

POZVÁNKA NA ČLENSKOU SCHŮZI BD BRECHTOVA 828 a 829

DATUM: 18. 05. 2022

ČAS: 19:00 (prezence od 18:45)

Místo: Školní jídelna ZŠ Květnového vítězství, Květnového vítězství 1554, Praha 4

Vážení členové družstva,

představenstvo BD Vás zve na členskou schůzi Bytového družstva Brechtova 828 a 829.

UPOZORNĚNÍ: při hlasování má každý člen jeden hlas. Manželé jako členové mají jeden hlas dohromady. Člen družstva může zmocnit jinou osobu, aby jej na členské schůzi zastupovala. Toto zmocnění musí být písemné. Zmocnění je nutné odevzdat při prezenci.

Program:

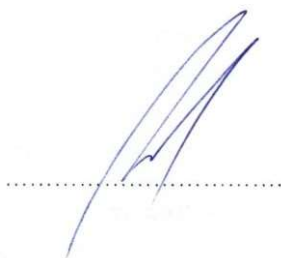
1. Volba předsedajícího členské schůze, zapisovatele, ověřovatele zápisu a sčítatele hlasů
2. Schválení programu členské schůze
3. Zpráva o činnosti představenstva BD
4. Schválení účetní závěrky za rok 2021
5. Hospodaření družstva, navýšení fondu oprav
6. Volba člena kontrolní komise a náhradníků
7. Předokenní rolety a balkony
8. Převod bytů do osobního vlastnictví
9. Různé
10. Usnesení
11. Závěr

Členská schůze je v souladu se Stanovami Bytového družstva a NOZ usnášeníschopná, jestliže je přítomna nadpoloviční většina členů Bytového družstva. V zájmu konání řádné členské schůze a informovanosti doporučujeme účast všech členů BD.

Přílohy: Účetní závěrka, SČMBD - Rozdíly mezi družstevním a vlastnickým bydlením, Zpráva Kontrolní komise.
Plná moc k vyzvednutí na vyžádání v kanceláři BD.

V Praze dne 02. 05. 2022

Vítězslav Košťál
předseda představenstva



Jana Hauserová
místopředsedkyně představenstva



ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2021

Podrobný rozpis položek je k dispozici v kanceláři BD

Běžný účet BD - stav k 31.12.2021	1 078 195,63
Pokladna BD - stav k 31.12.2021	18 040,00
Fond oprav - stav k 31.12.2021	1 994 073,71

NÁKLADY	Kč
Zámek, vložka, klíče	1 937,00
Drobná vydání	1 500,00
Zvuková technika	2 087,00
Elektroměry dvakrát (NB), elektromateriál, špendlíky, krycí plachty	1 606,00
Žárovky, prodej čipů	2 400,00
Klíče, klíče ke kontejnerům, kancelářský papír	1 213,00
Tonery, rozlišovače do šanonů	3 007,00
Výměna senzorů, popisky, tabla, servis zvonků	8 651,50
Výměna nátrubku a šroubení vod. potrubí, Urban	2 440,30
Výměna klíčky u hl. uzávěru TUV	2 267,80
Seřízení, oprava vchodových dveří (Volmut)	1 667,50
Ondráček, výmalba vchodů a schodišť	85 872,00
Instalace plechových dveří (p. Beneš)	1 936,00
Výměna měřidel (TECHEM)	394 062,00
Výměna odbočky v inst. šachtě	5 241,70
Výměna uzávěru vody (byt. č.45, 829)	4 076,75
Prasklé šroubení	3 421,25
Havárie stoupaček (Koutecký)	9 905,00
Oprava světel, výměna, instalace LED osvětlení	12 924,85
Výměna kuželky	1 391,50
Oprava střechy (Kořínek)	3 450,00
Otis, oprava výtahu	6 491,75
DuoTop, s.r.o., montáž a dodání elektroventilů	69 782,00
Oprava vody v inst. šachtě	2 374,75
Instalace senzoru, betonování u vchod. dveří	8 208,70
DuoTop, s.r.o., montáž a dodání kulových ventilů	35 586,00
D&Z spol.s r.o. výměna vodovodních přípojek	208 358,15
Výměna kuželek v kanceláři	2 783,00
Oprava odpadu, výměna odbočky	3 979,00
Ondráček, oprava fasády, grafitti	7 038,00
Beneš, montážní materiál, uzavření, oprava rozvodů zvonků	36 832,85
DuoTop, s.r.o. montáž a dodání kulových ventilů	22 915,00
Volmut, s.r.o. servis oken na schodišti	1 920,50
Elima elektro, s.r.o., nákup pohybových čidel	12 800,21
Přetěsnění odvětrávacího ventilu	3 381,00
Otis a.s., oprava výtahu	68 128,30
Techem, spol.s r.o. výměna měřidel	1 104,00
Výměna ventilu na topení	3 208,50
Herčík a Kříž, spol.s.r.o., čištění kanalizace, revize	11 213,90
Deratizace, Pařez	4 356,00

Oprava, nájemní byt	35 096,00
Stavební úpravy NB Future4all realitní	44 798,00
Sklenářské práce	1 173,00
Elektromateriál, úprava NB	5 152,00
Náklady na reprezentaci	1 007,00
Tommi, odměna za správu domů	265 015,41
Drobná vydání, poštovné, papíry	394,00
Techem, odečet a rozúčtování tepla a vody	35 088,00
Požární revize, elektro revize	25 020,00
JABLOTRON	11 982,00
Tommi, podklady pro DPPO 2019, 2020	9 438,00
Drda, úklid, údržba zeleně	17 650,00
Městská část P 11, nájem pozemku - akce voda	10 080,00
Podklady vod. přípojka, inženýrská činnost	10 362,00
Kopírování	3 535,00
Pronájem pozemků MČ	863,00
Fotodokumentace	452,00
Nakládka a odvoz materiálu - vodovodní přípojka	3 500,00
Pronájem prostor, ZŠ Květnového Vítězství	1 500,00
Odměna členové předst. + KK, domovní technik	67 873,00
Kooperativa, pojištění zaměstnanců	400,00
Kolek, změna v OR	2 000,00
Daň z nemovitosti	77 048,00
Členský příspěvek SČMBD	10 620,00
Bankovní poplatky	7 205,00
Náklady BD VS 2020	948,79
Poplatky SIPO, haléřové vyrovnání platby PRE	5 035,46
Daň z příjmů	13 300,00
Odpisy dlouhodobého majetku	83 167,00
Pojištění 2021	26 933,00
NÁKLADY CELKEM	1 838 155,42

VÝNOSY	Kč
Nájemné byty	105 552,00
Nájemné nebytové prostory	190 926,00
Nájemné členů	1 530 701,80
Ostatní provozní výnosy	2 896,00
Převod členství	15 000,00
Poplatky za pronájem	50 000,00
Úroky z běžného účtu v bance	361,59
VÝNOSY CELKEM	1 895 437,39
HOSPODÁŘSKÝ ZISK CELKEM	57 281,97

Zisk ve výši 57 281,97 Kč použije BD na opravy.

V Praze dne 19. 4. 2022

Vítězslav Košťál, předseda představenstva

Mgr. Marie Mikolášová, členka představenstva

Zpráva Kontrolní komise BD Brechtova 828 a 829 pro připravovanou Členskou schůzi BD v květnu 2022

ze dne 24.4.2022

Kontrolní komise BD Brechtova 828 a 829 se scházela pravidelně ke svému jednání.

Dne 10.2.2022 byla provedena kontrola účetnictví BD za r. 2021 (pouze za období od 1.6.2021 do 31.12.2021 – funkční období nového představenstva). Bylo konstatováno, že účetnictví je vedeno průkazně a bez závad.

Některý z členů KK se účastnil každé schůze představenstva BD (bez možnosti hlasování o daných rozhodnutích)

a

můžeme konstatovat, že představenstvo BD se schází k jednání pravidelně a projednávají zodpovědně všechny potřeby a problémy, které se vyskytnou ve fungování našeho bytového družstva.

Za Kontrolní komisi zapsal Petr Vávra

V Praze 24.4.2022

Najdete na - <https://bd-brechtova.mozello.cz>



Svaz českých
a moravských
bytových
družstev

Rozdíly mezi družstevním a vlastnickým bydlením

Bytové družstvo

Společenství vlastníků

Důraz na **osobní složku** (vlastní bydlení).

Důraz na **majetkovou složku** (vlastnictví nemovitosti).

Jednodušší správa

(rozhodování nadpoloviční většinou o naprosté většině záležitostí)

Komplikovanější rozhodování

o změnách v domě (velikost hlasu podle podílu, vázanost prohlášením, které nelze změnit bez souhlasu dotčených – v řadě případů všech - vlastníků)

Platí se **nájem** zahrnující náklady na správu bytu a provoz domu, splátku anuity, tvorbu dlouhodobé zálohy (fond oprav).

Platí se **příspěvky** na správu domu (bytu) a pozemku podle velikosti podílů (bytu), zahrnuje náklady na správu domu a pozemku a tvorbu dlouhodobé zálohy (fond oprav).

Na schůzi má každý člen **jeden hlas**.

Na shromáždění se hlasuje podle **velikosti podílů**.

Jednodušší a levnější převod

Postačuje předložení písemné informace bytovému družstvu. Družstvo může za převod požadovat **poplatek**. **Cena za převod** nemusí být nikomu sdělována. **Nehradí se daň** z převodu

K převodu nutný vklad do katastru

Nezbytnost úředně **ověřených podpisů** **Cena za převod** se uvádí ve smlouvě, která je veřejně **přístupná** ve sbírce listin katastru nemovitostí. Hradí se **daň z nabytí** nemovité věci 4%*

Daň z nemovitostí platí družstvo jako vlastník nemovitosti

Daň z nemovitostí platí vlastník jednotky (bytu a garáže)

Podnájem podléhá souhlasu družstva jako vlastníka bytu (družstvo může požadovat poplatek)

O pronájmu bytu rozhoduje vlastník sám. Má ale povinnost osobu nájemce včetně kontaktních údajů **ohlásit společenství vlastníků** (kdokoli z ostatních vlastníků má právo od společenství získat informaci o tom, kdo žije v pronajatém bytě)

Jakoukoli **rekonstrukci** bytu lze provést jen s **předchozím souhlasem družstva**.

Vlastník je povinen oznamovat **stavební práce v bytě**. Zasahuje-li do společných částí (nosné konstrukce, vzhled a tvar domu, společné rozvody), potřebuje **předchozí souhlas SVJ**. O nákladných rekonstrukcích (nad hranici určenou ve stanovách) rozhoduje shromáždění vlastníků.

Větší **vliv na osoby bydlící v domě** (možnost vyloučení neplatičů nebo výrazně problematických spolubydlících a jejich následné vystěhování)

Prakticky nemožné „zbavit“ se problematického souseda (od 1.7.2020 bude možné soudu **navrhnout prodej bytu** vlastníka, s nímž není soužití možné).

* Neplatí při prvním převodu z BD na člena.

Zápis z členské schůze

Bytového družstva Brechtova 828 a 829, Brechtova 828/16, 149 00 Praha 4, IČ: 27087484

Termín konání: 18. května 2022

Začátek schůze: 19:00 (prezence od 18:45)

Místo - Školní jídelna ZŠ Květnového vítězství 1554, Praha 4 - Jižní město

Přítomni:

Předseda představenstva: Vítězslav Košťál

Místopředsedkyně představenstva: Jana Hauserová

Místopředseda představenstva: Jaroslav Skořepa

Členka představenstva: Marie Mikolášková

Členka představenstva: Lenka Josková

Prezenční listina s podpisy všech přítomných členů bytového družstva je přílohou tohoto zápisu.

Program členské schůze:

1. Volba předsedajícího členské schůze, zapisovatele, ověřovatele zápisu a sčítatele hlasů
2. Schválení programu členské schůze
3. Zpráva o činnosti představenstva BD
4. Schválení účetní závěrky za rok 2021
5. Hospodaření družstva, navýšení fondu oprav
6. Volba člena kontrolní komise a náhradníků
7. Předokenní rolety a balkony
8. Převod bytů do osobního vlastnictví
9. Různé
10. Usnesení
11. Závěr

Průběh členské schůze:

Kontrolou prezence bylo zjištěno, že se dostavilo, případně je zastoupeno plnou mocí 64 členů BD z celkového počtu 99, členská schůze tedy je usnášeníschopná. Předsedající zahájil schůzi v 19:10.

1. Volba předsedajícího členské schůze, zapisovatele, ověřovatele zápisu a sčítatele hlasů

Návrh k hlasování: Jako předsedající byl navržen Vítězslav Košťál, zapisovatel Jana Hauserová, ověřovatel zápisu Marie Mikolášková a sčítatel hlasů Jaroslav Skořepa.

Hlasování: Pro návrh: 64 Proti návrhu: 0 Zdrželo se: 0

Návrh byl přijat.

2. Schválení programu členské schůze

Hlasování: Pro návrh: 64 Proti návrhu: 0 Zdrželo se: 0

Program členské schůze byl schválen.

3. Zpráva o činnosti představenstva BD

Pan Košťál přednesl zprávu o činnosti představenstva a seznámil členy družstva s plánovanými investicemi:

- Kamerový systém bude kvůli monitorování bezpečnosti a pořádku doplněn dvěma kamerami, snímajícími prostor bezprostředně před vchody do domů, odhadovaná cena ca 15.000,- Kč.
- Kvůli zvýšení požární bezpečnosti budou vyměněny zámkové vložky ve dveřích společných prostor před výtahy. Stávající vložky budou tam, kde je to možné, přemístěny do dveří ke sklepům.

Členská schůze vzala zprávu na vědomí.

4. Schválení účetní závěrky za rok 2021

Účetní závěrka byla součástí pozvánky na členskou schůzi, proto byly zdůrazněny jen ty nejdůležitější položky.

- Stav běžného účtu, pokladny a Fondu oprav k 31. 12. 2021.
- Celkové náklady a celkové výnosy.
- Hospodářský zisk celkem ve výši 57 281,97 použije BD na opravy.

Z nákladů za rok 2021 byly připomenuty ty nejvyšší:

- Výmalba vchodů a schodišť firmou pana Ondráčka, 85 872 Kč.
- Výměna měřidel firmou TECHEM, 394 062 Kč.
- Výměna vodovodních přípojek firmou D&Z, spol. s r.o., 208 358,15 Kč.
- Firma Duo Top, s.r.o. Montáž a dodání kulových ventilů a elektroventilů, celkem 105 368 Kč.
- Tommi, odměna za správu domů, 265 015,41 Kč.
- Odměna členům představenstva, členům KK a domovnímu technikovi činila v uplynulém roce celkem 67 873 Kč.

Návrh k hlasování: Členská schůze schvaluje účetní závěrku za rok 2021.

Hlasování: **Pro návrh:** 64 **Proti návrhu:** 0 **Zdrželo se:** 0

Účetní závěrka za rok 2021 byla přijata.

5. Hospodaření družstva, navýšení fondu oprav

Členům BD bylo připomenuto, že v poslední době registrujeme všichni nárůst všech nákladů, zejména za řemeslné a další práce. Je nutné si uvědomit, že hospodářský zisk za uplynulý rok činil jen 57 281,97 Kč, hospodaření tedy bylo prakticky vyrovnané. Musíme vzít tuto situaci na vědomí, abychom byli schopni do budoucna zabezpečit eventuální nutné opravy, které se mohou objevit. Proto představenstvo navrhlo zvýšit platby do fondu oprav z 10 Kč/m² na 15 Kč/m² od října 2022. Po krátké diskuzi byl hlasován návrh pana Dočkala zvýšit příspěvek do fondu oprav na 20,- Kč/m².

Návrh k hlasování: Fond oprav bude navýšen z 10,- Kč/m² na 20,- Kč/m² od října 2022.

Hlasování **Pro návrh:** 57 **Proti návrhu:** 6 **Zdrželo se:** 1

Navýšení fondu oprav bylo přijato.

Dostavil se další člen družstva, počet přítomných se zvýšil na 65.

6. Volba člena kontrolní komise a náhradníka

Představenstvu ani členské schůzi se žádný zájemce o práci v Kontrolní komisi nepřihlásil, volba bude zařazena na program další členské schůze.

7. Předokenní rolety a balkony

Předokenní rolety ani žaluzie nelze osazovat, protože zateplení zakrývá rám oken potřebný k uchycení. Teoretická možnost instalace je pouze s vhodnou výměnou okna při osazení montovaného balkonu.

Podmínky instalace - balkony či lodžie lze osazovat pouze v celých sloupcích ve výši domu od prvního do posledního patra. Je nezbytný souhlas všech nájemců bydlících v linii nad sebou, kteří uhradí veškeré náklady související se stavebními pracemi. Všechny balkony a lodžie, případně rolety či žaluzie instalované na domě musí být jednotného typu a designu.

Návrh k hlasování: BD souhlasí s umožněním dostavby balkonů a předokenních žaluzií či rolet za stanovených podmínek. BD žádá své členy, aby dnešní rozhodnutí z důvodů kontinuity respektovali i v případě budoucího vzniku SVJ.

Hlasování **Pro návrh:** 56 **Proti návrhu:** 3 **Zdrželo se:** 6

Návrh byl přijat.

8. Převod bytů do osobního vlastnictví

Proběhla anketa o převodu bytů do osobního vlastnictví nebo zachování vlastnictví družstevního, většina hlasů – 47 z 77 odevzdaných hlasů se vyjádřila pro osobní vlastnictví. Po diskuzi představenstvo požádalo členskou schůzi o mandát k zahájení přípravných prací k budoucímu umožnění převodu bytů do osobního vlastnictví.

Návrh k hlasování: Členská schůze uděluje představenstvu mandát k zahájení příprav převodu bytů do osobního vlastnictví.

Hlasování **Pro návrh:** 37 **Proti návrhu:** 25 **Zdrželo se:** 3

Návrh byl přijat.

9. Různé

- Představenstvo objedná velkooběmový kontejner pro odvoz komunálního odpadu, ze společných chodeb budou kvůli požární bezpečnosti odstraněny všechny věci kromě jízdních kol, koloběžek a bot. Kontejner bude k dispozici pro odložení nepotřebných věcí z domácností a prostorů před sklípky.
- Představenstvo zajistí v případě zájmu bezplatnou biopopelnici na odpad rostlinného původu. Sezónní svoz 1.4. – 30. 11., klíče 30,- Kč / kus.

Členská schůze vzala informace na vědomí.

10. Usnesení

Členská schůze:

- ✓ schválila předsedajícího, zapisovatele, ověřovatele zápisu a sčítatele hlasů;
- ✓ schválila program členské schůze;
- ✓ vzala na vědomí zprávu o činnosti představenstva;
- ✓ schválila účetní závěrku za rok 2021;

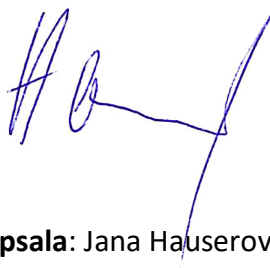
- ✓ vzala na vědomí zprávu o hospodaření BD a schválila navýšení platby do fondu oprav na 20,- Kč/m² od října 2022;
- ✓ ne zvolila člena ani náhradníka Kontrolní komise;
- ✓ schválila možnost dostavby balkonů a v takovém případě i montáž předokenních žaluzií či rolet a pravidla jejich instalace;
- ✓ schválila představenstvu mandát k zahájení příprav převodu bytů do osobního vlastnictví;
- ✓ vzala na vědomí plánovanou likvidaci věcí ze společných prostor před byty a sklípky;
- ✓ vzala na vědomí možnost využití popelnice na bioodpad.

11. Závěr

Předsedající na závěr poděkoval členům bytového družstva za účast a ve 20:40 ukončil členskou schůzi.



Předsedající: Vítězslav Košťál



Zapsala: Jana Hauserová



Ověřila: Marie Mikolášová