

Bytové družstvo Dobřany

Tř. 1. Máje 1042, Dobřany

IČ: 26349485

Zápis ze členské schůze Bytového družstva Dobřany – družstva (dále jen BD)

Datum konání: 13. 06. 2024

Místo konání: Tř. 1. Máje, vchod č. 1044, Dobřany

Čas konání: 18:00 hodin

P ř í t o m n i :

Členové BD: * Seznam členů ke dni 13. 06. 2024 (*příloha č. 2*)
– v počtu 33

- Přítomnost dle prezenční listiny (*příloha č. 3*): 22 osob/členů (vč 5x zplnomocnění)
- Omluveni: Balcarová, Kadlec, Nový, Kicová, Sterner, Šenkýřová

P r o g r a m :

1. Prezence, zahájení
2. Kontrola usnesení z minulé členské schůze
3. Změna členství
4. Účetní závěrka za rok 2023 – zpráva o hospodaření
5. Změna výše plateb (nájemné, FO, ostatní)
6. Informace ohledně dalšího postupu pro převod bytů to osobního vlastnictví (první krok – vymezení jednotek bytového domu na KÚ)
7. Nové smlouvy, změny smluv
8. Plán oprav
9. Usnesení
10. Závěr

1. Prezence, zahájení

- a) Schůze byla zahájena předsedkyní družstva Alenou Němečkovou v 18:00 hodin.
- b) Členská schůze s počtem 22 zúčastněných členů je usnášeníschopná.
- c) Předsedkyní a zároveň zapisovatelem schůze byla pověřena a schválena Alena Němečková

Hlasování – schválení předsedy a zapisovatele členské schůze Alena Němečkové:

Pro schválení:	22
Proti:	0
Zdržení se hlasování:	0

2. Kontrola usnesení z minulé členské schůze

Kontrola usnesení členské schůze ze dne 27. 06. 2023:

- 1) Členská schůze schvaluje předsedu a zapisovatele členské schůze (bod č. 1 a, b) Alenu Němečkovou;
- 2) Členská schůze schvaluje výsledek účetní závěrky za rok 2022 ve výši ztráty 888 Kč a úhradu této ztráty z FO (bod č. 3);
- 3) Členská schůze schvaluje dohodu o provedení práce s Alenou Němečkovou, platnou od 01.01.2023 do 31.12.2024 (bod č. 4 a) ;
- 4) Členská schůze bere na vědomí podmínky úklidu pro vchod č. 1044 (bod č. 4 b);
- 5) Členská schůze schvaluje a pověřuje A. Němečkovou započít přípravu prací souvisejících se splacením hypotéky v roce 2024, dalším fungováním družstva a převodem bytů do osobního vlastnictví. To ve spolupráci s právníkem;
- 6) Členská schůze schvaluje pokračovat v zajištění nátěru venkovních dřevěných štítů a podhledů (bod č. 4 d).

Všechny body usnesení ze dne 27. 06. 2024 byly splněny kromě bodu 6), kde požadavek na zajištění nátěru venkovních dřevěných štítů a podhledů nadále trvá.

3. Změna členství

Členská schůze bere na vědomí změnu členství, a to nově:

- FEJFAR Jaroslav (únor 2024, byt č. 4 ve vchodě 1042); (příloha č. 4)
- BÁRTOVÁ Veronika, BÁRTA Petr (březen 2024, byt č. 15 ve vchodě 1044); (příloha č. 5)

4. Účetní závěrka za rok 2023 – zpráva o hospodaření

Účetní závěrka za rok 2023 byla uložena do Sbírký listin u Krajského soudu v Plzni (www.justice.cz).

Předsedkyně prezentovala účetní závěrku BD za rok 2023 (příloha č. 6) s níže uvedeným výsledkem:

	rok 2023	rok 2022
a) výsledek hospodaření družstva - ztráta	- 888 Kč	- 888 Kč

Zároveň navrhla uhrazení této ztráty z fondu oprav.

Nerozdělený zisk/ztráta minulých let:

#431000 výsledek hospodaření 2023 **- 888 Kč**

Hlasování – schválení účetní závěrky a výsledku hospodaření BD za rok 2023 ve výši ztráty 888 Kč, a zároveň uhrazení této ztráty z fondu oprav:

Pro schválení:	22
Proti:	0
Zdržení se hlasování:	0

Další informace:

(dle podkladů od Triumfy – správce nemovitosti; částky v CZK)

	KZ k 31.12.2023	KZ k 31.05.2024
FO	1.638.915,61 Kč	1.711.500,05 Kč
FO provoz domu	307.993,10 Kč	312.585,50 Kč
KB bankovní účet	2.336.935,11 Kč	2.481.161,87 Kč
Nesplacený úvěr	383.933,46 Kč	0, splaceno v květnu '24
Dlužníci:	20.477 Kč (nedoplatek)	-1.481 Kč (přeplatek z vyúčtování služeb)

V roce 2023 se z FO čerpala částka ve výši 376.398,50 Kč.
(malování 191 tis Kč; revize 60 tis Kč; oprava střechy 53 tis Kč; oprava plynových kotlů 36 tis Kč; kominické práce 24 tis Kč; ostatní 12 tis Kč; dále pojištění domu 41 tis Kč; daň z nemovistosti 4 tis Kč)

5. Změna výše plateb (nájemné, FO, ostatní)

Vzhledem k tomu, že nájemné bylo rozpočítáno na měsíční splátku hypotéky na dům (podle velikosti jednotlivých bytů) a hypotéka byla v květnu letošního roku splacená, tak předsedkyně navrhla snížení nájemného (nájemné nelze u bytových družstev zcela zrušit) a navýšení plateb do FO. Důvodem navýšení plateb do FO jsou budoucí výdaje související s výměnou plynových kotlů a později s novou střechou (stávající šindele po 20 letech nelepí/nedrží a při větším větru odlétávají; zatím se spravuje přelepením starých novými).

- Návrh snížit nájemné ze současných 40,47 Kč/m² na 5 Kč nebo 10 Kč za m²
(současný roční nájem činí 932.112 Kč; nově by byl 115.157 Kč nebo 230.315 Kč)
- Návrh zvýšit platbu do FO ze současných 15 Kč/m² na 30 Kč nebo 35 Kč za m²
(současná roční platba do FO činí 377.316 Kč; nově by byla 754.500 Kč nebo 880.320 Kč)

Platby do FO na provoz domu zůstávají beze změny, tzn. 103.644 Kč/rok.

Hlasování – členská schůze schvaluje nájemné ve výši 5 Kč/m²/měsíc, a dále platbu do FO ve výši 30 Kč/m²/měsíc, s platností od 01.07.2024:

Pro schválení: 22

Proti: 0

Zdržení se hlasování: 0

Změny v platbách a v evidenčních listech zajistí předsedkyně u správce Triumfy tak, aby se stihlo vše zprocesovat od 01.07.2024.

6. Informace ohledně dalšího postupu pro převod bytů do osobního vlastnictví (první krok – vymezení jednotek bytového domu na KÚ)

Postupy jsou konzultovány s advokátní kanceláří (právní služby).

Zjednodušeně:

- BD zajistí potvrzení z KB (Komerční banka) o splacení hypotéky
- Katastrální úřad (KÚ) – zrušení zástavy na dům – KB
- Vymezení bytových/nebytových jednotek na KÚ
- Členská schůze za dohledu notáře (notářský zápis) schválí zrušení BD a vytvoření SVJ. (Stanovy družstva – přeměna družstva, zrušení a likvidace)
- Převod bytů do osobního vlastnictví za podmínky bezdlužnosti vůči BD
- Cena převodu pro člena = 2.000 Kč správní poplatek (KÚ) + 2.000 Kč služby právníka (příprava smlouvy)
- Platí se daň z nemovitosti (daň z převodu byla zrušena)

Cenová nabídka (*příloha č. 7*) související s převodem bytů do osobního vlastnictví, zrušením BD a následného vzniku SVJ, je odměna 3.000 Kč/hodina + DPH. Účtovalo by se postupně dle plnění.

Právní služby zahrnují: Vyhotovení prohlášení vlastníka (cca 30 hodin);

Převod družstevních bytů do osobního vlastnictví; Založení SVJ + převod z BD na SVJ (cca 20 hodin); Zrušení a likvidace BD (cca 20 hodin); Pro vyhotovení prohlášení vlastníka bude nezbytné zkompletovat tyto uvedené podklady: Zaměření bytových a nebytových jednotek, na jehož základě dojde k vyhotovení půdorysů všech podlaží (se zakreslením společných částí domu, jednotlivých bytových a nebytových jednotek vč jejich číselného označení a údajů o podlahové ploše); Určení a popis společných částí budovy; Vymezení věcných práv, závad, popř. jiných závazků, které přecházejí na vlastníky bytových a nebytových jednotek (např. Smlouva o odběru elektřiny, smlouva o odvozu odpadu apod..)

Hlasování – členská schůze schvaluje výše uvedený postup související s převodem družstevních bytů do osobního vlastnictví (vč vymezení bytových/nebytových jednotek bytového domu na KÚ), zrušením BD a vytvořením SVJ (ve spolupráci s právníkem/advokátní kanceláří dle cenové nabídky):

Pro schválení: 22

Proti: 0

Zdržení se hlasování: 0

Všichni zúčastnění členové družstva se vyjádřili pro převod družstevních bytů do osobního vlastnictví.

7. Nové smlouvy, změny smluv

- a) **Pojištění** – Kooperativa Vienna Insurance Group (*příloha č. 8*)
Aktualizace pojistné smlouvy č. 3951891615 pro období leden-prosinec 2024, navýšení částky 34.902 Kč vlivem inflace na částku **40.948 Kč** za rok (přičemž počítáno z hodnoty majetku 70.282.000 Kč).
- b) **Správa nemovitosti** – Triumfa s.r.o.
Aktualizace měsíční částky za služby od března 2023 vlivem inflace z 5.115 Kč na **5.874 Kč** za měsíc (tzn. 178 Kč/byt/měsíc)
- c) **Elektrina** – ČEZ Prodej a.s. (*příloha č. 9*)
Stávající smlouvy byly na dobu neurčitou pro všechny 4 vchody. Došlo tedy k aktualizaci smluv na dobu určitou (fixace), a to do 30.09.2025 s produktem “**elektrina extra**”. Platné pro zákaznické číslo 10015218 (BD) – vchody 1041, 1042, 1043 a 1044.
- d) **Úklid vchod 1044** – Eva Vaňková (*příloha č. 10*)
Dohoda o provedení práce na rok 2024 dle nových zákonných podmínek; úklid společných prostor ve vchodě č. 1044; DPP na rok 2024, vždy leden-prosinec; měsíční odměna 1.500 Kč + srážková daň; družstvo zde funguje pouze jako prostředník (zajištění smlouvy, platby, odvod daně, celkové roční náklady se vyúčtují v ročním vyúčtování služeb – pro vchod č. 1044).

Členská schůze schvaluje uzavření / aktualizaci / prodloužení výše uvedených smluv / dohod uzavřenými mezi BD Dobřany a a) Kooperativou Vienna Insurance Group, b) Triumfou s.r.o., c) ČEZ Prodej a.s. a d) Evou Vaňkovou:

Pro schválení:	22
Proti:	0
Zdržení se hlasování:	0

8. Plán oprav

Předsedkyně informovala již proběhlých opravách, a dále přednesla cenovou nabídku pro výměnu plynových kotlů, což se řeší již několik let.

- a) V roce 2023 proběhla po 12 letech výmalba společných prostor ve všech vchodech, s tím bylo spojeno i nalakování schodišťového zábradlí. (náklad 191 tis Kč)
- b) Na konci roku 2023 došlo k výměně bytových vodoměrů a nainstalovaly se vodoměry s dálkovým odpočtem. (náklad 70 tis Kč vč odečtové sady)
- c) V roce 2023 se nestihlo zrealizovat natření dřevěných venkovních podhledů a štítů. Tato akce se přesouvá do letošního roku 2024.
- d) Oprava střechy probíhá průběžně dle situace. Pravidelná kontrola probíhá 1x do roka.
- e) Výměna kondenzačních kotlů – touto akcí se družstvo zabývá již několik let, předsedkyně poptala v roce 2023 celkem 3 firmy, a to p. Vrbovce, p. Rouleho a firmu Karel Hranička. Družstvo obdrželo nabídku pouze od p. Rouleho s tím, že zajistí jinou firmu, protože on sám nemá kapacitu na tuto velkou akci. Ze stejného důvodu odmítl i p. Vrbovec a firma Karel Hranička z časových důvodů.
Cenová nabídka je ve 2 variantách (*příloha č. 11*), rozdíl je v typu kotlů. Nabídky obsahují stavební práce, bourání, vnitřní kanalizaci, elektroinstalaci a dodání a osazení kotlů (kotle značky Immergas, 5-letá záruční doba, revize/servis zaručen p. Roulem). Kotle jsou kondenzační, průtokové, bez zásobníku na vodu.

- První varianta – 2.149.669,76 Kč - kotel Victrix Extra 28 KW
- Druhá varianta – 2.091.608,96 Kč - kotel Victrix Tera V2 28 KW

Náklady rozpočtené na jednotlivé byty vyjdou cca 65 tis. Kč/byt.

V plánu je výměnu kotlů provést postupně, a to první vchody 1041 a 1042 v letočném roce (léto-podzim), vchody 1043 a 1044 v příštím roce 2025.

Pokud by chtěl někdo lepší/dražší kotel, pak musí dát vědět dopředu a rozdíl v ceně si doplatí ze svého.

Po společné diskuzi se členové družstva přiklonili k vyšší cenové nabídce, kde náklady rozpočtené na jednotlivé byty vyjdou cca 65 tis. Kč/byt.

Členská schůze schvaluje přijmout cenovou nabídku (první varianta, 2.150 tis. Kč) na realizaci výměny kondenzačních kotlů v roce 2024 a 2025:

Pro schválení: 22
Proti: 0
Zdržení se hlasování: 0

Členská schůze schvaluje a pověřuje předsedkyni zajistit nátěr venkovních dřevěných podhledů a štítů:

Pro schválení: 22
Proti: 0
Zdržení se hlasování: 0

9. Usnesení

Členská schůze jednohlasně schvaluje toto usnesení ze dne 13. 06. 2024:

- b) Členská schůze schvaluje předsedu a zapisovatele členské schůze (bod č. 1 c) Alenu Němečkovou;
- c) Členská schůze bere na vědomí změnu členství (bod č. 3);
- d) Členská schůze schvaluje výsledek účetní závěrky za rok 2023 ve výši ztráty 888 Kč a úhradu této ztráty z FO (bod č. 4);
- e) Členská schůze schvaluje s platností od 01.07.2024 nájemné ve výši 5 Kč/m²/měsíc, a dále platbu do FO ve výši 30 Kč/m²/měsíc (bod č. 5);
- f) Členská schůze schvaluje činnosti vedoucí k převodu družstevních bytů do osobního vlastnictví (vč. vymezení bytových/nebytových jednotek na KÚ), ke zrušení bytového družstva a založení SVJ, a to ve spolupráci předsedkyně družstva s právníkem/advokátní kanceláří dle cenové nabídky (bod č. 6);
- g) Členská schůze schvaluje uzavření/aktualizaci/prodloužení smluv/dohod uzavřenými mezi BD a Kooperativou Vienna Insurance Group, Triumfou s.r.o., ČEZ Prodejem a.s. a Evou Vaňkovou (bod č. 7);

- h) Členská schůze schvaluje realizaci nátěru venkovních dřevěných štítů a podhledů (bod č. 8 c).
- i) Členská schůze schvaluje realizaci výměny plynových kotlů dle cenové nabídky – první varianta (bod č. 8 e)

Hlasování – usnesení členské schůze ze dne 13. 06. 2024:

Pro schválení: 22
Proti: 0
Zdržení se hlasování: 0

10. Závěr

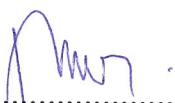
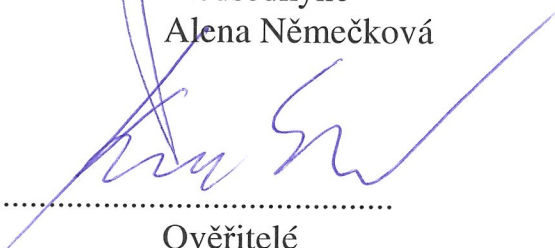
Schůze byla ukončena v 19:15 hodin.

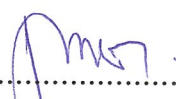
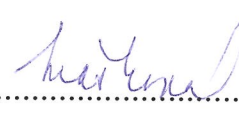
Tento zápis má 9 číslovaných stran a je vyhotoven ve 2 stejnopisech.

Přílohy:

- č. 1 Pozvánka
č. 2 Seznam členů BD Dobřany ke dni 13. 06. 2024
č. 3 Prezenční listina
č. 4 Žádost o členství – J. Fejfar
č. 5 Žádost o členství – V. Bártová, P. Bárta
č. 6 Účetní závěrka za rok 2023
č. 7 Cenová nabídka AK Křivánek, Tomášek spol. s r.o.
č. 8 Aktualizace pojištění Kooperativa Vienna Insurance Group
č. 9 Smlouvy (4x) – ČEZ Prodej a.s.
č. 10 Dohoda (Eva Vaňková)
č. 11 Cenová nabídka na výměnu plynových kotlů (2 varianty)

V Dobřanech dne 22. 06. 2024


.....
Předsedkyně
Alena Němečková

.....
Ověřitelé


.....
Zapsal
Alena Němečková

.....
Ověřitelé

