřeními platnými v době plánovaného konání členské schůze.

V Praze dne

Podpis zmocnitele:

Základní údaje k projednávaným bodům:

1. Zpráva o činnosti představenstva – hlavní body:

- Změna dodavatele elektrické energie: očekávaná úspora cca 30 tis. ročně
- Uložení části prostředků družstva na termínovaný účet: předpokládaný dodatečný výnos cca 24 tis. ročně za 2,5M.
- Využití společných částí domu (kolárny/kočárkárny, mandl, sušárny, dílna, společenská místnost se zavedeným internetem a TV).
 - Z důvodu přeplnění některých koláren dojde k revizi přístupů (výměna klíčů), revizi kol (z důvodu odstranění majektu, u něhož nebude identifikován majitel).
 - Z důvodu vysokých nákladů na provoz mandlu (cca 4,5 tis. ročně) a využití u velmi malého počtu členů družstva bychom rádi zrevidovali existenci této služby. V tuto chvíli je návrh: zpoplatnit nebo zrušit.
- Hlavní probíraná témata:
 - Výměna oken (2020 a příprava na 2021)
 - Regulace topné soustavy, vyčištění topné soustavy, cena tepla (centrální zdroj vs vlastní zdroj)

2. Schválení účetní závěrky – kompletní účetní závěrka je k nahlédnutí v kanceláři BD

3. Schválení Plánu investiční činnosti

Stav domu

V tuto chvíli nevidujeme žádné zásadní problémy s bytovým domem. Mezi menší věci, které je třeba řešit s vyšší prioritou patří:

- Zápach a vlhkost ze suterénu čp. 351
- Oprava hlavního přívodu vody
- Odhlučnění suterénu, především technickou místnost, ve které se zajišťuje distribuce teplé užitkové vody a distribuce tepla do otopné soustavy.
- Pravidelná revize zasklení lodžii

Realizované opravy:

- Oprava vstupních schodů (čp. 350, 351, 352, částečně 353, 354).
- Oprava fasády – poškození ptačtvem.
- Opravy výtahů a čištění výtahových šachet
- Drobná údržba/hávarie (např. oprava barvy podlahy v suterénu)
- Zprovoznění toalet v suterénu domu

Předpokládané větší opravy/investice

- i. Hydraulické vyregulování topné soustavy: z různých důvodů (např. digitalizace plánů) pozdrženo. Stále platí odhad cca 250 tis. Výsledek revize může přinést další dodatečné náklady neboť již nyní víme, že udávaná životnost termoregulačních ventilů byla překročena.
Tato akce bude vyžadovat umožnění přístupu do bytu z důvodu fyzické kontroly stavu otopných těles.
S otopnou soustavou souvisí i efektivnější využití systému Ekoreg a zvýšení efektivity otopné soustavy v rámci bytových jednotek za pomoci vyčištění otopné soustavy. V tuto chvíli nejsme jednoznačně přesvědčeni o přínosu, přesto, pokud bude realizováno, pak jde o náklad cca 330 tis. na celý bytový dům.
- ii. Průsak vlhkosti pod čp. 351: lokalizace provedena, příčina zatím neznámá. Na základě ceny oprav v čp 354 a 352 odhadujeme cca 50-100 tis.
- iii. První etapa v roce 2020 ukončena – s novými okny převládá dle reálných zkušeností spokojenost a to i tam, kde problémy s předchozími okny nebyly tak extrémní. Druhá etapa pokračuje: celkem 11 bytů, náklady cca 325 tis.
- iv. Výměna elektroinstalace v suterénu domu (včetně rozvodů uvnitř sklepních kójí). Odhadovaná cena cca 450-750 tis. Tímto krokem bychom dokončili výměnu všech původních rozvodů elektro ve společných částech domu.

Bod k samostatnému hlasování

- v. Záměr prověřit do další členské schůze (plánované na rok 2022) možnosti vedoucí k odpojení od aktuálního dodavatele tepla, tj. Pražská plynárenská. Předpokládaná finanční náročnost na studie o proveditelnosti a posouzení variant: do 150 tis. Cílem je u každé varianty:
 - a. Posouzení ekonomických přínosů
 - b. Posouzení realizovatelnosti
 - c. Rizika/slabá místa navržené varianty

6. Zavedení variabilní složky odměn pro členy představenstva

Na základě návrh členky družstva navrhujeme navýšení odměny představenstva o v průměru 500 Kč/člena/měsíc.

Bytové družstvo Štětínská 350-354
IČO : 25119371

Štětínská 352/39
181 00 Praha 8 - Bohnice

ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ BD ŠTĚTÍNSKÁ 350-354 ZA OBDOBÍ 1-12/2020

STAV V POKLADNĚ K 1.1.2020	19 076,-
ZŮSTATEK V POKLADNĚ K 31.12.2020	15 525,-
STAV NA BĚŽNÉM ÚČTU K 1.1.2020	2 549 042,19
ZŮSTATEK NA BĚŽNÉM ÚČTU K 31.12.2020	7 384 098,02
STAV NA SPOŘÍCÍM ÚČTU K 1.1.2020	1 700 000,-
STAV NA SPOŘÍCÍM ÚČTU K 31.12.2020	1 700 000,-
STAV VE FONDU OPRAV K 1.1.2020	2 549 345,93
ZŮSTATEK VE FONDU OPRAV K 31.12.2020	3 128 488,48

VYÚČTOVÁNÍ ZÁLOH ZA ROK 2020

CELKOVÉ NÁKLADY NA SLUŽBY	2 192 634,-
CELKOVÉ ZÁLOHY NA SLUŽBY	2 565 505,-
NEDOPLATKY CELKEM	55 873,-
PŘEPLATKY CELKEM	428 744,-

NÁKLADY:

REŽIJNÍ MATERIÁL	7 651,-
KANCELÁŘSKÉ POTŘEBY	500,-
SPOTŘEBA ENERGIE	4 418,-
OPRAVY A UDRŽOVÁNÍ	942 644,85
OPRAVY VÝTAHŮ 48 722,-	
INSTAL PRÁCE 33 322,85	
ZÁM.PRÁCE 1 526,-	
ALKOM 593,-	
OPRAVA SCHODŮ 108 900,-	
DEŠŤOSVOD 267 636,-	
VÝMĚNA OKEN 458 219,-	
OPRAVA LODŽIE 16 169,-	
ANTENA ZESILOVAČ 7 015,-	
ELEKTRINA BYT352/08 542,-	
OSTATNÍ SLUŽBY	950,-
TELEFON	3 274,-
PRÁVNÍ POMOC	3 630,-
POŠTOVNÉ	5 765,-
REVIZE HAS.PŘÍSTROJŮ A HYDRANTŮ, VÝTAHŮ	33 578,-
OSTATNÍ NAKUPOVANÉ SLUŽBY	89 558,33
VYÚČTOVÁNÍ, MONITORING ALKOM, ODBORNÉ ZKOUŠKY VÝTAHŮ A JINÉ	
SPRÁVA	169 596,-
MZDOVÉ NÁKLADY	203 862,-
DOHODY O PROVEDENÍ PRÁCE NA ÚKLID A ÚDRŽBU	
ODMĚNY PŘEDSTAVENSTVA DRUŽSTVA	226 940,-
DAŇ Z NEMOVITOSTI	87 146,-

Bytové družstvo Štětínská 350-354
IČO : 25119371

Štětínská 352/39
181 00 Praha 8 - Bohnice

KOLKY A POPLATKY	2 210,-
POJIŠTĚNÍ DOMU	42 729,-
PŘÍSPĚVKY SMBD A SVJ	5 400,-
POJISTNÉ ZAMĚSTANCŮ	400,-
BANKOVNÍ POPLATKY	3 668,-
MIMOŘÁDNÉ NÁKLADY	54,67
DAŇ Z PŘÍJMU	6 460,-
NÁKLADY CELKEM	1 840 435,65

VÝNOSY:

NÁJEMNÉ NEBYTOVÝCH PROSTOR	40 392,-
FINANCOVÁNÍ DOHOD NA ÚKLID ZE ZÁLOH	120 000,-
FINANCOVÁNÍ DANĚ Z NEMOVITOSTI	
ZE ZÁLOH NA DAŇ Z NEM.	64 430,-
FINANCOVÁNÍ POJIŠTĚNÍ ZA ZÁLOH NA POJIŠTĚNÍ	22 430,-
FINANCOVÁNÍ SPRÁVY ZA ZÁLOH NA SPRÁVU	122 034,-
FINANCOVÁNÍ OSTATNÍCH NÁKLADŮ	
ZE ZÁLOH NA PROVOZNÍ REŽII	351 013,-
FINANCOVÁNÍ OPRAV	1 081 345,45
NÁHRADA ŠKODY OD POJIŠŤOVNY	15 380,-
POPLATEK ZA PODNÁJEM	12 600,-
ÚROKY Z ÚČTŮ	3 793,52
HALÉŘOVÉ VYROVNÁNÍ	4,68,-
VÝNOSY CELKEM	1 833 975,65

VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ JE ZTRÁTA 6 460,- KČ, KTEROU
DOPORUČUJI UHRADIT Z FONDU OPRAV.

ZPRACOVALA: KOPÁČKOVÁ LUDMILA

DNE: 13.5.2021