

POZVÁNKA NA ČLENSKOU SCHŮZI

Bytového družstva Poznaňská - Odra, Praha 8, IČ: 247 00 029, se sídlem Poznaňská 430/43, Bohnice, 181 00 Praha 8, S 19370 vedená u Městského soudu v Praze (dále jen „Družstvo“), které svolává představenstvo Družstva

Doba konání: dne 28.11.2024 od 18:00

Místo konání: KD Krakov, Těšínská 600, 181 00 Praha 8, Divadelní sál, přízemí

Program:

1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)
2. Zpráva o hospodaření Družstva za rok 2023, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2023
3. Návrh výše záloh na rok 2025
4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2025 a dalších let
5. Diskuse a závěr

Důležitá upozornění:

V případě, že se na zasedání nebudete moci dostavit z vážných důvodů, může člena Družstva zastoupit zástupce s plnou mocí. U společných členů hlasuje za oba jeden, nejlépe dle písemné plné moci.

Registrace účasti bude zahájena v 17:30 hod.

V případě připomínek či dotazů, týkajících se shromáždění vlastníků, se prosím obraťte na Veroniku Švarcovou, e-mail: svarcova@sbd8.cz. Informace k účetní závěrce Vám zodpoví Ing. Iva Šourková, e-mail: sourkova@sbd8.cz.

V Praze dne 4.11.2024

Za Družstvo:

Ing. Petr Skoutajan
předsedapředstavenstva

Petr Pokorný
člen představenstva

Přílohy:

Vzor plné moci

Zpráva o hospodaření domu za léta 2023

Návrh výše záloh na rok 2025

Přehled o opravách a návrh plánu oprav na rok 2025 případně do dalších let

ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ Bytového družstva Poznaňská - Odra v roce 2023

a) hospodaření domu v roce 2023 - zálohy a náklady na služby

služba	n á k l a d y	z á l o h y
vedení účetnictví BD	26 136,00 Kč	0,00 Kč
anuitní splátka úvěru	1 135 114,00 Kč	1 133 224,00 Kč
daň z nemovitosti	88 900,00 Kč	81 372,00 Kč
odměny funkcionářů BD	77 880,00 Kč	77 880,00 Kč
CELKEM	1 328 030,00 Kč	1 292 476,00 Kč

Rozdíl mezi zálohami a náklady k 31.12.2023

-35 554,00 Kč

Všechny ostatní náklady a zálohy na služby byly zúčtovány v rámci Společenství vlastníků
Poznaňská Odra

b) dlouhodobá záloha na opravy (FOND OPRAV) v roce 2023

Počáteční zůstatek fondu oprav k 1.1.2023	4 149 657,74 Kč
Tvorba fondu oprav z nájemného	0,00 Kč
Tvorba fondu oprav - ostatní tvorba	11 376,90 Kč
Tvorba fondu oprav - mimořádné akce (příjem za klíče, čipy)	950,00 Kč
Čerpání fondu oprav na opravy	-55 500,00 Kč
Čerpání fondu oprav - ostatní čerpání	-282 047,00 Kč
Zůstatek fondu oprav k 31.12.2023	3 824 437,64 Kč

Přehled čerpání dlouhodobé zálohy (FO)

mzdy-odměny funkcionářů včetně povinných odvodů	282 047,00 Kč
údržba a servis webových stránek družstva, poradenská činnost	55 500,00 Kč
	337 547,00 Kč

c) splátky úvěrů České spořitelny, a.s. v roce 2023

Úvěrová smlouva č. 12459/13/LCD na koupi domu/bytů

úvěr na koupi domu čerpán ve výši	33 000 000,00 Kč
zůstatek úvěru k 1.1.2023	11 082 115,40 Kč
anuitní splátky úvěru za 1 - 12 /2023 celkem	1 135 114,00 Kč
z toho: úroky z úvěru	281 611,47 Kč
finanční poplatky	1 200,00 Kč
souč. úroková sazba 4,72 % p.a.	852 302,53 Kč
splatnost 11/2033	4 309 987,83 Kč
zůstatek úvěru k 31.12.2023	5 919 825,04 Kč

d) náklady a výnosy Bytového družstva Poznaňská - Odra v roce 2023

NÁKLADY:	
Spotřeba materiálu - kancelářské potřeby	7 267,00 Kč
Ostatní služby - právní služby, poplatek za doménu, zprac. DPPO	19 378,34 Kč
Ostatní služby - odměna za správu NP	6 659,96 Kč
Ostatní služby - poštovní, SIPO	7 824,20 Kč
Ostatní služby - telefon, internet	24 059,67 Kč
Ostatní provozní náklady - náklady na nebytové jednotky BD	69 724,00 Kč
Finanční poplatky - bankovní poplatky z běžného účtu	6 938,00 Kč
	141 851,17 Kč

VÝNOSY:

Tržby za služby - zápisné, správní popl.	552,00 Kč
Nájemné za nebytové prostory	110 082,00 Kč
Smluvní pokuty a poplatky z prodlení	1 331,00 Kč
Podíl BD na výnosech z pronájmu společných částí domu	22 675,87 Kč
Přijaté úroky z bankovních účtů	3 933,33 Kč
	138 574,20 Kč

HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK ZA rok 2023	Ztráta	-3 276,97 Kč
---	---------------	---------------------

Návrh na vypořádání hospodářských výsledků za rok 2023:

Postupem podle stanov BD Poznaňská-Odra: ztrátu uhradit z nedělitelného fondu	3 276,97 Kč
--	--------------------

e) stav finančních prostředků BD Poznaňská - Odra k 31.12.2023

Běžný účet	2 306 016,82 Kč
Spořicí účet	4 000 000,00 Kč
Pokladna	10 739,00 Kč

Objekt: 536 Poznaňská - Odra 428-430

Období	Čerpání	Tvorba
Leden	100,00	179 639,00
Únor	144 076,60	179 639,00
Březen	75 451,10	179 639,00
Duben	100,00	180 330,99
Květen	37 500,32	179 639,00
Červen	88 016,00	179 639,00
Červenec	14 709,60	179 639,00
Srpen	0,00	179 639,00
Září	0,00	179 639,00
Říjen	40 511,00	173 469,00
Listopad	7 839,00	179 022,00
Prosinec	-13 680,89	179 022,00

Počáteční stav +	6 577 528,91
Čerpání za rok -	394 622,73
Tvorba za rok +	2 148 955,99
Konečný účetní stav +	8 331 862,17
Stav ev. platieb +	0,00
Konc. upravený stav =	8 331 862,17

Objekt: 536 Poznaňská - Odra 428-430

Datum	Druh	Doklad	Var.symbol	Text	Částka
31.01.2023	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	176 172,00
31.01.2023	NAJ	ZPV 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	3 467,00
28.02.2023	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	176 172,00
28.02.2023	NAJ	ZPV 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	3 467,00
31.03.2023	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	176 172,00
31.03.2023	NAJ	ZPV 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	3 467,00
30.04.2023	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	176 172,00
30.04.2023	NAJ	ZPV 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	3 467,00
30.04.2023	UD	UD230001		služby roku 2022	691,99
31.05.2023	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	176 172,00
31.05.2023	NAJ	ZPV 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	3 467,00
30.06.2023	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	176 172,00
30.06.2023	NAJ	ZPV 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	3 467,00
31.07.2023	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	176 172,00
31.07.2023	NAJ	ZPV 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	3 467,00
31.08.2023	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	176 172,00
31.08.2023	NAJ	ZPV 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	3 467,00
30.09.2023	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	176 172,00
30.09.2023	NAJ	ZPV 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	3 467,00
31.10.2023	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	176 172,00
31.10.2023	NAJ	ZPV 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	-6 170,00
31.10.2023	NAJ	ZPV 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	3 467,00
30.11.2023	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	176 172,00
30.11.2023	NAJ	ZPV 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	2 850,00
31.12.2023	NAJ	ZPB 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	176 172,00
31.12.2023	NAJ	ZPV 01_DZ		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)	2 850,00

Celkem tvorba: **2 148 955,99**

10.01.2023	B	BB0123006		Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti	100,00
17.02.2023	DF	DFA230010	20230082	Sirovátka-výměna hydrantových ventilů	144 076,60
20.03.2023	DF	DFA230024	20230151	Sirovátka-výměna vodoměrné soustavy	66 164,10
27.03.2023	DF	DFA230022	20230030	Výměna těles nouzového osvětlení	9 287,00
05.04.2023	B	BB0123056		Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti	100,00
03.05.2023	DF	DFA230043	2301156	AP-systém-technická správa 01-03/2023	37 500,32
12.06.2023	DF	DFA230057	464170937	Oprava výtahu-odstranění závad	17 388,00
12.06.2023	DF	DFA230058	464170940	Oprava výtahu-odstranění závad	17 388,00
30.06.2023	DF	DFA230062	2301234	AP-systém-servisní služby 08/2023-07/2024	53 240,00
04.07.2023	B	BB0123104		Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti	100,00
17.07.2023	DF	DFA230068	20230322	Sirovátka-instalatérské práce	14 609,60
09.10.2023	B	BB0123155		Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti	100,00
25.10.2023	DF	DFA230093	20230547	Periodická zkouška hadice	14 036,00
28.10.2023	DF	DFA230094	2023109	Požární revize a kontrola	26 375,00
28.11.2023	DF	DFA230112	2023122	Instalace a dodání cedulek dle CN	7 839,00
21.12.2023	DF	DFA230129	20230733	Sirovátka-instalatérské práce-oprava části přípojky SV-požární vodovod	47 199,45
31.12.2023	UD	UD230003		Použití zisku 2022 na úhradu nákladů na správu domu	-60 880,34

Celkem čerpání: **394 622,73**

Celkem	Poč.stav:	6 577 528,91	Tvorba:	2 148 955,99	Čerpání:	394 622,73	Konc.stav:	8 331 862,17
			Stav ev.platieb:	0,00			Konc.disp.stav:	8 331 862,17

Přehled celého předpisu za měsíce 202501 až 202512

Datum tisku: 23.10.2024 13:13:18

Strana 1 z 1

Účet evid. plateb:

Vlastníci

Typ prostor:

Všechny prostory

Typ uživ.:

Všichni

PRE - A13

Objekt	Adresa objektu	Položka	Částka CZK
		Dlouhodobá záloha (fond oprav)	2 148 264,00
		Odměna smluvního správce	333 312,00
		Pojištění domu	63 492,00
		Výtahy	68 892,00
		SV - vodné, stočné	696 036,00
		Teplo pro vytápění	1 265 460,00
		TUV - teplá voda	1 316 568,00
		Odečty a rozúčtování	24 876,00
		Úklid společných prostor	229 896,00
		Odvoz domovního odpadu	335 472,00
		Elektr. energie společných prostor	121 848,00
		Drobná údržba	298 488,00
		Ostatní služby	101 640,00
		Výkon funkce statutárního orgánu	150 528,00
536	Poznaňská - Odra 428-430, Praha 8		7 154 772,00
Celkem za výběr:			7 154 772,00

Technický úsek

Hlavní provedené práce:

V roce 2024 bylo provedeno výběrové řízení na kamerový systém a na nový čipový systém. Ve výběrovém řízení byla vybrána firma AP Systém v celkové ceně díla 342.287 Kč. Instalace kamerového systému byla zahájena v říjnu l. r. a po ní bude následovat instalace čipového systému. Kompletní dílo bude dokončeno nejpozději do 31.12.2024.

V roce 2024 bylo provedeno výběrové řízení na dodavatele nových vstupních portálů na severní straně (ulice) a úpravy vstupních dveří na jižní straně domu. Ve výběrovém řízení byla vybrána firma JIS, spol. s r.o. v celkové ceně díla 409.282 Kč. Realizace bude probíhat v souběhu s instalací čipového systému.

Bylo provedeno výběrové řízení na osazení protipožárních dveří v objektu. Při zaměření otvorů pro tyto dveře bylo zjištěno, že otvory jsou křivé, neodpovídají požadavkům na funkčnost protipožárních dveří. Oslovení dodavatelé tedy nacenili výměnu dveří včetně výměny zárubní. Celková částka za dveře včetně zárubní a všech souvisejících prací je 485.000 Kč. Realizace proběhne na začátku roku 2025.

Drobné opravy a údržba:

11/2023 nahlášen výskyt potkanů – deratizaci sklepních prostor č.p. 428-430 provedla firma Kordovský za 4.800 Kč.

12/2023 nahlášená závada – vyčištění zámku, seřízení dveří a zavírače vchodových dveří č.p. 430, práce provedla firma BALU Bartoš s.r.o. za 1.185 Kč.

1/2024 nahlášená závada – narovnání a uchycení utržené krycí lišty u vchodových dveří č.p. 429, práce provedla firma BALU Bartoš s.r.o. za 690 Kč.

8/2024 nahlášená závada – seřízení a oprava samozavíračů vchodových dveří č.p. 428 a 429, práce provedl dodavatel p. Kro za 1.328 Kč.

V rámci reklamace bylo provedeno seřízení osvětlení chodeb a chodbiček.

Jako následek silných dešťů v září 2024 bylo řešeno větší množství zatékání. Zatečení ze střechy bylo indikováno na třech místech. Byla provedena oprava střešního pláště okolo dešťových vpustí. Další zatékání bylo nahlášeno z bytů, kdy se pravděpodobně dostala voda za zateplovací systém. Při kontrole střechy i obvodového pláště byl zjištěn neuspokojivý stav těchto konstrukcí. Byla provedena sonda do souvrství střechy pro zjištění přesné skladby a stavu souvrství střešního pláště a oprava všech střešních vpustí. Byl zjišťován způsob odvětrání kanalizací, který je proveden nevyhovujícím způsobem - bude řešeno v rámci návrhu komplexní revitalizace objektu.

Operátor T-Mobile provedl kompletní napojení domu na optickou síť k využití datových služeb.

V posledním patře jsou u schodů na střechu zamčené mříže, tudíž se tam nedá uklízet (stížnosti obyvatel 12. patra). Z tohoto důvodu navrhuje mříže zrušit, či ponechat odemčené anebo udělat kopii klíčů úklidové firmě Agapola, aby zde mohli alespoň 1x měsíčně zamést a vytřít (s tím souvisí navýšení odměny za úklid).

Návrh plánu oprav a údržby na rok 2024-2025, případně do dalších let

K 31.12.2024 **končí platnost bytových vodoměrů**. Na nového dodavatele bude vypsáno výběrové řízení a bytové vodoměry budou připojeny na měsíční on-line odečet (směrnice EED) s možností nahlížení na spotřeby vlastníkům bytů přes portál „Po schodech“. Náklady předpokládáme na 550.000 Kč. Termín výměny leden-březen 2025.

Byla provedena analýza rizik pro účely seznámení vlastních i cizích zaměstnanců. Bylo navrženo **opatření vybudovat záchytný systém proti pádu z výšky**, případně vybudovat zábradlí. Do té doby je potřeba plnit opatření vyplývající z analýzy rizik.

Na základě požadavku z minulého shromáždění a zjištěného stavu obvodových konstrukcí byla poptána cena za zpracování **projektové dokumentace celkové revitalizace** a případné možnosti získání dotace. Nabídková cena za projektovou dokumentaci činí 290.000 bez DPH. Projektová dokumentace pro revitalizaci je nutná. Obsahem této dokumentace by již samozřejmě musel být i záchytný systém na střeše.

Na shromáždění byl pozván odborník na dotace, který může pomoci zodpovědět případné dotazy spojené s touto problematikou.

Revize, inspekce:

Revize	Platná do
Elektroinstalace - společné prostory	27.12.2026
Hromosvod - pasivní	22.10.2026
Hromosvod - pasivní roční kontrola - objednáno	09.10.2024
Měřiče a indikátory na vytápění (IRTN)	01.07.2027
PO- Hasicí přístroje	08.10.2025
PO- Hydranty, vč. požárního vodovodu	08.10.2025
PO- Nezavodněné požární potrubí (Suchovody)	08.10.2025
PO- Nouzové osvětlení	08.10.2025
PO- Požární uzávěry (požární dveře)	08.10.2025
PO- Preventivní požární prohlídka objektu 12 měs.	08.10.2025
Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)	25.10.2022
Vodoměry SV + TUV	31.12.2024
Výtah - inspekční prohlídka (IP)	15.06.2027
Výtah - inspekční prohlídka (IP)	15.06.2027
Výtah - inspekční prohlídka (IP)	15.06.2027
Výtah - odborná zkouška (OZ)	14.02.2026
Výtah - odborná zkouška (OZ)	14.02.2026
Výtah - odborná zkouška (OZ)	14.02.2026

Pozn.: V plánu oprav není zahrnuta běžná údržba a drobné práce. Všechny ceny jsou uvedeny včetně DPH.

Ing. Jan Polák v.r.
vedoucí TPÚ

P l n á m o c

Já (my)....., vlastník (spoluvlastníci)
bytové jednotky č....., v domě čp....., ulice Poznaňská v Praze 8, tímto zmocňuji
(zmocňujeme) pana (paní).....,
bytem....., aby mě (nás) zastupoval (a) na členské schůzi
Bytové družstvo Poznaňská - Odra, IČ: 247 00 029, se sídlem Poznaňská 430/43, Bohnice,
181 00 Praha 8, konaném dne 28.11.2024

Vdne 2024

.....
vlastnoruční podpis zmocnítele