

Pozvánka

na výroční členskou schůzi za rok 2021

Schůze se bude konat v úterý 24. května 2022 v 18.00 hod.
ve školní jídelně ZŠ Glowackého (Glowackého 555/6, Praha 8)

Program schůze

1. Schválení nových stanov družstva na základě připomínek členů družstva a v souladu se změnami Zákona o obchodních korporacích platných od 1.1.2021
2. Zpráva o činnosti představenstva
3. Zpráva Kontrolní komise
4. Schválení účetní závěrky
5. Stanovení odměn členů Kontrolní komise
6. Volby do představenstva BD a Kontrolní komise
7. Schválení mandátní smlouvy nově zvoleným členům představenstva
8. Zpráva o stavebním stavu domu a schválení Plánu investiční činnosti
9. Schválení náhrady aktuálního zdroje tepla (Pražská teplárenská) za vlastní kotelnu
10. Různé
11. 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 zajistit si plnou moc k hlasování o projednávaných bodech na členské schůzi. Plná moc, která je přílohou této pozvánky, nemusí být ověřena.

V Praze dne 3. května 2022

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 2021 plánované na úterý 24. května 2022, případně i na náhradní členské schůzi.

V Praze dne

Podpis zmocnitele:

Základní údaje k projednávaným bodům:

1. Schválení nových stanov:

Na základě změn ZOK platných od 1.1.2021 jsme byli nuceni změnit stanovy tak, aby stanovy odpovídaly platné legislativě. Zároveň jsme upravili pár bodů, které dle našeho názoru mohou pomoci stabilizovat obsazenost představenstva a KK.

Bohužel se nám při tvorbě stanov vloudil šotek a dokument, ze kterého jsme vycházeli neobsahoval změny, které byly schváleny v roce 2014 na členské schůzi. Námí zasláný návrh se nemění, nebyly však označeny správně všechny změny oproti původním stanovám.

Abychom správně informovali o změnách, uvádíme tento stav na pravou míru. Elektronická verze dokumentu (tyto změny budou zeleně podbarveny) je možné získat na webových stránkách www.bdsetinska.cz. V případě zájmu jsou stanovy také dostupné v kanceláři BD.

Nevyznačené změny mající věcný vliv:

1. Článek 8, odstavec 1:
 - a. **Dle znění platných stanov:** Zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena je možné jen tehdy, pokud tak rozhodne členská schůze a pokud s tím souhlasí **všichni členové**
 - b. **Finální verze:** Zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena je možné jen tehdy, pokud tak rozhodne členská schůze a pokud s tím souhlasí **alespoň dvě třetiny členů**
2. Článek 51, odstavec 3:
 - a. **Dle znění platných stanov:** Pro převod bytů do osobního vlastnictví je dle platných stanov nutné mít 2/3 všech členů (nikoliv původně navržených 90%) předem podepsaných a zároveň hlasujících pro převod do OV.
 - b. **Finální verze:** Usnesení je možné přijmout, pokud je více jak 50% všech členů pro převod bytů do OV.
3. Článek 20, odstavec 2:
 - a. **Aktuální stanovy neobsahují:** „Členství dosavadního člena však nezanikne, byl-li jeho původní družstevní podíl rozdělen a jemu zůstal jeden družstevní podíl nově vzniklý rozdělením jeho původního družstevního podílu“
 - b. S touto změnou souhlasíme a ani nové stanovy nebudou tuto větu obsahovat.

Ostatní ujednání z roku 2014 byla zapracována již v zasláném finálním návrhu.

Hlavní změny ve stanovách:

- Doplnění Spoluvlastnictví družstevního podílu
- Úprava, kdo může být členem voleného orgánu – **nově nemusí být osoba členem družstva**
- Snížení počtu členů představenstva BD z 5 na 4
- Prodloužení funkčního období na 5 let
- Úprava podmínek pro převod do osobního vlastnictví
- Specifikace drobných úprav

2. Zpráva o činnosti představenstva – hlavní body:

- Fixace ceny energií: proběhla 08/2021 na 2 roky. Aktuální dodavatel: Innogy.
- Prodloužení termínovaného účtu: předpokládaný dodatečný výnos cca 100 tis. ročně za 2,5M Kč.
- Výměna oken: dokončena výměna oken na severní straně. Tuto akci považujeme za dokončenou.
- Revize koláren: proběhla výměna klíčů. Věci, u nichž nebyl identifikován majitel, budou uloženy do 30.6.2022 v jiné místnosti. Po tomto datu bude rozhodnuto o likvidaci.
- Revize otopné soustavy: revize otopné soustavy poukázala na drobné nedostatky, které budou postupně opraveny.
- Rekonstrukce elektro v suterénu a odstranění nepoužívaných rozvodů: odhadovaný termín dokončení: konec 05/2022. Následovat bude zednické začištění.
- Výměna dodavatele tepla a příprava projektu pro schválení na členské schůzi.

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

6. Volby do představenstva BD a Kontrolní komise

Nově může být členem představenstva i osoba, která není členem družstva.

Počet členů představenstva bude volen na základě schválené úpravy stanov (nyní 5, navrhuje 4).

Počet členů kontrolní komise musí být ze zákona 3.

Přihlášení kandidáti:

Představenstvo BD	Kontrolní komise
Petr Kliment Zuzana Lstiburková Michal Petr Monika Štěpánková Jaroslav Tykal Jan Uher	Zdeňka Benešová Ondřej Hrouda

7. Schválení mandátní smlouvy nově zvoleným členům představenstva

Mandátní smlouva musí být schválena nejvyšším orgánem, tedy členskou schůzí. Členská schůze bude schvalovat, že souhlasí s mandátní smlouvou ve stejném znění, jako mají dosavadní členové představenstva.

8. Schválení Plánu investiční činnosti

Stav domu

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

- Oprava spádu chodníku čp 350 – PVK uznalo chybu, čekáme na vyřízení reklamace.

- Oprava spádu chodníku čp 352 – náleží MČ Praha 8, předáno správní firmě k řešení.
- Oprava/výměna topných těles identifikovaných revizí otopné soustavy.
- Zednické začištění po rekonstrukci elektro v suterénu.

Realizované opravy:

- Oprava hlavního přívodu vody (09/2021) – cca 230 tis.
- Oprava prorezlého potrubí na přívodu vody do hydrantu (04/2022) – cca 60 tis.
- Odhlučnění technické místnosti – výměna oběhového čerpadla (10/2021) – cca 40 tis.
- Opravy průsaků vody z prasklé odpadní trubky pod čp 351 – cca 20 tis.
- Výměny oken na severní straně (II. etapa 2021) – cca 340 tis.
- Výměna elektroinstalace v suterénu BD (realizace 1. pol. 2022) – cca 550 tis.

Předpokládané větší opravy/investice

- i. Hydraulické vyregulování topné soustavy (zůstává z minulého roku):
 - a. digitalizace plánu budovy dokončena,
 - b. revize otopné soustavy by měla být dokončena během 05/2022.
 - c. Následně předáme podklady pro vypracování projektu hydraulické regulace topné soustavy.
 - d. Podle projektu budou provedeny nezbytné změny v nastavení topné soustavy (ještě jedna návštěva a umožnění přístupu k radiátorům nutná).

Termoregulační ventily vypadají ve většině případů funkční, otopná tělesa by měla až na výjimky několik let vydržet. Z výše uvedených důvodů nebudou prováděny žádné hromadné opravy, pouze opravy dílčích zjištěných závad. Odhad nákladů na regulaci otopné soustavy zatím platí cca 250 tis. + finance na dílčí opravy a změny vyžadované projektem.

- ii. Na základě posouzení možností vybudování vlastní kotelny byla vybrána varianta postavená na technologii tepelných čerpadel doplněných (volitelně) o výrobu části elektrické energie z fotovoltaického systému. O jednotlivých zvažovaných variantách představenstvo informovalo v průběhu roku v rámci dílčích zápisů z jednání představenstva. Schválení investice bude v samostatném bodu jednání.

9. Schválení náhrady aktuálního zdroje tepla (Pražská teplárenská) za vlastní kotelnu

Na základě posouzení možných řešení a návštěvy několika referenčních realizací o velikostech 40 až 100 bytových jednotek byla vybrána varianta tepelných čerpadel, volitelně doplněných o fotovoltaickou elektrárnu. Tato varianta byla představena prostřednictvím dílčích zápisů z jednání představenstva a na dvou osobních schůzkách konaných v letošním roce.

Představenstvo navrhuje schválit investici ve výši cca 6 až 6,5 M (5,6M za tepelná čerpadla a 0,5M za instalaci fotovoltaické elektrárny, zbytek rezerva).

Níže uvádíme shrnutí hlavních parametrů

Návratnost investice:	6,5-7 let (dle našich konzervativních výpočtů) 6 let dle výpočtu dodavatele
Očekávaná úspora na bytovou jednotku:	Odhadem 6000 až 9000 Kč ročně na průměrnou spotřebu tepla a teplé vody při dnešních cenách.

Aspekty, které jsme při výběru zvažovali/prověřovali:

- Možný dopad na členy družstva
 - Zvýšení hluku z venkovních jednotek
 - Vibrace, které by mohly být přenášeny do konstrukcí betonových zdí
- Tepelný komfort
 - Dostatečná teplota teplé vody
 - Rozdíl v teplotách vstupujících do otopné soustavy nyní vs teplota z tepelných čerpadel.
- Realizace
 - Kvalitu/čistotu provedení prací
 - Dostatečný prostor pro realizaci
 - Vedení rozvodů
- Udržitelnost řešení
 - Dodavatel poskytuje pravidelný servis. Servis může provádět i jiná firma.
 - Technologie tepelných čerpadel je dodávána nadnárodní firmou.
 - V případě krachu dodavatele je určena nástupnická firma, která přebírá veškeré závazky

Parametry návrhu fotovoltaické elektrárny:

- Instalovaný výkon: 10kWp
- Vyrovnávací bateriové úložiště: 12kWh LiFePO4
- Asymetrický 3f střídač 10kW (může fungovat i bez baterií)