

ZÁPIS
z členské schůze Bytového družstva Neratovice dne 11.06.2024

Zahájení

Provedl místopředseda Ing. Aleš Kocourek a konstatoval že:

- členská schůze byla řádně svolána v souladu se stanovami
- oznámil, že dle údajů z prezence je
v 18:07 hodin přítomno 42 členů z 69 členů BD
v 18:15 hodin přítomno 48 členů z 69 členů BD
- konstatoval, že schůze je usnášeníschopná
Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů bytového družstva majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon účast členů majících vyšší počet hlasů

Schválení hlasovacího řádu

- místopředseda BD připomenul, že manželé mají jen jeden hlas
- místopředseda BD navrhuje hlasování aklamací, tj. veřejně zvednutím ruky, počítání hlasů tak, že se nejprve hlasuje kdo je proti, kdo se zdržel a kdo je pro se dopočítá do počtu přítomných od stolu předsedajícího, v případě pozměňovacího návrhu se hlasuje nejprve o tomto pozměňovacím návrhu

Hlasování o hlasovacím řádu:

Počet hlasů proti: 0 Zdrželi se hlasování: 1 Počet hlasů pro: 47

Volba předsedajícího schůze

předsedajícím schůze byl navržen Ing. Aleš Kocourek - schváleno všemi hlasy

Volba zapisovatele a ověřovatele zápisu, schválení programu schůze

- zapisovatelem schůze byla navržena paní Dagmar Matějková - schváleno všemi hlasy
- ověřovatelem zápisu byl navržen pan Zdeněk Valenta - schváleno všemi hlasy

Zopakován program schůze dle pozvánky:

Program:

1. Úvod, zahájení
2. Zpráva o činnosti představenstva BD
3. Účetní uzávěrka za rok 2023
4. Zpráva o hospodaření BD
5. Zpráva o činnosti kontrolní komise
6. Plán oprav na rok 2024-2025
7. Diskuse
8. Závěr

1. Úvod, zahájení

Místopředseda BD přivítal na členské schůzi všechny přítomné členy družstva.

Konstatoval, že pozvánka na dnešní členskou schůzi, byla řádně zveřejněna na všech nástěnkách v jednotlivých vchodech domů, v souladu s platnými stanovami.

2. Zpráva o činnosti představenstva BD

Zprávu o činnosti přednesl místopředseda BD

Od poslední členské schůze konané 15. 11. 2023 se představenstvo BD, sešlo 2x na běžnou schůzi představenstva, další 2 schůzky proběhly ON-LINE.

Na těchto schůzích se projednávalo následující:

zajištění drobných oprav (např. domovních zvonků, požární prohlídka, revize elektro, plynu a požárního vodovodu); kontrolu účtů KLOKOČ; zajištění renovaci lina; kontrola, podpis a zajištění úhrady faktur; deratizace, mytí oken, úprava keřů; příprava na plánované opravy na rok 2024-2025

3. Účetní uzávěrka za rok 2023

Zprávu o účetní uzávěrce za rok 2023 přednesl místopředseda BD

ÚDAJE Z PŘIZNÁNÍ K DANI Z PŘÍJMU PRÁVNICKÝCH OSOB ZA ROK	2023 Kč
Příjmy družstva, řádek 170 přiznání	193 329
Výdaje družstva, řádek 70 přiznání	361 552
Z toho:	
50 - Spotřebované nákupy, řádek 1, přílohy 1 přiznání	15 314
52 - Osobní náklady, řádek 2, přílohy 1 přiznání	41 551
53 - Daně a poplatky, řádek 3, přílohy 1 přiznání	12 941
54 - Jiné provozní náklady	34 593
56 - Finanční náklady, řádek 4, přílohy 1 přiznání	6 133
Základ daně, řádek 250 přiznání	199 958
Celková daňová povinnost, řádek 340 přiznání	37 810
Daně záloha	37 600
Daně nedoplatek	210

4. Zpráva o hospodaření BD

Zprávu o hospodaření (za období 27.06.2023 – 10.06.2024) přednesla předsedkyně BD Dagmar Matějková
Dle účetních dokladů za rok 2023-2024 hospodaří BD s následujícím stavem účtů k 11. 06. 2024

Provozní účet KB (spravuje KLOKOČ) 4 244 173 Kč
Pokladna družstva 23 167 Kč
Hotovostní výdaje - kancelářské potřeby, vybavení do kanceláře, klíče

Náklady od 27.06.2023 – 10.06.2024 na drobné opravy a údržbu

revize hromosvodů	3 424
sadovnické práce	29 621
deratizace	1 815
zkouška výtahů	6 866
elektro oprava	3 869
nákup popelnic 2x	14 619
sadovnické práce	19 783
elektro oprava	8 483
elektro oprava	27 225
malování	20 000
C+M sběrnice "ISTA"	15 113
renovace lina	236 578
revize plynu	13 673
renovace lina	197 478
nákup popelnic	7 310
sadovnické práce	6 050
ISTA odečty a rozúčtování	9 064
vypracování DPPO 2023	6 050

požární prohlídka	3 448
suma	630 469

5. Zpráva o činnosti kontrolní komise

Předsedkyně kontrolní komise Blanka Valentová přednesla zprávu o provedené kontrole u Fy KLOKOČ a kontrolu drobných výdajů BD, nebyly zjištěny žádné nedostatky.

6. Plán oprav na rok 2024-2025

Plán oprav přednesl místopředseda BD.

Představenstvo na základě návrhů členů a předchozích členských schůzí pracuje s třemi tématy.

- a) **Rekonstrukce stoupaček a vodorovných vedení**, včetně úpravy změkčování vody – projektová dokumentace se připravuje

(rekonstrukce původní TZB, v rozsahu vzduchotechniky a větrání, rozvodů vody a kanalizace včetně dešťové (vodorovných vedení i stoupaček) včetně případných dalších rozvodů vedoucích se stoupačkách. Vzhledem k faktu, že tyto vedou napříč jednotlivými podlažími, a tedy i požárními úseky, navrhuje představenstvo nechat zpracovat odbornou osobou projektovou dokumentaci a na základě té připravit výběrové řízení na dodavatele)

- b) **Nové dveře do sklepů a koláren + protipožární dveře do průchodů mezi domy.**

Bude prověřen technický stav, konzultován s požárním specialistou.

- c) **Revitalizace jižní strany**

Představenstvo BD navrhuje kompletní rekonstrukci jižní strany domu, výměnu oken za tříkomorová, přípravu na umístění venkovních předokenních rolet či žaluzií, dostavbu a rozšíření stávajících lodžii.

Financování záměrů.

Vzhledem k tomu, že historický předpis fondu oprav z roku 2005 v sazbě 23 Kč/m² generuje pouze 1,2 mil Kč ročně do fondu oprav na celý bytový dům, nemá a ani nebude mít BD prostředky na realizaci prostředky.

Vývoj fondu oprav:

	rok	za m2
	2000	11,70
	2002	14,90
	2003	15,30
	2004	15,50
současnost	2005	23,00

Představenstvo BD navrhuje zvýšit fond oprav ze současné výše na v sazbě 35 Kč/m².

Modelová situace:

	rok	za m2	za měsíc	za rok
současnost	2023	22,95	102666	1 231 992 Kč
návrh	2024	35	156571	1 878 857 Kč
ušetřeno	2 roky	35		3 757 715 Kč
	3 roky	35		5 636 572 Kč
	4 roky	35		7 515 430 Kč

Počet hlasů proti: 2

Zdrželi se hlasování: 1

Počet hlasů pro: 45

7. Diskuse

Klimatizace, diskutována pozitivna a negativa individuálních instalací

Návrh zajistit opravu poškozených hran na schodech

Někteří členové BD, kteří mají lodžie nesouhlasí, aby dostavba lodžii byly financovaná z fondu oprav. Jiní jsou pro, neboť jsou součástí bytového domu, majetku družstva.

Návrh připravit právní a ekonomický rozbor způsobu financování dostavby lodžii z pohledu vlastníka, tj. družstva a jeho členů.

8. Závěr

Předsedající navrhl usnesení členské schůze v následujícím znění:

Členská schůze:

1. Projednala všechny body programu
2. Bere na vědomí Zprávu o činnosti představenstva za období od 27. 06. 2023 do 10. 06. 2024, odsouhlasila Zprávu o hospodaření BD, účetní uzávěrku za rok 2023
3. Bere na vědomí přednesenou zprávu kontrolní komise.
4. Projednala navýšení fondu oprav od 01.07.2024 z 23 Kč na 35 Kč za m²
5. Projednala plán oprav na rok 2024-2025 a odsouhlasila jako prioritu rekonstrukci stoupaček a vodorovných vedení

Hlasování o návrhu na usnesení:

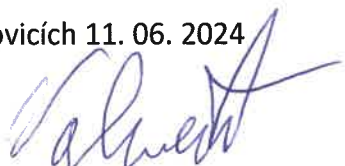
Počet hlasů proti: 0 Zdrželi se hlasování: 3 Počet hlasů pro: 45

Nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování - žádné

Předsedající poděkoval přítomným za účast a schůzi v 19:06 hodin ukončil.

V Neratovicích 11. 06. 2024

Ověřil:



Zdeněk Valenta

Zapsal:

**BYTOVÉ DRUŽSTVO
NERATOVICE 1183-1185**
Dr. E. Beneš 1185
277 11 NERATOVICE
IČ: 256 76 881

Dagmar Matějková

