

ZÁPIS Z ČLENSKÉ SCHŮZE DRUŽSTVA BYTOVÉ DRUŽSTVO KOPT
KONANÉ DNE 23. 9. 2019

Schůze byla zahájena v 18:00 hod. svolavatelem schůze Markem Macurou, předsedou představenstva. Na základě výsledků prezence bylo konstatováno, že na členské schůzi je přítomno z celkového počtu 42 členů 30 členů družstva. Bylo konstatováno, že členská schůze je usnášeníschopná. Ten také přivítal přítomné hosty: Ing. Ivanu Ščigelovou, zástupce společnosti ISA CONSULT s.r.o., pana magistra Kirchnera z advokátní kanceláře Srba, Pyšný a partneři, aby dohlédl na správnost průběhu schůze a Ing. Klodovou, která ještě před oficiálním pokračování schůze seznámila přítomné s podmínkami dotace z programu IROP.

Svolavatel schůze navrhl, aby členská schůze nejprve provedla hlasování o orgánech schůze, a to v navrhovaném složení:

předsedající:	Marek Macura
zapisovatel:	Ing. Ivana Ščigelová
ověřovatel a sčítatel:	Kamila Lorková
	Ing. Tomáš Larysch

Hlasování: Pro: 30 hlasů Proti: 0 hlasů Zdržel se: 0 hlasů

Dle výsledku hlasování bylo konstatováno, že schůze schválila usnesení č. 01/2309/19

Usnesení č. 01/2309/19:

předsedající:	Marek Macura
zapisovatel:	Ing. Ivana Ščigelová
ověřovatel a sčítatel:	Kamila Lorková
	Ing. Tomáš Larysch

Předsedající seznámil přítomné s programem členské schůze, který byl uveden na pozvánce zaslané členům a který je následující:

- 1) Zahájení, kontrola usnášení schopnosti, volba orgánů členské schůze družstva
- 2) Zpráva o činnosti představenstva k datu konání členské schůze
- 3) Zpráva o činnosti kontrolní komise k datu konání členské schůze
- 4) Zpráva o hospodaření k 31.12.2018
- 5) Zpráva kontrolní komise k hospodaření družstva v roce 2018
- 6) Schválení účetní závěrky za rok 2018 a schválení výše nájemného pro členy družstva za rok 2018
- 7) Představení investičního záměru rekonstrukce domu s využitím dotačního programu IROP, včetně nástinu financování a možného harmonogramu realizace
- 8) Informace o výběrovém řízení na zpracování projektu a schválení výběru dodavatele
- 9) Informace o výběrovém řízení na zpracovatele podkladů pro dotaci v rámci programu IROP a schválení výběru dodavatele
- 10) Schválení rozsahu investičního záměru
- 11) Schválení výběrového řízení na zhotovitelé díla (v členění IROP + ostatní investiční záměry mimo IROP)
- 12) Informace o dalším postupu
- 13) Diskuse a závěr

Bytové družstvo KOPT
Třinec - Lyžbice, Koperníkova 649, PSČ 739 61
IČ: 019 20 529

Zápis v obchodním rejstříku: Krajský soud v Ostravě, oddíl Dr, vložka 5248

K bodu 2 programu) Zpráva o činnosti představenstva k datu konání členské schůze

Předsedající informoval členskou základnu o činnosti představenstva k datu konání členské schůze.

K bodu 3 programu) Zpráva o činnosti kontrolní komise k datu konání členské schůze

Předsedající předal slovo Ing. Laryschovi, předsedovi kontrolní komise, který informoval členskou základnu o činnosti kontrolní komise ke dni konání členské schůze.

K bodu 4 programu) Zpráva o hospodaření k 31. 12. 2018

Slovo dostala Ing. Ivana Ščigelová, správce Bytového družstva KOPT, která přečetla a vysvětlila členům Zprávu o výsledku hospodaření za rok 2018, jenž jim byla předána spolu s pozvánkou na členskou schůzi. Tato zpráva je přílohou č. 2. tohoto zápisu.

K bodu 5 programu) Zpráva kontrolní komise k hospodaření družstva v roce 2018

Předsedající požádal o stanovisko k hospodaření družstva předsedu kontrolní komise, ing. Larysche. Ten za kontrolní komisi doporučil Zprávu o hospodaření družstva ke schválení.

K bodu 6 programu) Schválení účetní závěrky za rok 2018 a stanovení výše nájemného pro členy družstva za rok 2018

Předsedající přečetl přítomným návrh usnesení č. 02/2309/19, který zní:

Návrh usnesení č. 02/2309/19:

Členská schůze schvaluje účetní závěrku za rok 2018 a výsledek hospodaření ve výši 0 Kč. Členská schůze schvaluje nájemné pro členy družstva a rok 2018 ve výši 543 090,01 Kč, které je ve výši ekonomicky oprávněných nákladů snížených o další příjmy družstva a neobsahuje zisk.

Předsedající požádal přítomné o hlasování o předneseném usnesení.

Hlasování: Pro: 30 hlasů Proti: 0 hlasů Zdržel se: 0 hlasů

Dle výsledku hlasování bylo konstatováno, že schůze schválila usnesení č. 02/2309/19

Usnesení č. 02/2309/19:

Členská schůze schválila účetní závěrku za rok 2018 a výsledek hospodaření ve výši 0 Kč. Členská schůze schvaluje nájemné pro členy družstva a rok 2018 ve výši 543 090,01 Kč, které je ve výši ekonomicky oprávněných nákladů snížených o další příjmy družstva a neobsahuje zisk.

Námítky: nikdo

K bodu 7 programu) Představení investičního záměru rekonstrukce domu s využitím dotačního programu IROP, včetně nástinu financování a možného harmonogramu realizace

Předsedající informoval přítomné o investičním záměru rekonstrukce domu. Poděkoval za prvotní vstupy předchozímu představenstvu, na které aktivita současného představenstva navázala. Po seznámení představenstva s možným investičním záměrem a situací ohledně dotací IROP, zahájilo

představenstvo na začátku letošního roku kroky směřující k podání žádosti o dotace. Nutno zdůraznit, že v době, kdy se představenstvo započalo touto problematikou zabývat, byl termín na podání žádosti o dotaci stanoven na listopad 2019. Právě díky tomuto šibeničnímu termínu a snaze zachovat se jako správný hospodář, podniklo představenstvo kroky směrem k poptání firem na zpracování projektové dokumentace a administrativy dotace z programu IROP. 20. 5. 2019 pak byla zveřejněná informace, že termín pro podávání žádosti se prodloužil do listopadu 2020. S ohledem na reálnou šanci získání dotací v rámci programu IROP a současné výše příspěvku do fondu oprav a aktuálního zůstatku dispozičních finančních prostředků družstva, je navrhován investiční záměr v rozsahu:

- Generální oprava střechy – zateplení a hydroizolace
 - Fasáda – zateplení, hromosvod, lešení; demontáž starého zateplení
 - Balkóny – lodžie – lešení, bourací práce, betonové konstrukce, krytina střížek, fasádní nátěr, dlažby, sušáky
 - Práce pod úrovní terénu – izolace proti vodě, okapových chodník
 - Regulace otopné soustavy
- Tyto položky v rámci programu IROP

Další záměry:

- Výměna svislých rozvodů v domě
- Generální oprava elektřiny (v bytech i ve společných částech domu)

Provozní záležitost – výměna vodoměrů

Představenstvo navrhuje členské základně, aby investiční záměr byl schválen v maximálním rozsahu. Zpracovaná projektová dokumentace má životnost a dá se využít v horizontu 10 let (nutno co 2 roky žádat o prodloužení platnosti stavebního povolení) v případě, že by nedošlo k realizaci záměru jako celku. Pro informaci nutno doplnit, že se v roce 2020 mění stavební zákon a pokud by dokumentace byla zpracovávána až v roce 2020, bude muset vyhovět přísnějším normám. Představenstvo chce členské základně na příští schůzi předložit všechny alternativy rekonstrukce – s dotací, bez, s respektováním současné výše příspěvků do fondu oprav a možných alternativ v čase. Bez kvalitní projektové dokumentace nelze poptávat firmy na nacenění. Po zpracování nacenění lze však s doporučeným vítězem nabídku rozebrat, vyhodnotit nutnost jednotlivých položek a stanovit optimální rozsah rekonstrukce opět s ohledem na finanční zdroje domu, výši příspěvků, podmínky dofinancování apod. Při dalším rozhodování o postupu je nutné si rovněž uvědomit 2 skutečnosti:

- O dotaci budeme žádat před zahájením stavebních prací, což v samotném důsledku znamená, že pokud by dotace nebyla přičtena, nebudou stavební práce zahájeny v předpokládaném rozsahu
- Financování rekonstrukce musí být připraveno tak, aby družstvo umělo zafinancovat celou rekonstrukci z vlastních a úvěrových zdrojů, neboť dotace přichází na účet družstva po dokončení rekonstrukce s 6-9 měsíčním zpožděním.
- Případné záměry financované z vlastních zdrojů budou tak realizovány až po připsání dotace.

K bodu 8 programu) Informace o výběrovém řízení na zpracování projektu a schválení výběru dodavatele

Předsedající informoval přítomné, že představenstvo za situace uvedené bodu 7 programu, provedlo výběrové řízení na zpracovatele projektu na rekonstrukci bytového domu s přihlédnutím k respektování podmínek dotace IROP a představě možné celkové rekonstrukce domu; poptávka byla v rozsahu:

Bytové družstvo KOPT
Třinec - Lyžbice, Koperníkova 649, PSČ 739 61
IČ: 019 20 529

Zápis v obchodním rejstříku: Krajský soud v Ostravě, oddíl Dr, vložka 5248

Předmětem zakázky je zpracování projektové dokumentace stavby „**Revitalizace bytového domu na ulici Koperníkova 649 v Třinci**“ v rozsahu potřebném pro vydání územního rozhodnutí, stavebního povolení a dokumentace pro provedení stavby. Projektová dokumentace bude vyhotovena dle vyhlášky č. 499/2006 Sb. , o dokumentaci staveb, bude rovněž respektovat platné ČSN.

Součástí projektové dokumentace stavby musí být položkový rozpočet s výkazem výměr dle Vyhlášky 169/2016 Sb. O stanovení rozsahu dokumentace veřejné zakázky na stavební práce a soupisu stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr, který bude sloužit jako podklad pro žádost o dotaci.

V rámci výběrového řízení byly osloveny společnosti:

Agel projekt, s.r.o.

DaF PROJEKT s.r.o.

EUROprojekt build and technology s.r.o.

JEARING, spol. s r.o.

Nabídku podaly s cenou včetně DPH:

1. DaF PROJEKT s.r.o. 239.580,-

2. EUROprojekt build and technology s.r.o. 228.690,-

3. JEARING, spol. s r.o. 300.000,-

Představenstvo na společném zasedání s kontrolní komisí nabídky prostudovalo a dovoluje si předložit členské schůzi návrh na usnesení č. 03/2309/19:

Před hlasováním vznesl Ing. Révay požadavek na zrušení tohoto bodu pro nezákonnost. Důvod nezákonnosti spatřuje pan Ing. Révay v tom, že představenstvo nemá pravomoc rozhodovat o výběru zhotovitele projektové dokumentace pro dotace z programu IROP ve výši ceny 228.690 Kč včetně DPH, kdy členové družstva neměli informace o obsahu takového plnění. Ing. Révay sdělil, že se k věci vyjádří písemně. S ohledem na skutečnost, že z řad členské základny nebyly vzneseny žádné dotazy, bylo pokračováno v hlasování:

Návrh usnesení č. 03/2309/19:

Členská schůze schvaluje zhotovitele projektové dokumentace společnost EUROprojekt build and technology s.r.o., IČ: 26843226 za cenu 228.690 Kč včetně DPH a termínem plnění do 31. 12. 2019. Členská schůze pověřuje představenstvo uzavřením smlouvy o dílo s vybraným dodavatelem.

Předsedající požádal přítomné o hlasování o předneseném usnesení.

Hlasování: Pro: 29 hlasů Proti: 1 hlasů Zdržel se: 0 hlasů

Dle výsledku hlasování bylo konstatováno, že schůze schválila usnesení č. 03/2309/19

Námítky: nikdo, Ing. Révay zopakoval, že se k věci vyjádří písemně.

Usnesení č. 03/2309/19:

Bytové družstvo KOPT
Třinec - Lyžbice, Koperníkova 649, PSČ 739 61
IČ: 019 20 529

Zápis v obchodním rejstříku: Krajský soud v Ostravě, oddíl Dr, vložka 5248

Členská schůze schválila zhotovitele projektové dokumentace společnost EUROprojekt build and technology s.r.o., IČ: 26843226 za cenu 228.690 Kč včetně DPH a termínem plnění do 31. 12. 2019. Členská schůze pověřuje představenstvo uzavřením smlouvy o dílo s vybraným dodavatelem.

K bodu 9 programu) Informace o výběrovém řízení na zpracovatele podkladů pro dotaci v rámci programu IROP a schválení výběru dodavatele

Předsedající informoval přítomné, že představenstvo provedlo výběrové řízení na zpracovatele dokumentace pro získání dotace z programu IROP; poptávka byla v rozsahu:

Předmětem zakázky je Vypracování žádosti IROP včetně celé administrativní činnosti stavby Revitalizace bytového domu na ulici Koperníkova 649 v Třinci

Termín dodání předmětu plnění:	Vypracování hodnocení projektu a registrace žádosti o dotaci
	Postup, organizace a provedení kompletní zadavatelské činnosti – výběrové řízení na dodavatele stavby
	Provedení kompletního dotačního managementu
	Zpracování závěrečných zpráv za celé období realizace projektu v rámci udržitelnosti projektu povinně po dobu 5 let
Záruka:	do uplynutí záruční doby udržitelnosti dotace

Osloveny byly společnosti:
ASAP Management CZ, s.r.o.
D.P.R. Management s.r.o.
KRP GROUP s.r.o.

Nabídku podaly s cenou včetně DPH:
1. D.P.R. Management s.r.o. 139.150,-
2. KRP GROUP s.r.o. 156.090,-

Ing. Ivana Ščigelová vysvětlila, že cena ve výši 139.150 Kč včetně DPH se hraje jen v případě získání dotace z programu IROP, kdy tato cena představuje cenu žádosti a administrace celé dotace vůči poskytovateli. Pokud by k získání dotace nedošlo, hraje se jen cena za zpracování žádosti ve výši 30 000,- Kč včetně DPH.

Představenstvo na společném zasedání s kontrolní komisí nabídky prostudovalo a dovoluje si předložit členské schůzi návrh na usnesení č. 04/2309/19:

Před hlasováním vznesl Ing. Révay požadavek na zrušení tohoto bodu pro nezákonnost. Důvod nezákonnosti spatřuje pan Ing. Révay v tom, že představenstvo nemá pravomoc rozhodovat o výběru zpracovatele dokumentace pro získání dotace z programu IROP ve výši 139.150 Kč včetně DPH, kdy členové družstva nemají informace o obsahu takového plnění. Ing. Révay sdělil, že se k věci vyjádří písemně. S ohledem na skutečnost, že z řad členské základny nebyly vzneseny žádné dotazy, bylo pokračováno v hlasování:

Bytové družstvo KOPT
Třinec - Lyžbice, Koperníkova 649, PSČ 739 61
IČ: 019 20 529

Zápis v obchodním rejstříku: Krajský soud v Ostravě, oddíl Dr, vložka 5248

Návrh usnesení č. 04/2309/19:

Členská schůze schvaluje uzavření smlouvy o dílo se společností D.P.R. Management s.r.o., IČ: 28612779 za cenu 139.150 Kč včetně DPH.

Předsedající požádal přítomné o hlasování o předneseném usnesení.

Hlasování: Pro: 29 hlasů Proti: 1 hlasů Zdržel se: 0 hlasů

Dle výsledku hlasování bylo konstatováno, že schůze schválila usnesení č. 04/2309/19

Usnesení č. 04/2309/19:

Členská schůze schválila uzavření smlouvy o dílo se společností D.P.R. Management s.r.o., IČ: 28612779 za cenu 139.150 Kč včetně DPH.

Námítky: nikdo, Ing. Révay zopakoval, že se k věci vyjádří písemně.

K bodu 10 programu) Schválení rozsahu investičního záměru

Na základě výše uvedených skutečností předsedající požádal přítomné o schválení rozsahu investičního záměru (rozsah bude základem pro poptávkové řízení na dodavatele rekonstrukce domu či jednotlivých dílčích oprav a řemesel) s respektováním podmínek dotace:

- Generální oprava střechy – zateplení a hydroizolace
- Fasáda – zateplení, hromosvod, lešení, demontáž starého zateplení
- Balkóny – lodžie – lešení, bourací práce, betonové konstrukce, krytina střížek, fasádní nátěr, dlažby, sušáky
- Práce pod úrovní terénu – izolace proti vodě, okapových chodníků
- Regulace otopné soustavy
- Výměna svislých rozvodů v domě
- Generální oprava elektřiny (v bytech i ve společných částech domu)

Předsedající požádal přítomné o hlasování o představeném rozsahu investičního záměru.

Návrh usnesení č. 05/2309/19:

Členská schůze schvaluje rozsah investičního záměru v předloženém znění.

Předsedající požádal přítomné o hlasování o předneseném usnesení.

Hlasování: Pro: 30 hlasů Proti: 0 hlasů Zdržel se: 0 hlasů

Dle výsledku hlasování bylo konstatováno, že schůze schválila usnesení č. 05/2309/19

Usnesení č. 05/2309/19:

Členská schůze schválila rozsah investičního záměru v předloženém znění.

Námítky: nikdo

K bodu 11 programu) Schválení výběrového řízení na zhotovitele díla (v členění IROP + ostatní investiční záměry mimo IROP)

Bytové družstvo KOPT
Třinec - Lyžbice, Koperníkova 649, PSČ 739 61
IČ: 019 20 529
Zápis v obchodním rejstříku: Krajský soud v Ostravě, oddíl Dr, vložka 5248

V rámci realizace výběrového řízení v rámci programu IROP zahrne zhotovitel mezi obeslané firmy mimo jiné: EKOLPAL s.r.o., Cieslar, s.r.o. Členská základna byla vyzvána, že budou-li chtít doporučit další společnost k obeslání, je nutné předat tuto informaci představenstvu do 31.10.2019.

Před hlasováním Ing. Révay oslovil členskou základnu a sdělil, že představenstvo si tímto usnesením zajišťuje možnost rozhodovat o milionových částkách, kdy tato pravomoc přísluší členům družstva. Pan Ing. Révay dále uvedl, že výměna svislých rozvodů v domě a další opravy měly být již dávno provedeny.

Předsedající a Ing. Ivana Ščigelová navázali na předchozí vyjádření, že tato členská schůze se vyjadřuje k úkolům představenstva, které musí, k rozhodnutí o rozsahu revitalizace bytového domu, zajistit projektovou dokumentaci pro dotace z programu IROP, posouzení žádosti o dotaci z programu IROP a odpovídající finanční prostředky k financování revitalizace.

Výměna svislých rozvodů a další opravy v domě před rozhodnutím o revitalizaci by odčerpaly finanční prostředky, kterými bytové družstvo disponuje a které umožní financování revitalizace bytového domu i při získání dotace IROP. Jak bylo v průběhu schůze opakovaně uvedeno, financování rekonstrukce bytového domu musí být připraveno tak, aby družstvo umělo zafinancovat celou rekonstrukci z vlastních a úvěrových zdrojů, neboť dotace přichází na účet družstva po dokončení rekonstrukce s 6-9 měsíčním zpožděním.

Samotný rozsah revitalizace bytového domu a odpovídající finanční dopad na členy družstva bude na programu další členské schůze. S ohledem na skutečnost, že z řad členské základny nebyly vzneseny žádné dotazy, bylo pokračováno v hlasování:

Návrh usnesení č. 06/2309/19:

Členská schůze schvaluje realizaci výběrového řízení dle výstupů ze zpracované projektové dokumentace v souladu s podmínkami IROP.

Členská schůze schvaluje provedení výběrového řízení na ostatní položky schváleného investičního záměru – svislé rozvody, generální opravy elektřiny v bytech a společných částech domu.

Předsedající požádal přítomné o hlasování o předneseném usnesení.

Hlasování: Pro: 29 hlasů Proti: 1 hlasů Zdržel se: 0 hlasů

Dle výsledku hlasování bylo konstatováno, že schůze schválila usnesení č. 06/2309/19

Námítky: nikdo

Usnesení č. 06/2309/19:

Členská schůze schválila realizaci výběrového řízení dle výstupů ze zpracované projektové dokumentace v souladu s podmínkami IROP.

Členská schůze schválila provedení výběrového řízení na ostatní položky schváleného investičního záměru – svislé rozvody, generální opravy elektřiny v bytech a společných částech domu.

V rámci tohoto bodu předsedající informoval, že představenstvo provedlo výběrové řízení na dodavatele bytových vodoměrů na studenou vodu, byly obeslány 3 společnosti (Hamrozi, Radek Puczok a ENBRA). Nabídku podala společnost ENBRA za cenu 24.633 Kč za vodoměry bez dálkového odpočtu (483 Kč/kus) a 46.161 Kč za vodoměry s dálkovým odpočtem (886 Kč/kus). Při následné výměně vodoměrů s dálkovým odpočtem se komunikační model nemění, zůstává po dobu své životnosti (10 let). Cena za samostatný dálkový odečet vodoměru činí 20,57 Kč/ks. Všechny ceny jsou uvedeny s DPH. Představenstvo je připraveno realizovat výměnu vodoměrů s volbou dálkový odpočet.

Bytové družstvo KOPT
Třinec - Lyžbice, Koperníkova 649, PSČ 739 61
IČ: 019 20 529

Zápis v obchodním rejstříku: Krajský soud v Ostravě, oddíl Dr, vložka 5248

K bodu 12 programu) Informace o dalším postupu

Další postup bude následovný:

- Podpis smlouvy s projekční kanceláří
- Podpis smlouvy se zpracovatelem IROPu
- Zpracování projektové dokumentace, včetně výkazu výměr
- Podání žádosti o dotaci IROP
- Výběrové řízení na zhotovitele díla
- Podle výsledků výběrového řízení zpracování poptávkového řízení na bankovní dům
- Vyhodnocení podkladů, zpracování podkladů a doporučení pro členskou základnu
- Členská schůze, která rozhodne o tom, co se bude dít

Předpokládaný možný harmonogram: zahájení nejdřív je možné od - 2 Q 2020

K bodu 13 programu) Diskuse a závěr

V rámci diskuse nebyly vzneseny žádné další požadavky na zaprotokolování. Předsedající poděkoval přítomným za aktivní účast a schůzi oficiálně ukončil v 19,10 hod.

Zapsala: Ing. Ivana Ščigelová

Předsedající: Marek Macura

Schválil a potvrdil průběh schůze: Kamila Lorková

Ing. Tomáš Larysch

Přílohy:

Č. 1 – Prezence členů družstva

Č. 2 – Zpráva o hospodaření za rok 2018