



# **BD Trávníčkova 1767-1771, bytové družstvo**

**Členská schůze dne 21.11.2023**

**ZÁPIS Z ČLENSKÉ SCHŮZE**

# Program členské schůze



- **Úvod**
- **Volba skrutátorů**
- **Účetní závěrka – rok 2022**
- **Zpráva kontrolní komise**
- **Informace - hospodaření od 10/2022 do 9/2023**
- **Stanovy - úprava některých ustanovení**
- **Ceník úhrad a sankcí BD**
- **Stav úvěru na koupi bytového domu od ČS a.s.**

# Program členské schůze



- **Fond oprav – navýšení ceny/m<sup>2</sup>**
- **Odměny představenstva**
- **Generální oprava elektroinstalace – aktuální info**
- **Malování ve společných prostorách – aktuální info**
- **Byt 24 v č.p. 1769 – aktuální stav**
- **Plán oprav – rok 2024**
- **Pronájem NP – ateliér v č.p. 1769 – rok 2024 - 2025**
- **Různé**
- **Diskuse, ukončení schůze**

# Úvod, volba skrutátorů



Bytové družstvo Trávníčkova 1767 – 1771, bytové družstvo  
má 164 členů.

- Z řad přítomných členů družstva budou zvoleni skrutátoři, kteří zajistí sčítání hlasů při hlasování:

**p. Pětruchno, Strnádek, Procházková, Tauchen, Chrastil**

Zapisovatel: Martina Kotrčová, člen představenstva

Ověřovatel: Ing. Dagmar Jonášová, předseda představenstva

# Úvod



Všichni přítomní členové družstva jsou zapsáni v seznamu přítomných členů.

Dále přítomní členové prohlašují, že si zkontrolovali kontaktní údaje na prezenční listině a v případě změny, danou změnu nahlásili před podpisem prezenční listiny.

**Na členské schůzi BD je přítomno 109 členů BD.**

**Členská schůze je usnášeníschopná.**

# Výsledky hospodaření účetní rok 2022



Účetní rok 2022 byl zakončen ziskem ve výši **329 866,43 Kč**.

Zisk ve výši **329 866,43 Kč** bude převeden na účet dlouhodobých záloh „FONDU OPRAV“.

Řádná účetní závěrka za rok 2022 se všemi podklady byla předána na příslušný finanční úřad v termínu stanoveném zákonem. Současně byla zaplácena odpovídající daň z příjmu.

# Výsledky hospodaření účetní rok 2022



Tvorba za rok 2022:	2 795 657,92 Kč
Čerpání za rok 2022:	1 766 010,63 Kč
Rozdíl (přírůstek do fondu oprav):	1 029 647,29 Kč
Zůstatek převeden z roku 2021:	12 452 954,43 Kč
<b>Celkem „ FO“ ke konci roku 2022:</b>	<b><u>13 482 601,73 Kč</u></b>

## POHLEDÁVKY

K 31.12.2022: 40 128,20 Kč

Byly uzavřeny **smlouvy o uznání dluhu a splátkové kalendáře** se 3 členy družstva z důvodu úhrady větší částky po splatnosti.

# Účetní závěrka a hospodaření za rok 2022



## *Hlasování:*

*Členská schůze schvaluje řádnou účetní závěrku za rok 2022 a zprávu o hospodaření bytového družstva od minulé členské schůze.*

*Členská schůze schvaluje výsledky hospodaření BD za účetní rok 2022.*

*Členská schůze schvaluje převod vzniklého zisku ve výši **329 866, 43 Kč** za rok 2022 do fondu oprav bytového družstva.*

Pro: 109

Proti: 0

Zdržel se: 0



# Zpráva

## kontrolní komise bytového družstva



Zprávu kontrolní komise za období 10/2022 – 10/2023 představil místopředseda kontrolní komise p. Jaroslav Laštovka.

### *Hlasování:*

*Členská schůze vzala na vědomí zprávu kontrolní komise za období 10/2022 – 9/2023*

Pro: 109

Proti: 0

Zdržel se: 0

# Zpráva o hospodaření říjen 2022 – září 2023

*Hlasování:*

*Členská schůze vzala na vědomí zprávu o hospodaření za říjen 2022-září 2023.*

Pro: 109

Proti: 0

Zdržel se: 0

# Návrh úpravy znění stanov bytového družstva



**Výstraha (článek 28) – doplnění** - v souvislosti se zasláním výstrahy je člen Družstva povinen uhradit náklady s tím spojené, případně v paušální výši určené členskou schůzí.

*Hlasování:*

*Členská schůze **schvaluje** návrh úprav stanov dle předloženého návrhu.*

Pro: 109

Proti: 0

Zdržel se: 0

# Návrh úpravy znění stanov bytového družstva

## Opravy v bytě (článek 43, odst. 2) - doplnění

Člen družstva porušil stanovy a prováděl rekonstrukci bytu bez souhlasu představenstva bytového družstva, na výzvu představenstva je člen družstva dodatečně povinen doložit veškeré podklady pro posouzení povolení rekonstrukce a současně uhradit sankci za porušení oznamovací povinnosti člena družstva.

### *Hlasování:*

*Členská schůze **schvaluje** návrh úprav stanov dle předloženého návrhu.*

Pro: 109

Proti: 0

Zdržel se: 0

# Návrh úpravy znění stanov bytového družstva



## Podnájem (článek 43, odst.5) - doplnění

Člen Družstva je povinen zaplatit poplatek za úkony Družstva související s podnájemem, případně při porušení povinnosti související s podnájemem peněžitou sankci za porušení povinnosti ve výši určené členskou schůzí.

- Poplatek za administraci každé žádosti o souhlas s podnájemem.
- Sankce pro člena Družstva, který byt podnajíá, resp. uzavřel podnájemní smlouvu, aniž by k tomu měl souhlas Družstva dle stanov.
- Sankce pro člena Družstva, který byt podnajíá a uzavřel s podnájemcem dodatek k podnájemní smlouvě, ale ani na výzvu družstva nepožádal představenstvo o schválení prodloužení podnájmu a následně nedoložil podepsaný dodatek.

# Návrh úpravy znění stanov bytového družstva



## Podnájem (článek 43, odst.5) - doplnění

V případě, že člen družstva nedoloží uzavřenou podnájemní smlouvu ani dodatek a bude i přes výzvu představenstva podnájemnat byt, je považováno dané jednání jako významné porušení povinnosti člena družstva. Představenstvo má právo na základě tohoto porušení povinností člena z družstva vyloučit.

*Hlasování:*

*Členská schůze **schvaluje** návrh úprav stanov dle předloženého návrhu.*

Pro: 108

Proti: 1

Zdržel se: 0

# Návrh úpravy znění stanov bytového družstva



## Podnikání v bytě (článek 43, odst. 3) – úprava

Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, anebo pro ostatní obyvatele domu, a vysloví-li s tím předem písemně souhlas představenstvo, může nájemce nebo jeho podnájemce v rozsahu tohoto souhlasu v bytě i podnikat.

Pokud představenstvo souhlas neudělí, může se člen s žádostí o vydání souhlasu obrátit na členskou schůzi.

Pokud by členská schůze souhlas odmítla, považuje se to od tohoto dne za odmítnutí souhlasu a člen bytového družstva-nájemce je povinen tuto činnost v bytě ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.

# Návrh úpravy znění stanov bytového družstva



## Podnikání v bytě (článek 43, odst. 3) – doplnění

Představenstvo má právo účtovat sankci za nedodržení povinnosti požádat o udělení souhlasu s podnikáním v bytě. Toto platí jak pro nájemce, tak pro podnájemce.

### *Hlasování:*

*Členská schůze **schvaluje** návrh úprav stanov dle předloženého návrhu.*

Pro: 109

Proti: 0

Zdržel se: 0



# Návrh úpravy znění stanov bytového družstva



## Společná ustanovení (článek 50, odst. 1) – doplnění

Do orgánů bytového družstva mohou být voleni a členy těchto orgánů mohou být pouze členové bytového družstva. **Toto pravidlo lze porušit za předpokladu, že by to zákon umožňoval a za předpokladu že by nebylo dost kandidátů z řad členů družstva. Člen družstva nemusí mít užívací právo k některému z družstevních bytů.**

Každý člen voleného orgánu má při hlasování v tomto orgánu 1 hlas. Výkon funkce člena voleného orgánu je výkonem osobní povahy.

# Návrh úpravy znění stanov bytového družstva



## Společná ustanovení (článek 50, odst. 1) – doplnění

Do orgánů bytového družstva mohou být voleni a členy těchto orgánů mohou být pouze členové bytového družstva.

### *Hlasování:*

*Členská schůze **schvaluje** návrh úprav stanov dle předloženého návrhu.*

Pro: 65

Proti: 41

Zdržel se: 3

# Návrh úpravy znění stanov bytového družstva



## Společná ustanovení (článek 50, odst. 2) – doplnění, úprava

Členem voleného orgánu může být fyzická osoba, která dosáhla věku 18 let, která je plně způsobilá k právnímu jednání, která je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.

**Členem voleného orgánu může být i právnická osoba splňující podmínky pro členy představenstva bytového družstva. Je-li členem orgánu právnická osoba pak**

- a) buď zmocní fyzickou osobu, aby ji ve voleném orgánu zastupovala, anebo
- b) nezmocní-li žádnou fyzickou osobu, pak ji ve voleném orgánu zastupuje člen jejího statutárního orgánu.

# Návrh úpravy znění stanov bytového družstva



## Společná ustanovení (článek 50, odst. 2) – doplnění, úprava

Členem voleného orgánu může být i právnická osoba splňující podmínky pro členy představenstva bytového družstva. Je-li členem orgánu právnická osoba pak

- a) buď zmocní fyzickou osobu, aby ji ve voleném orgánu zastupovala, anebo
- b) nezmocní-li žádnou fyzickou osobu, pak ji ve voleném orgánu zastupuje člen jejího statutárního orgánu.

*Hlasování:*

*Členská schůze **neschvaluje** návrh úprav stanov dle předloženého návrhu.*

Pro: 39

Proti: 64

Zdržel se: 5

# Návrh úpravy znění stanov bytového družstva



## Představenstvo (článek 56) – vložení nového odst. 6

V případě, že dojde k uplynutí funkčního období členů voleného orgánu družstva před tím, než je svolána členská schůze k volbě členů orgánů, vykonává každý člen voleného orgánu svůj mandát až do okamžiku platné volby nového člena, který by jej měl nahradit, pokud s tím takový člen souhlasí. Tím není dotčeno právo člena voleného orgánu ze své funkce odstoupit.

*Hlasování:*

*Členská schůze **schvaluje** návrh úprav stanov dle předloženého návrhu.*

Pro: 107

Proti: 0

Zdržel se: 0

# Ceník úhrad a sankcí bytového družstva



## Přehled úhrad:

- |                                          |                |
|------------------------------------------|----------------|
| ▪ Vydání nového čipu                     | 250 Kč         |
| ▪ Zaslání výstrahy - vyloučení           | 5 000 Kč       |
| ▪ Převod družstevního podílu mimo rodinu | 10 000 Kč      |
| ▪ Administrativní náklady s podnájmem    | 2 400 Kč ročně |

## Sankce:

- |                                            |           |
|--------------------------------------------|-----------|
| ▪ Podnájem bez souhlasu představenstva     | 10 000 Kč |
| ▪ Nedoložení prodloužení podnájmu          | 10 000 Kč |
| ▪ Rekonstrukce bez povolení představenstva | 10 000 Kč |
| ▪ Podnikání v bytě bez souhlasu            | 10 000 Kč |

# Ceník úhrad a sankcí bytového družstva



## Hlasování:

*Členská schůze schvaluje ceník úhrad a sankcí ve výši navržené představenstvem s účinností od 1.1.2024.*

*Případné změny ve výši úhrad a sankcí nebo rozšíření ceníku o nové úhrady a sankce je možné jen na základě schválení členskou schůzí.*

Ceník bude vyvěšen na webu bytového družstva.

Pro: 105

Proti: 2

Zdržel se: 0

## **Stav finančních prostředků (ke 30.9.2023)**

*Hlasování:*

*Členská schůze vzala na vědomí zprávu o stavu finančních prostředků.*

Pro: 107

Proti: 0

Zdržel se: 0

## **Stav splácení úvěru na koupi bytového domu**

*Hlasování:*

*Členská schůze vzala na vědomí zprávu o stavu úvěru na koupi bytového domu*

Pro: 107

Proti: 0

Zdržel se: 0



# Převod finančních prostředků na spoření

*Hlasování:*

*Členská schůze vzala na vědomí zprávu o uložení  
prostředků na spoření*

Pro: 107

Proti: 0

Zdržel se: 0

# Fond na dlouhodobé opravy - fond oprav



- Naposledy zvýšen v roce 2011 z 15 Kč na **20 Kč/ m<sup>2</sup>** započitatelné podlahové plochy – aktuální výše dodnes.
- Vzhledem k aktuálně probíhajícím i plánovaným opravám společných prostor **je třeba adekvátně doplňovat fond oprav.**
- **Inflace** mezi roky 2011 až 2022 činila **43,57 %**.

# Fond na dlouhodobé opravy – fond oprav



## Návrh:

Představenstvo navrhuje **zvýšení fondu oprav o 5 Kč/ m<sup>2</sup>**  
(tj. na částku 25 Kč/ m<sup>2</sup>) s účinností **od 1.1.2024.**

Aktuální navýšení bude činit od **151 Kč do 484 Kč** měsíčně dle velikosti bytu.

## *Hlasování:*

*Členská schůze schvaluje navýšení příspěvku do fondu oprav o **5 Kč/ m<sup>2</sup>** s účinností od 1.1.2024.*

Pro: 107

Proti: 0

Zdržel se: 0



## Odměny představenstva

Aktuální roční odměny představenstva jsou nastaveny na 270 000 Kč před zdaněním. Čistá roční částka na odměny činí **229 500 Kč**, měsíční **v průměru na člena představenstva 3 825 Kč**.

### Návrh:

Představenstvo navrhuje roční odměny představenstva před zdaněním ve výši 390 000 Kč s účinností od 1.1.2024. Čistá měsíční odměna po navýšení (1 700 Kč) bude činit pro člena představenstva v průměru **5 525 Kč**.

### Hlasování:

*Členská schůze schvaluje navýšení roční odměny představenstva před zdaněním na částku 390 000 Kč s účinností od 1.1.2024.*



## Odměny představenstva

### Protinávrh: oznámen členem družstva

Roční odměny představenstva budou činit před zdaněním **446 470 Kč** s účinností od 1.1.2024, což znamená navýšení měsíční čisté odměny pro každého člena představenstva o 2 500 Kč.

### *Hlasování:*

*Členská schůze schvaluje roční odměny představenstva před zdaněním ve výši 446 470 Kč s účinností od 1.1.2024.*

Pro: 107

Proti: 0

Zdržel se: 0

# Generální oprava elektroinstalace



- Generální oprava probíhá dle harmonogramu. Dokončení se předpokládá k **15.12.2023**.
- Cena dle smlouvy o dílo je fakturována na základě provedených prací, které jsou kontrolovány nezávislým stavebním dozorem. Platba probíhá do 90 % ceny díla, zbývající část bude vyplacena až po protokolárním předání díla bez závad. Realizace proběhne bez navýšení ceny díla.
- Současně probíhá i revize a výměna dešťových svodů.

# Generální oprava elektroinstalace



## Aktuální čísla k 9/2023:

Celková cena díla včetně DPH	9 709 027,00 Kč
Rezerva 10%	970 902,70 Kč
Celková cena ponížená o 10%	8 738 124,30 Kč

Fakturace k 30.10.2023 5 974 551,70 Kč

68,37 % z ceny

Celková cena dešťových svodů 381 100 Kč

Fakturace do 30.10.2023 159 949 Kč

41,53 % z ceny

# Malování společných prostor

Malování schváleno v roce 2019 ve výši 2 500 000 Kč.

- V návaznosti na generální opravu elektroinstalace bylo zahájeno malování společných prostor /chodeb + sklepů/.
- Byla vybrána představenstvem a kontrolní komisí firma **Malpru - Bohumil Průcha** (není plátcem DPH) na základě výběrového řízení.
- Cena díla na 1 vchod činí cca – **226 785 Kč** v závislosti na případných vícepracích /opravy stěn, čistění graffity.../.
- Aktuálně vymalovaný vchod č.p. 1767 a č.p. 1768
- Malování vchodů č.p. 1769- č.p. 1771 bude probíhat po ukončení elektro v době od 1-4/2024.

Celková cena díla za všechny vchody cca **1 133 925 Kč**



# Malování společných prostor - elektro



*Hlasování:*


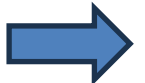
*Členská schůze vzala na vědomí zprávu o aktuálním stavu malování a elektra.*

Pro: 107

Proti: 0

Zdržel se: 0

## Byt č. 24 v č.p. 1769

- Byt je ve vlastnictví bytového družstva
- Na základě rozhodnutí minulé členské schůze je byt určen k pronájmu
- Proběhla komplexní rekonstrukce za cenu 350 000 Kč
- Koupě nové kuchyně včetně montáže 37 800 Kč
- Byt byl nabídnut k pronájmu spřízněným osobám členů družstva  3 zájemci  vybraný zájemce odstoupil.
- Řešen pronájem prostřednictvím realitní kanceláře

### Česká společnost realitní

- Aktuální nabídnutá cena za pronájem 20 000 Kč měsíčně
- Měsíční cena včetně služeb cca 27 000 Kč

# Byt č. 24 v č.p. 1769



## Návrh:

Představenstvo navrhuje pokračovat v jednání o možnosti pronájmu do 12/2023. Pokud však nedojde k pronájmu od 1/2024, bude možné obnovit jednání ohledně prodeje dané jednotky, aktuálně již zrekonstruované prostřednictvím realitní kanceláře.

## Stanovení ceny:

- a) Min. cena měsíční pronájem 18 000 Kč
- b) Min. cena pro jednání o prodeji členského podílu 6 000 000 Kč /aktuální tržní cena/

## Byt č. 24 v č.p. 1769

*Hlasování:*

*Členská schůze schvaluje:*

- *min. cenu pro pronájem 18 000 Kč*
- *min. cenu pro prodej členského podílu 6 000 000 Kč  
(aktuální tržní cenu)*

*Současně souhlasí se zahájením realizace prodeje,  
pokud nebude byt pronajat od 1/2024.*

**Návrh se odkládá, nebylo hlasováno.**

## Plánované investice v 2024

### VÝMĚNA OKEN

Pro rok 2023 schválena částka 1 000 000 Kč, aktuálně uhrazeno 546 929 Kč. Zbývá 453 071 Kč.

Cena ponechána jako v roce 2023 – objednávání do 12/2023

Rozměr okna	cena
Okno 2360 mm	26 688 Kč
Okno 1780 mm	23 070 Kč
Okno 2065 mm	24 866 Kč

# Plánované investice v 2024

## VÝMĚNA OKEN

### Návrh:

**Vyčlenit z prostředků na opravy roku 2024 částku max. 600 000 Kč na výměnu oken.**

### *Hlasování:*

*Členská schůze schvaluje prostředky na výměnu oken v roce 2024 ve výši max. 600 000 Kč.*

Pro: 97

Proti: 0

Zdržel se: 2

# Plánované investice v 2024



## NOVÝ PŘÍSTUPOVÝ SYSTÉM od společnosti HAFELLE

Představenstvo navrhuje změnu čipového systému. Stávající je zastaralý a je v něm omezená kontrola přístupů.

Nová generace přístupového systému nám umožní lepší správu, lepší kontrolu přístupů a znamená to také pro nás zvýšení naší bezpečnosti.

Nabídka obsahuje kompletní změnu čipového systému, vybudování síťové infrastruktury, zřízení serveru pro správu systému.

## Plánované investice v 2024

# NOVÝ PŘÍSTUPOVÝ SYSTÉM - HAFELLE

### Návrh:

vyčlenění prostředků na zajištění nového přístupového systému v roce 2024 ve výši **1 300 000 Kč s rezervou**.

### *Hlasování:*

*Členská schůze schvaluje vyčlenění prostředků na zajištění nového přístupového systému v roce 2024 ve výši 1 300 000 Kč s rezervou. Výběr firmy bude předložen k projednání na členské schůzi.*

Pro: 80

Proti: 8

Zdržel se: 9



# Plánované investice v 2024

## KAMEROVÝ SYSTÉM

Představenstvo navrhuje zřízení kamerového systému s ohledem na vandalismus a pohyb cizích osob v prostorách bytových domů.

Příprava kamerového systému by byla provedena současně s čipovým systémem Haffelle ---- snížení nákladů na následnou realizaci. Aktuální cena se v současnosti zjišťuje.

### Umístnění kamer:

- Ke vchodům z obou stran –nasměrováno na podestu
- Případně k výtahů a do průchodů

# Plánované investice v 2024

## KAMEROVÝ SYSTÉM

### Návrh:

Zahájení činností představenstva vedoucí k realizaci kamerového systému ve vchodech 1767 – 1771.

### *Hlasování:*

*Členská schůze bere na vědomí informace o kamerovém systému a pověřuje představenstvo k zahájení činností vedoucí k realizaci kamerového systému.*

Pro: 95

Proti: 2

Zdržel se: 0

## Plánované investice v 2024

Příprava dalších investic:

- Oprava podlah a zábradlí na chodbách
- Oprava střechy
- Oprava lodžii
- Výměna lan u výtahů

Představenstvo vyzývá členy ke spolupráci při detailním specifikování oprav.

*Hlasování:*

*Členská schůze bere na vědomí návrh přípravy dalších investic.*

Pro: 97

Proti: 0

Zdržel se: 0

## Různé

### **PRONÁJEM ATELIERU – jednotka č. 1 v č.p. 1769**

V roce 2020 byla stanovena cena u NP č. 1 v č.p. 1769 za pronájem ve výši 240 Kč/m<sup>2</sup> - využívaná jako sklad.

Na rok 2021 - 2023 byla cena za pronájem snížena na 100 Kč/m<sup>2</sup>. Toto snížení bylo vždy schváleno členskou schůzí.

Představenstvu předložena žádost p. Hesse o prodloužení pronájmu za současnou cenu.

Představenstvo navrhuje ponechání ceny za **pronájem za 100 Kč/m<sup>2</sup> na dobu dalších 2 let, tj. do konce 2025.**

## Různé

### PRONÁJEM ATELIERU – jednotka č. 1 v č.p. 1769

#### Návrh:

Představenstvo navrhuje ponechat cenu 100 Kč/m<sup>2</sup> na rok 2024 a 2025.

#### Protinávrh:

Navýšení ceny za pronájem atelieru na **150 Kč/m<sup>2</sup> na rok 2024.**

#### *Hlasování:*

*Členská schůze schvaluje pronájem nebytového prostoru č. 1 v č.p. 1769 za cenu 150 Kč/ m<sup>2</sup> na rok 2024*

Pro: 57

Proti: 0

Zdržel se: 0