

# Zápis z náhradní členské schůze Bytového družstva Mariánské Lázně, Nákladní 353, Mariánské Lázně, IČ: 25963643 (dále jen BDML)

Termín konání: 15.6.2017  
Místo konání: velká zasedací síň Městského úřadu Mariánské Lázně, Ruská 155, 353 01 Mariánské Lázně  
Začátek schůze: 16:00 hod.  
Přítomni (hosté): za účetní kancelář- Ing. Otakar Born a paní Marcela Josefiová,  
Přítomni (představenstvo družstva a KK): Ing. Václav Svoboda, Jiří Ďurčo, Ing. Lucie Šimůnková, paní Jana Fraas-Volkmerová a paní Milada Šimáčková  
Přítomni (členové družstva): při zahájení náhradní členské schůze 87 členů družstva s hlasovacím právem z celkového počtu 194  
Přílohy zápisu: pozvánka  
prezenční listina  
plné moci  
zpráva představenstva, kontrolní komise  
roční účetní závěrka

## ***1. Zahájení členské schůze, kontrola usnášeníschopnosti***

Předseda představenstva BDML ing. Václav Svoboda přivítal v 16:05 přítomné členy družstva a hosty. Konstatoval, že řádná členská schůze byla řádně svolána na 18.5.2017, ale nebyla usnášeníschopná z důvodu nepřítomnosti nadpoloviční většiny členů družstva. Proto byla svolána tato náhradní členská schůze. Náhradní členská schůze je usnášeníschopná v jakémkoliv počtu členů družstva, v této chvíli 87 přítomných členů družstva dle prezenční listiny. Náhradní členská schůze je způsobilá přijímat rozhodnutí. Dále požádal členskou schůzi (dále jen ČS) o volbu předsedy schůze, zapisovatele ČS, ověřovatelů zápisu a volbu volební komise (skrutátoři).

### ***a) volba předsedy schůze***

Předseda představenstva Ing. Svoboda sdělil, že představenstvo navrhuje na předsedu dnešní ČS Ing. Václava Svobodu. Nikdo z přítomných jiný návrh nevznesl, proto dal hlasovat o předsedovi ČS ing. Václavu Svobodovi.

**Výsledek: Náhradní členská schůze volí za předsedu dnešní náhradní členské schůze Bytového družstva Mariánské Lázně Ing. Václava Svobodu (pro 87 přítomných členů družstva, zdrželo se nebo proti 0 členů).**

Předseda ČS konstatuje, že program řádné náhradní ČS je shodný s programem pro řádnou členskou schůzi, která byla řádně svolána a proběhla dne 18.5.2017 od 17.00 hod.. Pozvánka na náhradní členskou schůzi ze dne 26.5.2017 byla všem členům družstva doručena dne 29.5.2017 a zveřejněna na stránkách družstva [www.bdml.cz](http://www.bdml.cz) dne 29.5.2017, tedy ve lhůtě nejméně 15 dní před konáním náhradní členské schůze.

Program schůze (dle pozvánky)

- 1) Zahájení členské schůze, kontrola usnášeníschopnosti, volba předsedy schůze, volba zapisovatele schůze, volba ověřovatelů zápisu z ČS a volba volební komise (skrutátoři)
- 2) Zpráva představenstva o činnosti družstva v uplynulém roce
- 3) Seznámení s roční účetní závěrkou družstva
- 4) Zpráva kontrolní komise
- 5) Schválení roční účetní závěrky a rozdělení zisku za kalendářní rok 2016
- 6) Schválení navýšení povinné platby členů družstva na další členský vklad pro úhradu daně z nabytí majetku v roce 2025
- 7) Závěr

### ***b) volba zapisovatele schůze***

Předseda schůze navrhl jako zapisovatelku paní Josefiovou Marcelu. Nikdo z přítomných jiný návrh nevznesl, proto dal hlasovat o zvolení navržené zapisovatelky.

**Výsledek: Náhradní členská schůze schvaluje zapisovatelku schůze – paní Josefiovou Marcelu (pro 87 přítomných členů družstva, zdržel se nebo proti 0 členů družstva).**

**c) volba ověřovatelů zápisu z ČS**

Předseda schůze pokračoval v programu schůze volbou ověřovatelů zápisu z náhradní ČS. Na ověřovatele zápisu navrhl paní Šimáčkovou Miladu a paní Fraas-Volkmerovou Janu. Nikdo z přítomných jiný návrh nevznesl, proto dal hlasovat o navržených ověřovatelkách zápisu.

**Výsledek: Náhradní členská schůze volí ověřovatele zápisu z ČS – paní Miladu Šimáčkovou a paní Janu Fraas-Volkmerovou (pro 87 přítomných členů družstva, zdrželi se nebo proti 0 členů družstva).**

**c) volba skrutátorů ČS**

Předseda schůze navrhl na skrutátory pana Nováka Václava a paní Frass Volkmerovou Janu. Nikdo z přítomných jiný návrh nevznesl, proto dal hlasovat o navržených skrutátorech.

**Výsledek: Náhradní členská schůze volí skrutátory ČS – pana Václava Nováka a paní Janu Fraas-Volkmerovou (pro 87 přítomných členů družstva, zdrželi se nebo proti 0 členů družstva).**

**d) volba volební komise**

Předseda schůze navrhl složení volební komise – předseda vol. komise Ďurčo Jiří, členové skrutátoři pan Václav Novák a paní Jana Fraas-Volkmerová. Nikdo z přítomných jiný návrh nevznesl, proto dal hlasovat o navržené volební komisi.

**Výsledek: Náhradní členská schůze schvaluje volební komisi ve složení – předseda Jiří Ďurčo, členové pan Václav Novák a paní Jana Fraas-Volkmerová (pro 87 přítomných členů družstva, zdrželi se nebo proti 0 členů družstva).**

**2. Zpráva představenstva o činnosti družstva v uplynulém roce**

Předseda schůze ing. Václav Svoboda přednesl zprávu představenstva o činnosti družstva v uplynulém roce (viz. příloha zápisu). Náhradní ČS bere na vědomí zprávu představenstva BDML o činnosti družstva v uplynulém roce.

**3. Seznámení s roční účetní závěrkou družstva**

Předseda schůze vyzval ing. Borna, aby přítomné členy družstva seznámil s roční účetní závěrkou družstva. Ten tak učinil (viz příloha).

**4. Zpráva kontrolní komise**

Předseda schůze Ing. Svoboda vyzval kontrolní komisi, aby přednesla svou zprávu. Paní Fraas-Volkmerová tuto zprávu přednesla (viz příloha). Zároveň kontrolní komise doporučila schválení roční účetní závěrky družstva za rok 2016.

**5. Schválení roční účetní závěrky a rozdělení zisku za kalendářní rok 2016**

Předseda schůze ing. Svoboda seznámil přítomné členy s návrhem usnesení: Členská schůze schvaluje účetní závěrku roku 2016 a schvaluje převedení zisku do nerozděleného zisku minulých let v celé výši 3 820,31 Kč. Předseda schůze dal o tomto návrhu usnesení hlasovat.

**Výsledek: Náhradní členská schůze schvaluje účetní závěrku Bytového družstva Mariánské Lázně roku 2016 a schvaluje převedení zisku do nerozděleného zisku minulých let v celé výši 3 820,31 Kč. (pro 82 členů, zdrželo se 5 členů, proti 0 členů).**

Během jednání schůze odchází jeden člen družstva. Celkový počet přítomných členů je 86.

**6. Schválení navýšení povinné platby členů družstva na další členský vklad pro úhradu daně z nabytí majetku v roce 2025**

Předseda schůze ing. Svoboda informuje přítomné členy o změně zákona o dani z nabytí majetku. Nově tuto daň platí kupující. Při převodu majetku z Města ML na Bytové družstvo Mariánské Lázně v roce 2025 bude tuto daň platit družstvo. Tato daň se platí z ceny kupní

nebo znalecké. Odhadem je dnes cena m2 bytu 22 000,- Kč. Celková cena bytů našeho družstva je odhadem 293 230 000,- Kč, z toho 51% majetku k odkupu od Města ML je 149 547 000,- Kč a z toho daň z nabytí majetku ve výši 4%, tj. cca. 6 000 000,- Kč. Proto představenstvo navrhuje zvýšení předpisu zálohy na další členský vklad ve splátkách od 1.8.2017 do 31.12.2024 o 5,- Kč/m2 celkové plochy bytu na celkových 8,- Kč/m2 celkové plochy bytu. Po delší diskusi a vysvětlení dává předseda schůze o tomto návrhu hlasovat (pro 55 členů družstva, proti 24 členů družstva, zdrželo se 7 členů družstva).

**Usnesení náhradní členské schůze: Náhradní členská schůze schvaluje s platností od 1.8.2017 navýšení předpisu zálohy na další členský vklad ve splátkách od 1.8.2017 do 31.12.2024 o 5,- Kč/m2 celkové plochy bytu na celkových 8,- Kč/m2 celkové plochy bytu.**

#### **7. Závěr**

Na závěr ing. Svoboda děkuje přítomným členům družstva a hostům za účast na náhradní členské schůzi a prohlašuje náhradní členskou schůzi Bytového družstva Mariánské Lázně v 17.20 hod. za ukončenou.

### **Usnesení z náhradní členské schůze Bytového družstva Mariánské Lázně, družstva, IČ 25963643, která se konala dne 15.6.2017:**

- 1. Náhradní členská schůze schvaluje účetní závěrku Bytového družstva Mariánské Lázně roku 2016 a schvaluje převedení zisku do nerozděleného zisku minulých let v celé výši 3 820,31 Kč.**
- 2. Náhradní členská schůze schvaluje s platností od 1.8.2017 navýšení předpisu zálohy na další členský vklad ve splátkách od 1.8.2017 do 31.12.2024 o 5,- Kč/m2 celkové plochy bytu na celkových 8,- Kč/m2 celkové plochy bytu.**

V Mariánských Lázních dne 16.6.2017

**Zapisovatelka:**

.....  
Marcela Josefiová

**Předseda schůze**

.....  
Ing. Václav Svoboda

**Ověřovatelé zápisu:**

.....  
Milada Šimáčková

.....  
Jana Fraas-Volkmerová

## **Bod č.2**

### **Zpráva o činnosti představenstva za rok 2016**

Od poslední členské schůze konané dne 24.5.2016 se představenstvo družstva sešlo na devíti řádných schůzích. Představenstvo se za účasti členů kontrolní komise na svých jednáních zabývalo mimo jiné těmito záležitostmi:

- opravou madel vchodových dveří do nebytových prostor 831 – 835, poškozená madla byla demontována, byl odstraněn starý nátěr a madla byla přelakována barvou odolnou proti povětrnostním vlivům,
- odstraněním trávy u obrubníků lemujících chodníky v naší ulici, bylo požádáno MML o zařazení požadavku na odstranění trávy do plánu údržby, odstranění bylo provedeno firmou TDS s.r.o.,
- problematikou odstranění mechu ze střech domů, cenová nabídka firmy Hřebík, která se těmito činnostmi zabývá, byla však vyhodnocena jako příliš nákladná (1 230 tis. Kč) a vzhledem k poměru cena/efekt bylo od akce ustoupeno, následně se ale podařilo získat informace o dalších alternativách, kterými se bude představenstvo dále zabývat, ale až po provedení lokálních oprav rozbitých, nebo nevhodně položených tašek a poničené pojistné folie pod nimi,
- dále byly řešeny problémy se zatékáním do bytů nacházejících se pod lodžii a nově také odpadávání omítek na střepech balkonů,
- na základě pokynu představenstva provedla firma Hotel Servis kontrolu zasklení balkonů směrem do Plzeňské ulice, neboť jsme zaregistrovali stížnosti nájemníků na popraskané pásky držící skla, kontrolou bylo zjištěno, že problém se týká balkonů, které byly zaskleny individuálně, proto si opravy hradili jednotliví nájemníci,
- termínovaný vklad ve výši 1,5 mil. Kč vedený u RB im Stiftland byl prodloužen o další 2 roky, tj. do dubna 2018, úroková sazba je 0,3 % p.a.
- byla vybrána firma pana Brichzina, aby provedla lokální opravu a nátěr čel balkonů v domě C2 za cenu 40 tis. Kč,
- prořezáním stromů směrem do Kubelíkovy ulice,
- znečištěním čel některých balkonů, kde se objevily tmavé šmouhy, bylo to vyřešeno prodloužením parapetu nejvyššího balkonu,
- dále jsme se zabývali nabídkou firmy Blovský na rozšíření nabídky TV programů o vysílání Mariánskolázeňské televize, vzhledem k ceně 4 tis. Kč za jeden dům a k faktu, že toto vysílání je pro zájemce zdarma přístupné na internetu, nebyla tato nabídka akceptována,
- na žádost firmy Starnet byla povolena instalace optického kabelu z Kubelíkovy ulice, to přinese vyšší standard služeb těm nájemníkům, kteří využívají internetové připojení přes tohoto poskytovatele,
- byla uzavřena smlouva s firmou Plzeňské služby s.r.o. o dodávce a montáži poměrových měřidel tepla, neboť doba používání starých měřidel přesáhla stanovenou periodu,
- před koncem roku 2016 vstoupilo v platnost zákonné opatření o dani z nabytí nemovité věci, které má zásadní dopad i na naše družstvo, neboť nově se poplatníkem daně stává nabyvatel vlastnického práva, kterým se družstvo stane v okamžiku převodu 51% podílu, který je v současné době majetkem MML, k tomu dojde na základě platných smluv v roce 2025; jsou prakticky tři způsoby řešení této situace – jednorázové navýšení členského vkladu v roce úhrady daně, nebo čerpání úvěru na úhradu daně a jeho následné postupné splácení, kdy by součástí plateb byly i poplatky a úroky, anebo postupné nasporení částky formou zvýšení měsíčních plateb hrazených nájemníky; představenstvo se rozhodlo navrhnout členské schůzi třetí variantu – podrobnosti v samostatném bodu sdělí daňový poradce Ing. Born,
- na základě stížností některých družstevníků jsme požádali firmu CHEVAK o prověření kvality vody, CHEVAK provedl odkalení potrubí a následně provedl rozbor vzorku vody, dle protokolu o zkoušce je voda dle příslušné vyhlášky nezávadná,
- na posledním zasedání jsme se zabývali přípravou podkladů a materiálů pro členskou schůzi.

do diskuze

- 1) již vloni jsme vás informovali, že se nám začínají množit problémy s řemeslníky, jednoduše řečeno „nejsou lidi“, poptávka po práci těchto odborníků převyšuje nabídku a tak máme často problém sehnat řemeslníka a domluvit konkrétní termín, a když už se to povede, tak se nám pak občas stane, že družstevník na poslední chvíli termín zruší, nebo třeba není vůbec doma a celá situace se opakuje a my se složitě domlouváme na termínech, chtěl bych vás tedy požádat, že pokud již nějaký termín domluvíme, abyste ho rušili jen opravdu v krajní nouzi a pokud již tak uděláte, abyste si byli vědomi, že příští termín se může podařit sjednat klidně i za několik měsíců, nebo třeba i až příští sezónu, což je za rok

### Bod č. 3

Zpráva hospodaření družstva za rok 2016 - v tis Kč

M. Lázně 17.5.2017

sestavil: ing.Born

#### 1. Pro nové členy rekapitulace skutečnosti minulých let

Existuje dohoda o hospodaření se společnou věcí se dvěma dodatky mezi družstvem a městem.

Ta zavazuje spoluvlastníky k podání prohlášení vlastníků nemovitostí, kterým se rozdělí domy na jednotky. Město se zavázalo ve stanovené lhůtě 20 let od nabytí právní moci kolaudace, které bylo 11.3.2005, k převodu na družstvo spoluvlastnického podílu 51% k 196 bytům. Výsledkem bude 12 bytů sociálního typu a 10 nebytů v 100% vlastnictví města a 196 bytů ve 100% vlastnictví družstva. Poměrně k vlastnictví jednotek bude zapsáno spoluvlastnictví na společných částech domů a pozemcích pod domy. Převod bude úplatný, 1.944.450 Kč za podíl na bytech, 2.659.835 Kč na pozemcích, celková cena tedy činí 4.604.285 Kč.

základní kapitál ze zákl členských vkladů	10 tis * 196 =	1960	a
další členské vklady na pořízení domů		133784	b
nedělitelný fond z úhrad při přijetí nových členů /příhláškou při nabírání členské základny/		249	c
mezisoučet		135993	d=a+b+c
pořizovací cena domů - podíl družstva		136485	e
rozdíl		- 492	f=d-e
ktví rozdílu činností družstva hospodářským výsledkem minulých let+běžného roku		1609	g
tedy již z HV zůstává v aktivech peněz pro krytí výkyvů pohledávek a závazků		1117 tis Kč	h=f+g
/zůstatek zastupuje úlohu základních členských vkladů (10tis na člena)			a/

#### 2. Opravy domů ve spoluvlastnictví s městem z prostředků družstva

	rok 2016	rok 2015
Družstvo si tvoří a spotřebovává přijaté zálohy na opravy, -----		
- k 1.1. byla jejich výše na účtu záloh na opravy	2650	2429
V běžném roce :		
- vybráno od členů družstva na opravy	480	480
- z vybraných záloh na nájemné nebylo nutno použít a proto převedeno na účet záloh oprav	101	177
- zaplacen z družstva za opravy	-472	- 436
<b>k 31.12. je zůstatek záloh na běžné opravy</b>	<b>2759</b>	<b>2650</b>
od 1.5.2015 na usnesení členské schůze :		
- k 1.1.2016 evidujeme na spořicíh účtech	533	0
- vybráno do spořicího účtu na opravy	320	213
- vybráno na odkup 51% podílu MML	479	320
<b>k 31.12. je zůstatek na spořicíh účtech</b>	<b>1332</b>	<b>533</b>
<b>celkem na dlouhodobých účtech záloh</b>	<b>4091</b>	<b>3183 tis Kč</b>

#### 3. Opravy v roce 2016 zaplacené městem z titulu spoluvlastnického podílu na domech

Město si šetří na opravy a další výdaje na našem bankovním účtu placením tzv. záloh na opravy, ze kterých pak hradíme 56 % cen z faktur zejména za opravy domů ve spoluvlastnictví města a družstva.

	rok 2016	rok 2015
k 1.1. mělo na zálohách	1672	1422
- příjem v běžné roce od města	804	804
- výdej z fondu města v běžném roce	- 602	- 554
<b>k 31.12 má na zálohách</b>	<b>1874</b>	<b>1672 tis Kč</b>
měsíčně město posílá na bankovní účet družstva zálohu na opravy 67 tis tj za rok 804 tis Kč. Zájem družstva je, aby zálohy města byly maximálně a efektivně na úhradu oprav použity.		

#### 4. Stav peněz

Na bankovních účtech je k 1.1.2016	6.436 tis Kč
k 31.12.2016	7.183 tis Kč

## 5. Zhodnocení

Družstvo má dosud stabilizované hospodaření. Dobrý stav hospodaření je zásluhou v případě našeho družstva všech členů družstva, neboť družstvo nemá dlužníka, na kterém by muselo jeho dluh soudně vymáhat..

## 6. Hospodářský výsledek roku 2016

Výsledek po zdanění hospodářské činnosti družstva je zisk 3820,31 Kč

Navrhujeme přijmout usnesení členské schůze.

Členská schůze schvaluje účetní závěrku roku 2016 a schvaluje převedení zisku do nerozděleného zisku minulých let v celé výši 3820,31 Kč.

## Bod č. 4

### Zpráva Kontrolní komise Bytového družstva Mariánské Lázně pro náhradní členskou schůzi konanou dne 15.6.2017 od 16.00 hod

Kontrolní komise předkládá členské schůzi zprávu o své činnosti.

Kontrolní komise ve složení - paní Jana Fraas-Volkmerová – předsedkyně a členky paní Milada Šimáčková a Eva Fénigová - po celý rok průběžně sledovala činnost představenstva družstva a smluvních partnerů družstva, kteří zajišťují dle uzavřených smluv správu a údržbu domů v ulici Franze Kavky.

Členové kontrolní komise se každý měsíc pravidelně zúčastňují schůzí představenstva družstva a mohou tudíž čestně prohlásit, že neshledali žádné nedostatky v činnosti představenstva družstva nebo jeho smluvních partnerů.

Po celý rok jsme kontrolovali příjmy a výdaje bytového družstva.

Revidovali jsme také účetní závěrku za uplynulý rok a tuto doporučujeme členské schůzi ke schválení.

Závěrem bychom také všem rádi poděkovali za dobrou spolupráci v uplynulém roce.

V Mariánských Lázních, dne 15.6.2017

Za kontrolní komisi \_\_\_\_\_

př. Fraas-Volkmerová Jana  
předsedkyně KK

př. Šimáčková Milada  
členka KK

.....  
př. Fénigová Eva  
členka KK