

VÝROČNÍ ČLENSKÁ SCHŮZE BD PANORAMA 29.4.2024

Přítomni: dle presenční listiny

Program:

- 1) Zahájení
- 2) Volba mandátové komise
- 3) Kontrola úkolů z usnesení
- 4) Informace o činnosti družstva v roce 2023
- 5) Schválení roční účetní uzávěrky
- 6) Předání vyúčtování 2023
- 7) Plán činnosti, provozní záležitosti

Ke schválení

- STA
- Zeleň
- Spořicí účet
- Vyvažovací ventily
- Střecha typ

Informativní

- Střecha – první nabídka
- Dotace – střecha, okna
- Optika
- Fond oprav - budoucnost

- 8) Přijetí nových členů BD
- 9) Diskuse
- 10) Usnesení
- 11) Závěr

1. Zahájení

Pan Týle přítomné přivítal s tím, že pozvánka o konání členské schůze byla zaslána e-mailem (nejméně 15 dnů před dnem konání členské schůze), byla vyvěšena na webových stránkách BD PANORAMA, www.panorama-byt.cz, oznámení bylo vyvěšeno i ve všech vestibulech domu.

Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů majících většinu všech hlasů.... (VIZ. STANOVY čl. 25)

Zapisovatelem výroční členské schůze byl schválen Daniel Ládr, ověření zápisu provedl Jiří Týle

2. Volba mandátové komise

Byla ustanovena mandátová komise ve složení

- Jan Kříčka
- Aleš Sochor
- Michal Varchola

Všemi přítomnými **bylo odsouhlaseno** PRO 39 PROTI 0 ZDRŽEL SE 0

Mandátová komise přítomným sdělila, že bylo přítomno 39 členů BD, tedy svolaná výroční schůze byla usnášeníschopná (podle počtu přítomných).

3. Kontrola úkolů z usnesení z výroční členské schůze z 24.4.2023

Úkoly pro představenstvo:

- 1) Hospodářský výsledek po zdanění ve výši 80.280,23 Kč (101.370,23 Kč před zdaněním, 21.090 Kč daň, která se odvedla na FÚ) byl rozdělen následovně:
80.280,23 Kč Kč – rezervní fond

Bylo splněno

- 2) Z usnesení výroční členské schůze 2023 vyplývá – rozšíření kamerový systém, venkovní žaluzie, úprava odměn představenstva, navyšování prostředků na spořicí účet

Bylo splněno

- 3) Z diskuse na minulé výroční členské schůzi vyplynulo:

- a. Paní Šebrlová – výměna oken za tzv. trojskla – aktuálně stále platí, že nejsme povinni, bude řešeno v rámci programu schůze
- b. Paní Plechačová – proběhla pravidelná kontrola střechy – dobrý stav, bude řešeno dále v programu
- c. Pan Pick – úprava automatické rozsvícení světel domu v suterénu – světla se spínají na základě pohybu výtahu – neřešitelné

Bylo splněno

4. Informace o činnosti družstva v roce 2023

- V roce 2023 byly jako každoročně provedeny povinné servisní prohlídky výtahů, preventivní požární prohlídky, potřebné revizní prohlídky – plynové, požární, prohlídky hromosvodu, kontrola střechy
- Ulimex-výměna vodoměrů 70 145,--
- běžná údržba domu paušál 36 000,--
- opravy výtahů 23 161,--
- revize PO, Delmax 18 668,--
- Kofala-mříže na okna a dveře 16 750,--
- GEUS-dodávka a montáž zámku 15 934,--
- Magna PRO – rozšíření kam.systému 52 245,29,--

- Spořicí účty – na úrokovém výnosu zisk
 - JT Banka - 55 179,09 Kč
 - Moneta – 51 243,28 Kč

5. Schválení roční účetní uzávěrky

Návrh na rozdělení zisku za rok 2023 po zdanění ve výši 125 511,41 Kč (157 051,41 Kč před zdaněním, 31.540 Kč daň, která se odvedla na FÚ)

Do rezervního fondu: 125 511,41 Kč

- Stav pokladny k 31.12.2023 byl 40.185 Kč
- Stav na účtu České spořitelny a.s. k 31.12.2023 byl 1 358 409,98 Kč
- Stav na spořicím účtu JT Banka k 31.12.2023 byl 1 755 209,09 Kč
- Stav na spořicím účtu Moneta Money Bank k 31.12.2023 byl 1 051 243,28 Kč
- Stav ve fondu oprav k 31.12.2023 byl 2 901 333,42Kč.
- Stav fondu STA (anténa) k 31.12.2023 byl 437 131,20Kč

Pan Vršanský, předseda kontrolní komise přednesl zprávu kontrolní komise. Závěr kontrolní komise doporučil schválení roční účetní závěrky v předloženém znění a schválil předložený návrh na rozdělení hospodářského výsledku dle výše uvedených údajů.

Všemi přítomnými **bylo odsouhlaseno** PRO 39 PROTI 0 ZDRŽEL SE 0

6. Předání vyúčtování

Vyúčtování záloh za rok 2023 již proběhlo a bylo rozdáno na konci schůze a bude zasláno i elektronicky.

7. Plán činnosti, provozní záležitosti

- Ke schválení

STA

- Aktuálně existují 2 fondy oprav – fond oprav a fond oprav STA (společná televizní anténa).
- Aktuálně je ve fondu STA 437 131,2 k 31.12.2023

Bylo odhlasováno sloučit fondy do jednoho, aby se prostředky mohly použít na více druhů oprav a ne jen STA – kdy STA takovéto prostředky pravděpodobně nedokáže vyčerpat ani při případné celkové rekonstrukci. A také zrušit v rámci výměru plateb položku Fond oprav – STA. (50 Kč / měsíc u většiny družstevníků)

Všemi přítomnými **bylo odsouhlaseno** PRO 39 PROTI 0 ZDRŽEL SE 0

Zeleň

- Na základě požadavku několika družstevníků byla poptána úprava zeleně v rámci předzahrádky před naším objektem.
- Poptáno bylo 5 firem, co se tímto zabývá. Sekání zeleně s.r.o. (www.sekanizelene.cz), Synátoři (www.synatori.cz), North Garden s.r.o. (www.north-garden.cz), Tomáš Pavka (land-art.cz), Onero s.r.o. (www.onero.cz).
- Snaha je o zkulturnění daného prostoru, aby byl co nejméně náročný na údržbu – traviny, oblázky, kamínky apod.
 1. Společnost Onero a Land Art vůbec na poptávku nereagovaly
 2. Společnost North Garden slíbila nabídku, ale i po druhé urgenci ji nedodala
 3. Společnost Sekání zelene – nabídka 41 650 CZK
 4. Společnost Synátoři – nabídka 51 840 CZK

Obě společnosti, které podaly nabídku nás upozorňují, že se cena může lišit s ohledem na možné změny v zadání – nabídky jsou

Bylo odhlasováno, že chceme nechat upravit předzahrádku

Všemi přítomnými **bylo odsouhlaseno** PRO 38 PROTI 0 ZDRŽEL SE 1

Bylo odhlasováno, že chceme využít nabídku Sekání zeleně

Všemi přítomnými **bylo odsouhlaseno** PRO 38 PROTI 0 ZDRŽEL SE 1

Spořicí účet

- ČNB snižuje základní úrokové sazby – vrchol 7% aktuálně 5,75%. Sazby se budou v nejbližších měsících dále snižovat. Sazby snižují úroky na spořicích účtech.
- Aktuálně máme spořicí účet u J&T Bank 4,75% p.a. a Moneta 3,85% p.a.

Bylo odhlasováno, že představenstvo může otevřít spořicí účet podle aktuální nejvýhodnější nabídky (nejvyšší úrok) u 9 největších bank na CZ trhu (dle objemu spravovaných prostředků)

<https://www.penize.cz/osobni-ucty/453133-nejvetsi-banky-v-cesku-zebrickly-podle-klientu-a-penez-za-rok-2023>

J&T Banka jako privátní banka není uvedena v seznamu – spravovaný kapitál uveden na webu <https://www.jtbank.cz/o-nas> - 217 MLD CZK za 2022 (za 2023 prozatím nezveřejněno)

(jmenovitě - ČSOB, Česká spořitelna, Komerční banka, UniCredit Bank, Raiffeisen Bank, Moneta Money Bank, Fio Banka, J&T Bank, Air Bank)

Všemi přítomnými **bylo odsouhlaseno** PRO 38 PROTI 0 ZDRŽEL SE 1

Vyvažovací ventily

- Několik družstevníků si stěžuje dlouhodobě na špatný stav vody při koupání (zakalená voda). Po konzultaci s p. Mihulkou z THMÚ nám bylo doporučeno nechat namontovat vyvažovací ventily (STAD) ventily na teplovodní potrubí. Tato úprava dle slov p. Mihulky by měla vést ke zlepšení cirkulace vody a následně i stavu.
- Osloveny tři firmy na nabídku. Delmax, Ulimex, Cvrček. Všechny tři firmy nabídku dodali.
 1. Cvrček – 58 149,12 CZK
 2. Ulimex - 57 542,91 CZK
 3. Delmax – 50 724,8 CZK

Byla odsouhlasena nabídka společnosti Delmax na montáž vyvažovacích ventilů

Všemi přítomnými **bylo odsouhlaseno** PRO 39 PROTI 0 ZDRŽEL SE 0

Střecha typ

- Aktuálně dostupné 2 technologie, které se používají. Nadstavba na stávající střechu a vytvoření sedlové střechy. A rekonstrukce střechy v rámci stávajícího řešení – rovná střecha.
- Změna na sedlovou střechu bude znamenat problém s anténou umístěnou na našem objektu – pravidelný nájem placený družstvu.
- Dle vyjádření firmy Alpstav (pravidelně opravují různé nedostatky okolo domu) se musí sedlová střecha realizovat pomocí vysokozdvizné plošiny a to zvyšuje náklady na rekonstrukci. V zimě se tvoří rampouchy, které ohrožují případně cokoliv/kohokoliv dole u objektu.

Bylo odsouhlaseno, že chceme rekonstruovat střechu na stávající technologii – rovná střecha

Všemi přítomnými **bylo odsouhlaseno** PRO 39 PROTI 0 ZDRŽEL SE 0

- Informativní

Střecha – první nabídka

- Máme první nabídku za cca 1,7M CZK – víme kolik bude stát +-
- Aktuální stav nebude problém to celé zaplatit z družstevních peněz
- Nutné stavební povolení, projektová dokumentace. Požárně bezpečnostní řešení stavby, vyjádření magistrátu
- Předpokládáme zahájení prací v roce 2025. Jakmile budou veškeré podklady nutné k tomuto hotové bude svolána schůze k tomuto.

Dotace – střecha, okna

- Aktuálně je možné čerpat dotace na zateplení objektu – chceme využít dotaci na rekonstrukci střechy – je zde možnost získat cca 30% prostředků zpět.
- Dotace je proplacená až po zaplacení rekonstrukce
- Dotace se bude řešit souběžně s rekonstrukcí střechy

Optika

- Dle vyjádření firmy RYVE-PROJEKT, která je odpovědná za projekt je aktuální fáze „řešení legislativy“. Termín zahájení realizace Podzim 2024 s termínem dokončení v roce 2025

Fond oprav

- Po rekonstrukci střechy domluvit se co dal
- Za cca 5 let končí životnost oken – aktuální cena za celý objekt cca 5M CZK
- Návrh ponechat stávající stav nebo snížit na 20 CZK / m2 bude případně řešen na další schůzi

8. Přijetí nových členů BD

2023

55 – Jakub Tolasz, Dušan Struhar

57 – Petr Knobloch

Tolasz

Všemi přítomnými **bylo odsouhlaseno** PRO 39 PROTI 0 ZDRŽEL SE 0

Struhár

Všemi přítomnými **bylo odsouhlaseno** PRO 39 PROTI 0 ZDRŽEL SE 0

Knobloch

Všemi přítomnými **bylo odsouhlaseno** PRO 39 PROTI 0 ZDRŽEL SE 0

9. Diskuse

Představenstvo informovalo družstevníky o tom, že 30.4. je poslední den kdy lze zaplatit poplatek městu za odpady za každého občana – příslušné pokyny jsou vyvěšeny na výtahu v každém vchodě.

Pan Svoboda se vyjádřil, že by bylo vhodné v rámci rekonstrukce střechy poptat stavební dozor, abychom měli další nezávislý názor na kvalitu práce realizační firmy

Pan Svoboda předal kontakt na firmu, která v jiném objektu prováděla kontrolu oken.

10. Usnesení

Hospodářský výsledek 2023 – schváleno

STA – schváleno

Zeleň – schváleno

Spořicí účet – schváleno

Vyvažovací ventily – schváleno

Střecha typ – schváleno