

Členská schůze
Bytové družstvo BRONZOVÁ 2024-6
a
Shromáždění
Společenství vlastníků jednotek
BRONZOVÁ 2024-6



28. 1.2015 , Kinosál ZŠ Bronzová

1. Přivítání a předložení programu

Část I

1. Přivítání účastníků , předložení programu, seznámení s pravidly hlasování
2. Stanovení zapisovatele
3. Události od minulého shromáždění/ schůze
4. Vandalství, poruchy a opravy, pojištění domu
5. Finance – mimořádná splátka úvěru na nákup technologického celku
6. Finance- mimořádná splátka úvěru na revitalizaci BD
7. Finance – stav účtu a hotovosti BD a SVJ k 31.12.2014
8. Vodafone – změna pronájmu antény
9. Dlužníci
10. Záměr opravy interiéru
11. Návrh odměn
12. Konec

1. Seznámení s pravidly hlasování

BD Bronzová 2024 -6

Aktuálně jsou členy družstva všichni nájemníci v technologickém celku.

SVJ Bronzová 2024-6

Dům = 622 181 podílů = 6.221,81m²

Celkem 74 vlastníků (73 + BD)

Člen BD Bronzová 2024 – 6 = 158 075 podílů = 28,65%

Za BD Bronzová hlasuje na shromáždění předseda

Počet členů SVJ 73 = 464.106 podílů

Členové SVJ = vlastníci se splaceným členským podílem a zapsaní jako majitelé bytů v katastru nemovitostí.



1. Technologický celek

2. Právní subjekty = dvojí účetnictví, správa a procesy

Stejné cíle a záměry = odlišné způsoby hlasování

1. Pravidla hlasování BD Bronzová 2024 - 6

- Členská schůze je usnášeníschopná, je-li přítomna nadpoloviční většina členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně většina přítomných.
> 50%
- Počet přítomných členů: **52 z 96 (54,16%)**
- Při hlasování má každý člen jeden hlas, manželé jako společní členové rovněž jeden. Člen družstva může písemně zmocnit jiného člena družstva nebo jinou osobu, aby jej na členské schůzi zastupovala. Podpis na plné moci musí být úředně ověřen.
- Na členské schůzi se hlasuje veřejně, ledaže se členská schůze usnesla na tajném hlasování.

1. Pravidla hlasování pro SVJ Bronzová 2024-6

Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů.

**K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů
přítomných členů společenství.**

Dům = 622 181 podílů	Byt 3+1	1,17%
	Podíl 7279	
	Byt 2+kk	0,69%
	Podíl 4297	

Každý hlas má váhu svého spoluvlastnického podílu.

Pro každé hlasování se zapisuje způsob hlasování každého vlastníka.

Počet přítomných členských podílů **426 487 z 622 181 (68,55%)**

přítomno 42 vlastníků ze 74

Technická podpora hlasování: pan Vosejpka, paní Vilášková

2. Stanovení zapisovatele

Obsah zápisu:

- datum a místo konání schůze,
- přijatá usnesení,
- výsledky hlasování,
- nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

Příloha zápisu:

- prezenční listina účastníků schůze,
- pozvánka,
- podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům

Zápis a prezentace budou umístěny na:

- internetové stránce www.svj-bronzova.cz,
- nástěnkách domů,
- popřípadě na vyžádání.

Zapisovatel za SVJ = František Vosejпка – vchod 2025

Zapisovatel za BD = Jiří Satranský – vchod 2026



3. Co se stalo od minulého shromáždění SVJ/ schůze BD

Stanovy BD a SVJ	Nové stanovy BD a SVJ, schválené v červnu 2014 byly společně s ostatními dokumenty zapsány Městským soudem v Praze.
Představenstvo a kontrolní komise BD	Nově zvolení členové představenstva a kontrolní komise paní Raganová a paní Křížková příkladně pracují ve prospěch BD a SVJ.
Vyplacení přeplatku	Přeplatky byly vyplaceny.
Vyplacení výnosů SVJ	Informace o výši výnosů vlastníků SVJ za rok 2014 byly a jsou roznášeny paní Viláškovou v lednu 2015.
Kontrola počtu osob	Průběžně probíhá kontrola nahlášených / reálných osob v bytových jednotkách.
Komunikace s dlužníky	Probíhá komunikace s dlužníky, především s p. Stašákem.
Běžné opravy , revize, údržba domu Komunikace s úřady	Probíhají průběžné opravy domu (výměna Brano, nátěr zábradlí, výměna poškozených vložek zámků atd.). Komunikace s MČ Praha 13, Finančním úřadem, Českou spořitelnou, exekutory atd.

4. Vandalství, poruchy a opravy, pojistné případy, výtahy

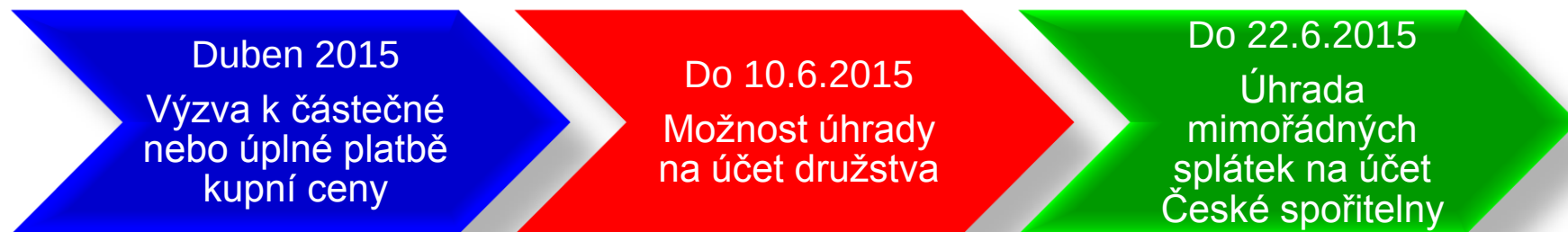
Vandalství	Evidujeme nárůst poškození domu vandalstvím. Nové poškození nátěru domu. Kresby na straně z rondelu. Poškozený závěs dveří ke sklípkům. Poškozená vložka zámku vchodových dveří. Poškození vložek (zalepení) zámků ke sklípkům. Vyražené okno v místnosti úklidu. Rozbití nástěnky. Rozbití okénka výtahu , ušpinění výtahu krví. Poškození nás všechny stojí peníze. Je nutné se vandalství bránit, hlásit ho a trestat.
Poruchy a opravy	Běžné provozní poruchy hlásit na IKON. Havarijní stavy a poruchy mimo pracovní dobu hlásit na kontakty smluvních havarijních společností (nevolat hasiče). Nové klíče od vchodových dveří vám za úplatu předá p.Satranský. Všechny důležité kontakty jsou uvedeny na nástěnkách ve vchodech technologického celku. Každý vlastník/ člen družstva obdrží do schránky manuál s kontakty a postupy pro havárie, poruchy a pojistné události.

4. Vandalství, poruchy a opravy, pojistné případy, výtahy

Pojistné události	Dům je pojištěn na havárie, poškození, zcizení a další události. Každou událost je třeba neprodleně ohlásit na IKON . Ta zajistí zdokumentování, nafocení a podle potřeb přizvání policie a řešení pojistky/plnění. Teprve potom lze odstraňovat škody a opravovat.
Výtahy – nouzové vyproštění z výtahu	Standardní řešení – vyprošťuje výtahová havarijní služba. Pro případ plošného výpadku el. sítě navrhujeme proškolit vhodné osoby u servisní organizace k zajištění vyproštění osob z výtahů.
Vodorovné dešťové svody	Bude objednána kontrola vodorovných dešťových svodů (od domu do kanálu). Kontrola bude provedena kamerou. Aktuálně probíhá výběrové řízení na dodavatele provedení kontroly (odhad ceny do 10.000 Kč). V případě poškození bude následně provedena oprava.

5. Mimořádné splátky družstevního úvěru – družstevního podílu

Jako každý rok budou vyzváni členové družstva s neplaceným družstevním úvěrem (družstevním podílem) k jeho částečnému nebo úplnému doplacení.



Současný stav :

Bytových jednotek je celkem 96.

Nesplacených, tedy v majetku BD, je 23 bytových jednotek, tj. 24%.

(5x 2024, 12x 2025, 6x 2026)

Nesplacená částka k 31.12.2014 **-7.125.185,92Kč**

Splacených, tedy v osobním vlastnictví, je 73 bytových jednotek, tj. 76%

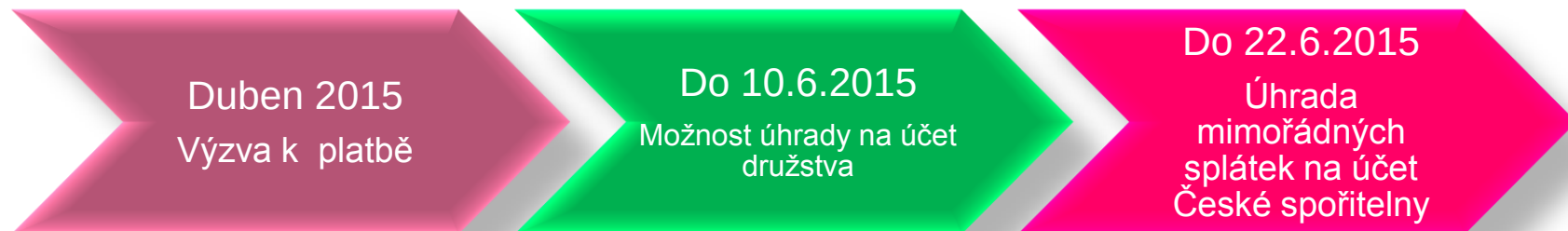
V případě úplného doplacení členského podílu bude provedena změna vlastníka bytu na Katastru nemovitostí a dojde k vymazání zástavního práva u České Spořitelny.

6. Vývoj splácení úvěru revitalizace

- Celkový úvěr na revitalizaci ve výši **18. 000.000,- Kč** byl čerpán od roku 2010. Úvěr čerpán BD Bronzová 2024-6; SVJ Bronzová 2024-6 v této době neexistovalo.
- V roce 2012 jsme obdrželi dotaci na revitalizaci ve výši **8. 926.050 ,- Kč**.
- Do léta 2012 byl úvěr na revitalizaci splácen částkou **131.000 ,- Kč/měsíc**.
- Od léta 2012 byl úvěr na revitalizaci splácen částkou cca **60.000 ,- Kč/měsíc**.
- Mimořádná splátka červen 2013 ve výši **2.500.000,- Kč**.
- Od června 2013 byla zafixována měsíční splátka úvěru ve výši **110.000,-Kč/měsíc**.
- Prosinec 2013 – zůstatek úvěru **4.109.662,06 Kč**.
- Duben 2014 zůstatek úvěru na revitalizaci byl **3.704.492,42 Kč**.
- Červen 2014 – soukromě realizovány mimořádné splátky družstevního úvěru. Využilo 30 vlastníků.
- Prosinec 2014 – **-1.996.784,45Kč** dluh u 66 bytových jednotek vlastníků a BD.

6. Mimořádná splátka úvěru na revitalizaci .

Jako v loňském roce budou vyzváni vlastníci jednotek k doplacení úvěru na revitalizaci technologického celku.



Současný stav :

Nesplacená revitalizace je u 66 bytových jednotek, tj. 68% (BD i SVJ).

Nesplacená částka k 31.12.2014 **-1.996.784,45Kč**

Vlastníci SVJ, kteří doplatí v červnu 2015 úvěr na revitalizaci, obdrží od IKONU v červenci 2015 **Změnový list** a to buď bez částky nebo s poníženou částkou na splácení úvěru na revitalizaci.

7. Zůstatky na účtech a hotovost BD a SVJ k 31.12.2014

BD Bronzová 2024 -6	Běžný účet	932.175,30Kč
	Pokladna	2.257Kč
	Nezaplacené úvěry na nákup členských podílů u České spořitelny. (týká se jen 23 členů BD)	-7.125.185,92Kč
	Nezaplacené úvěry na revitalizaci u České spořitelny. (týká se jen 41členů BD)	-1.996.784,45Kč
SVJ Bronzová 2024-6	Běžný účet	2.459.739,87Kč
	Pokladna	2.480Kč

Rezerva na nestandardní opravy by měla být okolo 1.250.000Kč.

Finální účetní uzávěrky BD a SVJ za rok 2014 nejsou prozatím hotové.
Po dokončení budou zveřejněny na internetových stránkách SVJ .

8. Vodafone - změna v příjmech

Od 11.8.1999 pronájem části střechy pro provoz antény mobilního operátora

Nájemné:

- V současné době největší příjem SVJ
- Výše nájmu od roku 1999 vzrostla z důvodu inflace z 88.290,- Kč/rok na 109.153,- Kč/rok.

Z důvodu slučování sítí mobilních operátorů v ČR, jednání o snížení nájmů, popř. návrhy na případné zrušení nájemních smluv.

Nová nabídka nájemného:

- 89.000,- Kč/rok
- Nabídka dalšího prodloužení do roku 2038 (do této doby byla ujednána doba určitá do roku 2028)
- Do smlouvy zapracovat nové nájemní podmínky:

*a) „Nájemce je oprávněn během doby nájmu **rozšířit rozsah telekomunikačního zařízení** v rámci předmětu nájmu, **a to nejvýše po maximální únosnost anténních nosičů telekomunikačního zařízení a 4 technologické kabinety.**“*

*b) Nájemce je oprávněn umožnit užívání (**podnájem**) předmětu nájmu jinému provozovateli sítě elektronických komunikací za účelem umístění a provozování zařízení sítě elektronických komunikací takového provozovatele sítě elektronických komunikací a není omezen v dispozicích se svým zařízením.“*

8. Schválení odsouhlasení úpravy smlouvy Vodafone BD

Pověřuji

Představenstvo BD k odsouhlasení nových podmínek nájemní smlouvy a uzavření nové platné nájemní smlouvy

Ano/ Ne/Zdržel jsem se hlasování

Součet pro návrh 52	
Součet proti návrhu	0
Zdrželo se hlasování	0

8. Schválení odsouhlasení úpravy smlouvy Vodafone SVJ

Pověřuji

Výbor SVJ k odsouhlasení nových podmínek nájemní smlouvy a uzavření nové platné nájemní smlouvy

Ano/ Ne/Zdržel jsem se hlasování

Součet podílů pro návrh	423 987
Celkový podíl přítomných	426 487
Výsledný % poměr pro návrh	99,41%

9. Dlužníci

p. Stašák - vchod 2026

- Nezaplatil dva nájem SVJ za červenec a srpen 2013 z období přechodu z BD na SVJ.
- Nezaplatil služby BD (voda, topení, úklid, výtah, popelnice...) za 1. pololetí roku 2013.
- Pan Stašák žije na Slovensku, v bytě žijí jeho děti. + příležitostně další osoby.
- Panu Stašákovi byla několikrát poslána písemná doporučená upomínka.
- Panu Stašákovi byla zaslána předžalobní upomínka.
- Pan Stašák s orgány SVJ a BD komunikuje.
- Na naše výzvy „uhraďte dluh“ odpovídá připomínkami, které se netýkají problému.
- Orgány SVJ a BD aktuálně kompletují a kontrolují všechny materiály k soudní žalobě p.Stašáka.

BD	1. pololetí 2013	6.270,- Kč	Za služby BD Nezaplaceno
SVJ	07/2013	3.970,- Kč	Nájem, platba požadována složenkou. Nezaplaceno
SVJ	08/2013	3.970,- Kč	Nájem, platba požadována složenkou. Nezaplaceno

9. Schválení podání soudní žaloby na p.Stašáka - BD

Pověřuji

Představenstvo BD k soudnímu vymáhání dlužné částky za služby BD
v 1. pololetí roku 2013.

Ano/ Ne/Zdržel jsem se hlasování

Součet pro návrh	52
Součet proti návrhu	0
Zdrželo se hlasování	0

9. Schválení podání soudní žaloby na p.Stašáka - SVJ

Pověřuji

Výbor SVJ k soudnímu vymáhání dlužné částky za nájemné v období
červenec – srpen 2013.

Ano/ Ne/Zdržel jsem se hlasování

Součet podílů pro návrh	423 987
Celkový podíl přítomných	426 487
Výsledný % poměr pro návrh	99,41%

10. Záměr opravy interiéru technologického celku



Příprava
poptávky.

Zaslání
poptávky
5 osloveným
společnostem.

Prohlídky
objektu zástupci
společností.

Otevření
nabídek od 4
společností na
schůzi orgánů
BD a SVJ.

Dokončení
vyhodnocení.

Doporučení pro
shromáždění/
schůzi.

Vnitřní společné prostory domu nebyly nikdy od postavení domu opravovány (mimo havarijní opravy a úpravy přízemí domu v době revitalizace).

Opravení interiéru zvýší úroveň bydlení a pozitivně ovlivní i hodnotu domu a bytových jednotek.

Vyhodnocení
nabídek.

Rozhodnutí
vlastníků a
členů družstva.

Malby a nátěry

- Společné prostory domu: chodby, schodišťové prostory, sklepní prostory, sušárny.
- Zakrývání výplní otvorů.
- Oškrábání odlupujících se a poškozených maleb.
- Vyhlazení malířskou masou - podle poškození.
- Nová omyvatelná malba na chodbách do výšky 1,8 m.
- Nová malba na zbytek stěn a stropy.
- Nové nátěry skříní elektroinstalací.
- Nové nátěry opláštění stoupaček na chodbách.
- Nový nátěr potrubí hydrantů.
- Nový nátěr skříně hydrantu.
- Obnovení popisných čísel na el. rozvodných skříních.
- Průběžný úklid.



Schodiště a sklepy

- Výměna plastových madel zábradlí v celém domě.
- Nátěr betonových podlah ve sklepě.



Výměna dešťových svodů

- Demontáž ,zpětná montáž krycích plechů a zakrytí na chodbách a v bytech.
- Nátěry / Malba krycích plechů a zakrytí
- Výměna stávajících novodurových trubek
- Práce na prostupech
- Přetěsnění napojení ve sklepě a na střeše.



10. Záměr opravy interiéru technologického celku – předpokládaný časový harmonogram

**Leden
2015**

- **Shromáždění vlastníků (SVJ) a schůze družstevníků** (schůze BD)
- **Schválení :** záměru a rozsahu prací, termínů, výběru dodavatele, max. částky rozpočtu na opravu.

**Únor,
Březen
2015**

- **Jednání s dodavatelem:** Smlouva , finance, přesný časový harmonogram, výběr stavebního dozoru, ukázky materiálů atd.
- **Jednání a informace vlastníkům/družstevníkům:** průzkum zakrytí dešťových svodů v bytech, přesný časový harmonogram.

**Duben,
Květen
2015**

- **Realizace:**
- 1. etapa – výměna 6x dešťových svodů.
- 2. etapa – malby a nátěry – postupně po vchodech a patrech.
- 3. etapa - výměna schodišťových madel.

Každý vlastník/ družstevník obdrží časový harmonogram a kontakty na pověřenou osobu za stavbu.

Úklid a odvoz bude prováděn průběžně.

10. Záměr opravy interiéru technologického celku

		KASTEN	KERT	BSS	AZ Profil
Omyvatelné nátěry	plocha m2	2 660,83	3 406,00	3 406,00	1 320,50
	cena za 1m2	99,00	129,26	128,00	142,00
	Celkem Kč	263 422,57	440 246,00	435 968,00	187 517,25
Malba stěn a stropů	plocha m2	3 110,58	4 427,00	4 427,00	2 858,20
	cena za 1m2	27,50	41,00	39,00	29,00
	Celkem Kč	85 541,06	181 507,00	172 653,00	82 886,15
Výměna svislých dešťových svodů	délka	201,60	neuvedeno	neuvedeno	neuvedeno
	cena za 1m	657,38	neuvedeno	neuvedeno	neuvedeno
	celkem Kč	132 527,81	753 420,00	681 390,00	85 508,25
Výměna madel zábradlí	délka	430,20	468,00	468,00	435,00
	cena za 1m	249,50	585,00	439,00	350,44
	celkem Kč	107 334,90	273 780,00	205 452,00	152 441,40
Ostatní práce		167 770,62	710 352,52	518 167,00	293 950,06
Celkem Kč bez DPH		756 596,95	2 359 305,52	2 013 630,00	802 303,11

Ceny nezahrnují možné vícenáklady spojené s výměnou krytů dešťových svodů, umístěných v bytech 19 vlastníků či členů družstva. Je nutné zmapovat, jak jsou jednotlivé dešťové svody v jednotlivých bytech zakryty.

10. Záměr opravy interiéru technologického celku

Oblast	Vysvětlivky	KASTEN	KERT	BSS	AZ Profil
Cena	částka bez DPH	756 596,95	2 359 305,52	2 013 630,00	802 303,11
Zkušenosti v oboru	certifikáty/ doložené realizované zákazky	ano	ano	ano	ano
Záruční podmínky		36 měsíců práce/ 24 měsíců materiál	24 měsíců	24 měsíců	36 měsíců práce/ 24 měsíců materiál
Platební a smluvní podmínky	popis platebních podmínek	Měsíční fakturace. Platba 95%. 5% slouží jako zádržné k zajištění všech závazků. 100% Po dokončení a převzetí.	20% před zahájením , poté postupné platby do 90%. 100% po předání díla.	Celá platba najednou po převzetí díla.	Dílčí platby ve výši 90%, Tři platby - vždy po dokončení vchodu. 100% po dokončení a převzetí.
Pojistka firmy na způsobené škody	pojistné plnění	30.000.000Kč	20.000.000Kč	14.000.000Kč	20.000Kč
Termíny	Jsou schopní realizovat zakázku v požadovaném termínu	ano	ano	ano	ano
Sankce za nedodržení	den prodlení	500Kč /den prodlení	100Kč / den prodlení	1.000Kč /den prodlení	0,01% / den prodlení
Použité materiály		shodné , dle poptávky	shodné , dle poptávky	shodné , dle poptávky	shodné , dle poptávky
Zkušenosti SVJ/BD	Odkud společnost známe	Revitalizace našeho domu	Doporučeno IKON	Pravidelná údržba našeho domu	Doporučeno CENTRA

V tabulce jsou uvedeny informace z písemně obdržených nabídek. Všechny body budou v případě schválení záměru ještě projednávány s cílem dosáhnout nejlepších podmínek pro naše SVJ.

Výbor SVJ, Představenstvo BD a kontrolní komise SVJ a BD doporučují k opravě interiéru technologického celku společnost Kasten.

10. Záměr opravy interiéru technologického celku

Pověření představenstva BDk realizaci oprav interiéru .

Pověřuji

Představenstvo BD k jednání a uzavření smlouvy se stavební společností Kasten

Schvaluji rozsah opravy a její realizaci v Dubnu a Květnu 2015.

Rozsah opravy může být navýšen o nátěr dveří výtahu a nátěr schodišťových zábradlí. Podmínkou je, ale nepřekročení maximální schválené částky.

Schvaluji maximální částku pro realizaci opravy ve výši 1.000.000Kč bez DPH tj. 1.150.000Kč s DPH.

Ano/ Ne/Zdržel jsem se hlasování

Součet pro návrh	52
Součet proti návrhu	0
Zdrželo se hlasování	0

10. Záměr opravy interiéru technologického celku

Pověření Výboru SVJ k realizaci oprav interiéru .

Pověřuji Výbor SVJ k jednání a uzavření smlouvy
se stavební společností Kasten .

Schvaluji rozsah opravy a její realizaci v Dubnu a Květnu 2015.

Rozsah opravy může být navýšen o nátěr dveří výtahu a nátěr schodišťových zábradlí.
Podmínkou je, ale nepřekročení maximální schválené částky.

Schvaluji maximální částku pro realizaci opravy ve výši 1.000.000Kč bez DPH tj.
1.150.000Kč s DPH.

Ano/ Ne/Zdržel jsem se hlasování

Součet podílů pro návrh	423 987
Celkový podíl přítomných	426 487
Výsledný % poměr pro návrh	99,41%

11. Návrh nezdaněných odměn členům představenstva BD, výboru SVJ a kontrolních komisí BD a SVJ za rok 2014

BD	jméno	funkce	Odměny:
Představenstvo	Satranský	člen	17 000
	Melmuka	předseda	4 000
	Raganová	člen	7 000
Kontrolní komise	Adam	člen	4 500
	Vilášková	člen	9 500
	Křížková	člen	7 000
			49 000

SVJ	jméno	funkce	Odměny:
Výbor	Vypiorová	předseda	9 000
	Adam	člen	4 500
	BD	člen	
Kontrolní komise	Petr	člen	9 000
	Vosejpka	člen	12 000
	Vilášková	člen	9 500
			44 000

11. Odměny členům představenstva a kontrolní komise BD

Souhlasím s navrhovanou výší odměn pro členy představenstva a kontrolní komise BD za vykonanou činnost v období kalendářního roku 2014.

Ano/ Ne/Zdržel jsem se hlasování

Součet pro návrh	52
Součet proti návrhu	0
Zdrželo se hlasování	0

Členská schůze BD

Schválila výši odměn pro členy představenstva a kontrolní komise BD.

11. Odměny členům výboru a kontrolní komise SVJ

**Souhlasím s navrhovanou výší odměn pro členy výboru a kontrolní komise SVJ
za vykonanou činnost v období kalendářního roku 2014.**

Ano/ Ne/Zdržel jsem se hlasování

Součet podílů pro návrh	426 487
Celkový podíl přítomných	426 487
Výsledný % poměr pro návrh	100%

Shromáždění SVJ

schválilo výši odměn pro členy výboru a kontrolní komise SVJ.

Děkujeme za Vaši účast