

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

Termín konání: 15.9.2020
Místo konání: BISTRO CAFÉ, Tepelská 137/3, 353 01 Mariánské Lázně
Začátek schůze: 16:00 hod.
Přítomni (hosté): za účetní kancelář- Ing. Otakar Born a paní Marcela Josefiová,
Přítomni (představenstvo družstva): Ing. Daniel Měrka, Ing. Lucie Šimůnková
Přítomní (kontrolní komise): Ing. Kamil Špindler, Ing. Dušan Vítek
Přítomni (členové družstva): při zahájení náhradní členské schůze 33 členů družstva s hlasovacím právem z celkového počtu 194

Přílohy zápisu: pozvánka
prezenční listina
plné moci

1. Zahájení členské schůze, kontrola usnášeníschopnosti

Předseda představenstva BDML Ing. Daniel Měrka přivítal v 16:05 přítomné členy družstva a hosty. Konstatoval, že řádná členská schůze byla řádně svolána na 25.8.2020, ale nebyla usnášeníschopná z důvodu nepřítomnosti nadpoloviční většiny všech členů družstva. Proto byla svolána tato náhradní členská schůze. Náhradní členská schůze je usnášeníschopná v jakémkoliv počtu členů družstva, v této chvíli 33 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 skrutátorů).

a) volba předsedy schůze

Předseda představenstva Ing. Daniel Měrka sdělil, že představenstvo navrhuje na předsedu dnešní náhradní ČS jeho osobu. Nikdo z přítomných jiný návrh nevznesl.

Předseda představenstva konstatuje, že program řádné náhradní ČS je shodný s programem pro řádnou členskou schůzi, která byla řádně svolána a proběhla dne 25.8.2020 od 16.00 hod.. Pozvánka na náhradní členskou schůzi ze dne 27.8.2020 byla všem členům družstva doručena dne 28.8.2020 a zveřejněna na stránkách družstva www.bdml.cz dne 28.8.2020, 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 skrutátorů a ověřovatelů zápisu z ČS
- 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 2019
- 6) Schválení vrácení přijatých záloh na další členský vklad na daň z nabytí majetku členům družstva
- 7) Závěr

b) volba zapisovatele schůze a ověřovatele zápisu

Předseda představenstva navrhl jako zapisovatelku paní Josefiovou Marcelu. Nikdo z přítomných jiný návrh nevznesl.

Předseda představenstva pokračoval v programu schůze volbou ověřovatele zápisu z náhradní ČS. Na ověřovatele zápisu navrhl Ing. Kamila Špindlera. Nikdo z přítomných jiný návrh nevznesl.

c) volba skrutátorů ČS

Předseda představenstva navrhl na skrutátory paní Hůrkovou Ludmilu a paní Brtníkovou Lucii. Nikdo z přítomných jiný návrh nevznesl.

Předseda představenstva dává hlasovat o bodech a)-c) an block.

Výsledek: Náhradní členská schůze volí:

- **předsedu schůze Ing. Daniela Měrku**
 - **zapisovatele paní Marcelu Josefiovou**
 - **ověřovatele zápisu Ing. Kamila Špindlera**
 - **skrutárory paní Ludmilu Hůrkovou a paní Lucii Brtníkovou**
- (pro 33 přítomných členů družstva, zdrželi se nebo proti 0 členů družstva).**

V průběhu jednání přichází další 2 členové družstva, počet přítomných členů je 35.

2. Zpráva představenstva o činnosti družstva v uplynulém roce

Předseda schůze Ing. Daniel Měrka přednesl zprávu představenstva o činnosti družstva v uplynulém roce (viz. příloha zápisu). Náhradní ČS vzala 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). Náhradní ČS bere na vědomí seznámení s roční účetní závěrkou družstva za rok 2019.

4. Zpráva kontrolní komise

Předseda schůze Ing. Měrka vyzval předsedu kontrolní komise Ing. Špindlera, aby přednesl zprávu kontrolní komise, Ten tak učinil (viz příloha). Zároveň kontrolní komise doporučila schválení roční účetní závěrky družstva za rok 2019 a návrh na rozdělení zisku v předložené verzi představenstvem družstva.

5. Schválení roční účetní závěrky a rozdělení zisku za kalendářní rok 2019

Předseda schůze Ing. Měrka seznámil přítomné členy s návrhem usnesení: Náhradní členská schůze schvaluje účetní závěrku roku 2019. Náhradní členská schůze schvaluje převedení hospodářského výsledku roku 2019 v celé výši 57 784,35 Kč na účet nerozděleného hospodářského výsledku minulých let. Předseda schůze dal o tomto návrhu usnesení hlasovat.

Výsledek: Náhradní členská schůze schvaluje účetní závěrku Bytového družstva Mariánské Lázně roku 2019. Náhradní členská schůze schvaluje převedení hospodářského výsledku roku 2019 v celé výši 57 784,35 Kč na účet nerozděleného hospodářského výsledku minulých let. (pro 35 členů, zdrželo se nebo proti 0 členů).

6. Schválení vrácení přijatých záloh na další členský vklad na daň z nabytí majetku členům družstva

Předseda schůze Ing. Měrka informuje přítomné členy, že od 1.8.2017 platí členové družstva měsíčně zálohu ve výši 5 Kč/m² celkové plochy bytu na budoucí daň z nabytí nemovitých věcí. Měsíčně se na daň spoří 66 539,-Kč, do konce července 2020 (za 37 měsíců) je naspořeno 2 461 943,- Kč. Jakmile nabyde účinnost zákona rušícího daň z nabytí nemovitých věcí, ve lhůtě následujícího třetího měsíce bude nájemcům bytů zaslán nový výpočtový list snížený o částku záloh na další členský vklad – daň z nabytí a zálohy budou vráceny převodem z účtu družstva na účet člena po předložení písemného sdělení čísla bankovního účtu, na který má být převod proveden. Předseda schůze navrhuje následující usnesení: Náhradní členská schůze schvaluje vrácení přijatých peněžních záloh na další členský vklad na daň z nabytí nemovitých věcí členům družstva po nabytí účinnosti zákona rušícího daň z nabytí nemovitých věcí. Zálohy budou vráceny členům družstva na základě jejich písemného sdělení čísla bankovního účtu, na který má být převod peněz proveden. Předseda schůze dal o tomto návrhu usnesení hlasovat.

Výsledek: Náhradní členská schůze schvaluje vrácení přijatých peněžních záloh na další členský vklad na daň z nabytí nemovitých věcí členům družstva po nabytí účinnosti zákona rušícího daň z nabytí nemovitých věcí. Zálohy budou vráceny

členům družstva na základě jejich písemného sdělení čísla bankovního účtu, na který má být převod peněz proveden. (pro 34 členů, zdrželo se 0 členů, proti 1 člen).

7. Závěr

Na závěr Ing. Měrka děkuje přítomným členům družstva a hostům za účast na náhradní členské schůzi a prohlašuje náhradní členskou schůzi Bytového družstva Mariánské Lázně v 16.30 hod. za ukončenou.

Usnesení z náhradní členské schůze Bytového družstva Mariánské Lázně, družstva, IČ 25963643, která se konala dne 15.9.2020:

- 1. Náhradní členská schůze schvaluje účetní závěrku Bytového družstva Mariánské Lázně roku 2019. Náhradní členská schůze schvaluje převedení hospodářského výsledku roku 2019 v celé výši 57 784,35 Kč na účet nerozděleného hospodářského výsledku minulých let.**
- 2. Náhradní členská schůze schvaluje vrácení přijatých peněžních záloh na další členský vklad na daň z nabytí nemovitých věcí členům družstva po nabytí účinnosti zákona rušícího daň z nabytí nemovitých věcí. Zálohy budou vráceny členům družstva na základě jejich písemného sdělení čísla bankovního účtu, na který má být převod peněz proveden.**

V Mariánských Lázních dne 16.9.2020

Zapisovatelka:

Předseda schůze

Ověřovatel zápisu

.....
Marcela Josefiová

.....
Ing. Daniel Měrka

.....
Ing. Kamil Špindler

Zpráva o činnosti představenstva za rok 2019/2020

Představenstvo družstva se od poslední řádné členské schůze sešlo na jedenácti schůzích za účasti členů kontrolní komise. V dubnu, době vrcholícího koronaviru v ČR představenstvo komunikovalo přes e-mail a telefon. Představenstvo se na svých jednáních zabývalo mimo jiné těmito záležitostmi:

- Dluhu, který vznikl na bytě č. 4 v domě 835/1 po úmrtí člena družstva, který se táhl od roku 2016 a neustále se navyšoval. Byla podána žaloba na dědice, příslušný soud rozhodl o přerušení tohoto řízení do doby skončení dědického řízení. Případ se uzavřel, dědické řízení bylo ukončeno a dědic zaplatil veškeré dluhy splatné k 30.4.2020, včetně vyčísleného poplatku z prodlení.
- Z důvodů odstoupení předsedy představenstva Ing. Václava Svobody a členky kontrolní komise paní Milady Šimáčkové, byla 24.10.2019 svolána náhradní členská schůze. Zde byli nově zvoleni: předseda představenstva Ing. Daniel Měrka a člen kontrolní komise p.Miroslav Pernica.
- Probíhá oprava špatného technického stavu ležatých rozvodů studené vody vedených v pozinkovém potrubí v domech. Hotel servis předložil tři nabídky firm na výměnu ve všech domech. Loni vybralo představenstvo 2 firmy, jejichž nabídky byly podobné a započalo se s postupnou realizací (náklady na 1 vchod jsou cca 45 tis. Kč). Aktuálně je výměna dokončena ve vchodech 819, 823, 824, 825, 827, 828, 830, 833. V rámci výměny potrubí jsou měněny i kulové ventily na stoupacím potrubí, prioritu určuje firma Hotel servis dle aktuálního stavu. Opraveny budou postupně rozvody ve všech domech.
- Výměna nefunkčních zvonků v domě č. 825. Oprava nešla uskutečnit z důvodů nemožnosti sehnat náhradní díly. Výměnu provedla firma GP Metronet za cenu 22.344,50Kč.
- V rámci revize HP a hydrantů bylo zjištěno, že stávající propojovací hadice v hydrantových systémech jsou dožilé. Uskutečnila se výměna propojovacích hadic do hydrantových systémů ve všech domech. Výměnu provedla firma APOSTAV za cenu 36.601Kč.
- Výtahy v bytových domech – byla provedena výměna hydraulického oleje v šesti výtazích za 129.954Kč.
- Na náhradní členské schůzi konané 24.10.2019 byl vznesen požadavek na uzamčení kójí s kontejnery na smíšený odpad. Přístřešky jsou majetkem města Mariánské Lázně. Představenstvo odeslalo dopis na město Mariánské Lázně s žádostí o osazení uzamykatelných vrat na kóje s kontejnery. Město Mariánské Lázně osazení odmítlo, neboť tato položka není zahrnuta v rozpočtu na rok 2020, proto jsme požádali dalším dopisem město ML o zařazení nákladů na uzamčení kójí do rozpočtu na rok 2021. Pokud tento požadavek město schválí, bude se podílet do výše vlastnického podílu 46,09%. Na členské schůzi BDML v roce 2021 představenstvo předloží ke schválení návrh usnesení na montáž uzamykání

vrat kóji v majetku města ML a zaplacení 53,91% nákladů z peněz bytového družstva. Aktuální cena nabídky realizace pro všechny čtyři kontejnerová stání je 80.828 Kč, město ML by se podílelo částkou 37.253Kč a družstvo částkou 43.575Kč.

- Na náhradní členské schůzi konané 24.10.2019 byl vznešen požadavek na oplocení hřiště kolem dětského kolotoče. Představenstvo odeslalo dopis se žádostí na město Mariánské Lázně. Město odpovědělo, že není ve finančních možnostech města toto oplocení realizovat.
- Finanční prostředky družstva uložených u komerčních bank jsme rozdělili v jednotlivých bankách tak, aby byly všechny vklady maximálně pojištěné. Vedli jsme jednání s J&T Bank, Komerční bankou a Českou spořitelnou, kde jsme uzavřeli nové smlouvy o založení účtů.

Aktuální stav na účtech BDML k 31.8.2020:

○ ČSOB	2.842.655,75Kč
○ Raiffeisenbank:	2.557.028,45Kč
○ J&T Bank:	2.500.000,00Kč
○ Moneta Money bank:	2.500.000,00Kč
○ Česká spořitelna:	2.498.914,17Kč
○ Komerční banka:	2.500.931,00Kč
○ Celkem:	15.399.529,37Kč

- Problém kovových rezavých prvků na balkónech. Není v reálných (finančních i organizačních) možnostech družstva zajistit nátěry dodavatelsky, proto žádáme členy družstva, aby si opravu nátěrů kovových prvků na balkónech zajistili sami. Nátěrovou barvu na požádání zajistíme.
- Nábytek a ostatní věci nájemníků ve společných prostorech bytových domů. Upozorňujeme nájemníky v příslušném vchodu, že pokud předměty nebudou do daného data odklizeny, budeme je považovat za odpad a odvezeme je na skládku.
- Jako každý rok jsme řešili několik stížností týkajících se mezilidských vztahů mezi obyvateli domu jako je nepořádek, časté větrání, kouření apod. K řešení těchto problémů nemáme kompetence a dotčené odkazujeme na přestupkovou komisi na městském úřadě ML.

Účetní závěrka

Družstvo má vlastní kapitál k 31.12.2019 ve výši 137 664 tis Kč
z toho - bylo použito na úhradu výstavby domů 136 485 tis Kč
- rozdíl je používán pro chod družstva **1 179 tis Kč**

Družstvo má také cizí kapitál - dlouhodobé cizí peněžní zdroje,
b) tj z přijatých záloh na opravy od členů družstva, přijatými zálohami na budoucí další členský vklad a odkup pozemků a podílu vlastnictví na domech od Města ML, celkem k 31.12.2019 evidujeme 9087 tis Kč
c) přijatých záloh na opravy od spoluvlastníka Města Mariánské Lázně, celkem evidujeme k 31.12.2019 částku 2942 tis Kč
d) Dlouhodobé cizí zdroje družstva činí celkem **12 029 tis Kč**

Součet volného vlastního kapitálu a dlouhodobých cizích zdrojů **13 208 tis Kč**

- na bankovních účtech a pokladně evidujeme 13 366 tis Kč
- saldo krátkodobých pohledávek a závazků - 158 tis Kč

V 2019 družstvo vybralo na zálohách na nájemné 908 tis Kč, Z vybraných peněz bylo využito jako nájemné 835 tis. Kč. Rozdíl nespotřebovaného zůstatku záloh na nájemné 73 tis Kč byl k 31.12. převeden na účet tzv. fondu oprav.

Dlouhodobé zálohy na opravy
zálohy k 1.1. 4 439 tis Kč
přírůstek záloh dle předpisů v roce 800 tis Kč
přírůstek záloh z nespotřebovaného zůstatku záloh na nájemné 73 tis Kč
čerpání záloh na opravy a služby v roce - 397 tis Kč
stav dlouhodobých záloh na opravy k 31.12. 4 915 tis Kč

Další členský vklad - tvorba záloh na úhradu dalšího čl. Vkladu
zálohy k 1.1. 2 892 tis Kč
přírůstek dle předpisů v roce 1 279 tis Kč
zálohy k 31.12 4 171 tis Kč

Hospodaření družstva je vyrovnané i v oblasti ekonomické činnosti – služeb správy pro město, které se týkají bytových domů na ul Fr. Kafky, které má město ve spoluvlastnictví s družstvem. Vyrovnané hospodaření vychází z dodržování postupů účtování bytového družstva v oblasti ekonomické činnosti z dodržování smlouvy s Městem Mariánské Lázně. Výsledek hospodaření za rok 2019 je po zdanění 57 784,35 Kč, tedy po zaokrouhlení 58 tis. Kč

2. Opravy v roce 2019 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 2018	rok 2019
k 1.1. mělo na zálohách	2264	2644
- příjem v běžné roce od města	804	804
- výdej z fondu města v běžném roce	- 424	- 505
k 31.12 má na zálohách	2644	2943 tis Kč

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.

3. Zhodnocení

Družstvo má dosud stabilizované hospodaření. Dobrý stav hospodaření je zásluhou v případě našeho družstva dobrou platební morálkou členů družstva. Družstvo má vypořádaného i dlužníka, který zemřel v roce 2016 a pohledávka družstva 84 tis Kč byla dědicem uhrazena.

Návrh usnesení členské schůze.

Členská schůze schvaluje účetní závěrku roku 2019. Členská schůze schvaluje převedení hospodářského výsledku roku 2019 v celé výši 57 784,35 Kč na účet nerozděleného hospodářského výsledku minulých let.

Zpráva kontrolní komise Bytového družstva Mariánské Lázně pro členskou schůzi v roce 2020

Kontrolní komise předkládá členské schůzi zprávu o své činnosti.

Kontrolní komise pracovala k 31.12.2019 ve složení:

- Ing. Kamil Špindler – předseda
- Ing. Dušan Vítek – člen
- Miroslav Pernica - člen

V průběhu roku 2019 došlo k několika změnám v personálním obsazení jak v představenstvu, tak zejména v kontrolní komisi. Z pozice předsedy a člena představenstva k 31.8.2019 odstoupil Ing. Václav Svoboda. Na náhradní členské schůzi 24.10.2019 byl zvolen členem představenstva s účinností od 24.10.2019 Ing. Daniel Měrka, který byl tentýž den v rámci zasedání představenstva zvolen do funkce předsedy představenstva.

Z funkce členů kontrolní komise v průběhu roku odstoupili pí Jana Fraas Volkmerová, Ing. Petr Adam a paní Milada Šimáčková. Na náhradní členské schůzi konané dne 30.5.2019 byli novými členy s účinností od 1.6.2019 zvoleni Ing. Kamil Špindler a Ing. Dušan Vítek a na náhradní členské schůzi konané 24.10.2019 byl za člena kontrolní komise s účinností od 24.10.2019 zvolen p. Miroslav Pernica.

Pan Ing. Kamil Špindler byl najednání kontrolní komise dne 30.5.2019 zvolen do funkce předsedy kontrolní komise.

Kontrolní komise po celý rok kontinuálně sledovala způsob vedení družstva představenstvem. Zároveň kontrolovala nejen jeho činnost, ale i činnost smluvních partnerů družstva, kteří zajišťují dle uzavřených smluv správu a údržbu domů na ulici Fr. Kafky.

Členové kontrolní komise se pravidelně zúčastňovali schůzi představenstva družstva, a tudíž mohou prohlásit, že neshledali žádné nedostatky v činnosti představenstva družstva nebo jeho smluvních partnerů.

Představenstvo dodržovalo řádně a otevřeně svou informační povinnost. Pravidelně, včas a v přiměřeném rozsahu informovalo o všech relevantních událostech. Obsahem informací předávaných kontrolní komisi představenstvem byly rovněž skutečnosti o realizaci nezbytných oprav, jejich finanční náročnosti vč. posouzení jejich samotné vhodnosti.

Kontrolní komise rovněž sledovala dodržování Stanov družstva a dodržování zákonných předpisů v souvislosti s podnikatelskou činností družstva.

Kontrolní komise rovněž věnovala velkou pozornost kontrole a analýze roční účetní závěrky za uplynulý rok 2019 v rámci § 716, odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., a návrhu na rozdělení zisku z hospodářského výsledku. Kontrolní komise konstatuje, že neshledala žádné nesrovnalosti a doporučuje členské schůzi schválit účetní závěrku za rok 2019 a návrh na rozdělení zisku v předložené verzi představenstvem družstva.

V Mariánských Lázních

24.8.2020

Za kontrolní komisi



Ing. Kamil Špindler
předseda kontrolní komise