

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

Termín konání: 27.4.2023  
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, za Hotel servis p. Soukup  
Přítomni (představenstvo družstva): Ing. Daniel Měrka, Ing. Lucie Šimůnková  
Přítomní (kontrolní komise): Ing. Kamil Špindler  
Přítomní (členové družstva): při zahájení náhradní členské schůze 25 členů družstva s hlasovacím právem z celkového počtu 194

Přílohy zápisu: pozvánka  
prezenční listina  
plné moci  
zpráva o činnosti představenstva za rok 2022  
zpráva o hospodaření družstva za rok 2022  
zpráva kontrolní komise za rok 2022

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

Předseda představenstva BDML Ing. Daniel Měrka přivítal v 16:05 přítomné členy družstva a hosty. Konstatoval, že řádná členská schůze byla řádně svolána na 4.4.2023, ale nebyla usnášenišchopná z důvodu nepřítomnosti nadpoloviční většiny všech členů družstva. Proto byla svolána tato náhradní členská schůze. Náhradní členská schůze je usnášenišchopná v jakémkoliv počtu členů družstva, v této chvíli 25 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 4.4.2023 od 16.00 hod.. Pozvánka na náhradní členskou schůzi ze dne 5.4.2023 byla všem členům družstva doručena dne 11.4.2023 a zveřejněna na stránkách družstva [www.bdml.cz](http://www.bdml.cz) dne 11.4.2023, tedy ve lhůtě nejméně 15 dní před konáním náhradní členské schůze.

Program schůze (dle pozvánky)

- 1) Zahájení členské schůze, kontrola usnášenišchopnosti, volba předsedy schůze, volba zapisovatele schůze, volba ověřovatelů zápisu z ČS a volba skrutátorů
- 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 2022
- 6) Schválení plánu oprav na příští období
- 7) Závěr

### b) ***volba zapisovatele schůze a ověřovatelů zápisu***

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

Předseda představenstva pokračoval v programu schůze volbou ověřovatelů zápisu ČS. Na ověřovatele zápisu navrhl Ing. Kamila Špindlera a pana Miloslava Šnejdrlu. Nikdo z přítomných jiný návrh nevznesl.

### c) ***volba skrutátorů ČS***

Předseda představenstva navrhl na skrutátora pana Vladimíra Jandla. Nikdo z přítomných jiný návrh nevznesl.

Předseda představenstva dává hlasovat o bodech a)-c) bodu 1. programu schůze en bloc.

**Výsledek: Náhradní členská schůze volí:**

- **předsedu schůze Ing. Daniela Měrku**
- **zapisovatele paní Marcelu Josefiovou**
- **ověřovatele zápisu Ing. Kamila Špindlera a Miloslava Šnejdru**
- **skrutátora pana Vladimíra Jandla**

**(pro 25 přítomných členů družstva, zdrželi se nebo proti 0 členů družstva).**

## **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 se zprávou o hospodaření družstva za rok 2022 vč. roční účetní závěrky družstva. Ten tak učinil (viz příloha). Náhradní ČS vzala na vědomí seznámení s roční účetní závěrkou družstva za rok 2022.

## **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 ČS schválit roční účetní závěrku družstva za rok 2022 a návrh na rozdělení zisku v předložené verzi představenstvem družstva.

## **5. Schválení roční účetní závěrky a rozdělení zisku za kalendářní rok 2022**

Předseda schůze Ing. Měrka seznámil přítomné členy s návrhem usnesení: Náhradní členská schůze schvaluje účetní závěrku roku 2022. Náhradní členská schůze schvaluje převedení hospodářského výsledku roku 2022 v celé výši 184 643,41 Kč na účet nerozděleného zisku minulých let. Předseda schůze dal o tomto návrhu usnesení hlasovat. (PRO 25 členů družstva, ZDRŽELO SE nebo PROTI 0 členů družstva).

**Výsledek: Náhradní členská schůze schvaluje účetní závěrku Bytového družstva Mariánské Lázně roku 2022. Náhradní členská schůze schvaluje převedení hospodářského výsledku roku 2022 - zisku v celé výši 184 643,41 Kč na účet nerozděleného zisku minulých let.**

## **6. Schválení plánu oprav na příští období**

Ing. Měrka seznamuje přítomné se stavem Fondů oprav Města ML a BDML. K 31.3.2023 je na účtu FO Města ML vedeného v účetnictví družstva 3 332 912,31 Kč a na FO družstva 5 799 301,08 Kč, celkem 9 132 213,39 Kč. Ing. Měrka předkládá náhradní členské schůzi plán oprav na příští období. Bude pokračováno ve výměně ležatých rozvodů studené vody, včetně výměny kulových ventilů na stoupacím vedení studené vody, TUV a cirkulace ve vchodech. Zbývá dodělat 8 vchodů. Náklad v cenách roku 2021 je cca 45.000Kč/vchod = 360.000,- Kč. Dále navrhuje výměnu anténních zesilovačů na domech, kde ještě vyměněny nebyly ( 824-825, 826-828, 829-830, 833-835). Dalším návrhem je výměna zvonkových tabel a domácích telefonů (možnost otevírání dveří klíčem i čipem) ve všech vchodech. Předběžná cena dle nabídky z dubna 2023 je 1 350 tis. Kč. Dále navrhuje Ing. Měrka výměnu vchodových dveří do domů. Dveře by byly hliníkové, dle cenové nabídky z února 2023 by výměna všech vchodových dveří stála 2 316 tis. Kč. Dále je plánováno vymalování chodeb a společných prostor domu a výměna osvětlení chodeb za světla s pohybovým senzorem. Přítomní členové navrhují osazení kamer ke vstupu do jednotlivých vchodů.

Po krátké diskusi nechává Ing. Měrka o jednotlivých navržených opravách – výměnách hlasovat:

- výměna anténních zesilovačů na domech, kde ještě vyměněny nebyly ( 824-825, 826-828, 829-830, 833-835), cena za jeden vchod cca 12 000,- Kč, celkem cca 48 000,- Kč. Předseda schůze dal o tomto návrhu usnesení hlasovat. (PRO 25 členů družstva, ZDRŽELO SE nebo PROTI 0 členů družstva)
- výměna zvonkových tabel a domácích telefonů (možnost otevírání dveří klíčem i čipem) ve všech vchodech. Předběžná cena dle nabídky z dubna 2023 je 1 350 tis. Kč. Předseda schůze dal o tomto návrhu usnesení hlasovat. (PRO 25 členů družstva, ZDRŽELO SE nebo PROTI 0 členů družstva)
- výměna vchodových dveří do domů. Dveře by byly hliníkové, dle cenové nabídky z února 2023 by výměna všech vchodových dveří stála 2 316 tis. Kč. Předseda schůze dal o tomto návrhu usnesení hlasovat. (PRO 25 členů družstva, ZDRŽELO SE nebo PROTI 0 členů družstva)
- vymalování chodeb a společných prostor domu (sušáren, koláren, chodeb u sklepů). Předseda schůze dal o tomto návrhu usnesení hlasovat. (PRO 25 členů družstva, ZDRŽELO SE nebo PROTI 0 členů družstva)
- výměna osvětlení chodeb za světla s pohybovým senzorem. Předseda schůze dal o tomto návrhu usnesení hlasovat. (PRO 24 členů družstva, ZDRŽELO SE 0, PROTI 1 člen družstva)
- osazení kamer ke vstupu do jednotlivých vchodů, pokud to bude realizovatelné (ochrana osobních údajů, cena apod.). Předseda schůze dal o tomto návrhu usnesení hlasovat. (PRO 17 členů družstva, ZDRŽELO SE 6 členů, PROTI 2 členové družstva)

**Výsledek: Náhradní členská schůze schvaluje plán oprav na příští období:**

- a) výměna anténních zesilovačů na domech, kde ještě vyměněny nebyly ( 824-825, 826-828, 829-830, 833-835), cena za jeden vchod cca 12 000,- Kč, celkem cca 48 000,- Kč.
- b) výměna zvonkových tabel a domácích telefonů (možnost otevírání dveří klíčem i čipem) ve všech vchodech. Předběžná cena dle nabídky z dubna 2023 je 1 350 tis. Kč.
- c) výměna vchodových dveří do domů. Dveře by byly hliníkové, dle cenové nabídky z února 2023 by výměna všech vchodových dveří stála 2 316 tis. Kč.
- d) vymalování chodeb a společných prostor domu (sušáren, koláren, chodeb u sklepů)
- e) výměna osvětlení chodeb za světla s pohybovým senzorem
- f) osazení kamer ke vstupu do jednotlivých vchodů, pokud to bude realizovatelné (ochrana osobních údajů, cena apod.)

**Všechny opravy budou placeny z fondu oprav Města ML a Bytového družstva v poměru 56% město a 44% družstvo (dle smlouvy).**

## 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 17.10 hod. za ukončenou.

**Usnesení z náhradní členské schůze Bytového družstva Mariánské Lázně, družstva,  
IČ: 25963643, která se konala dne 27.4.2023:**

- 1. Náhradní členská schůze schvaluje účetní závěrku Bytového družstva Mariánské Lázně roku 2022. Náhradní členská schůze schvaluje převedení hospodářského výsledku – zisku roku 2022 v celé výši 184 643,41 Kč na účet nerozděleného zisku minulých let.**
- 2. Náhradní členská schůze schvaluje plán oprav na příští období:**
  - a) výměna anténních zesilovačů na domech, kde ještě vyměněny nebyly ( 824-825, 826-828, 829-830, 833-835), cena za jeden vchod cca 12 000,- Kč, celkem cca 48 000,- Kč.
  - b) výměna zvonkových tabel a domácích telefonů (možnost otevírání dveří klíčem i čipem) ve všech vchodech. Předběžná cena dle nabídky z dubna 2023 je 1 350 tis. Kč.
  - c) výměna vchodových dveří do domů. Dveře by byly hliníkové, dle cenové nabídky z února 2023 by výměna všech vchodových dveří stála 2 316 tis. Kč.
  - d) vymalování chodeb a společných prostor domu (sušáren, koláren, chodeb u sklepů)
  - e) výměna osvětlení chodeb za světla s pohybovým senzorem
  - f) osazení kamer ke vstupu do jednotlivých vchodů, pokud to bude realizovatelné (ochrana osobních údajů, cena apod.)

**Všechny opravy budou placeny z fondu oprav Města ML a Bytového družstva v poměru 56% město a 44% družstvo (dle smlouvy).**

V Mariánských Lázních dne 28.4.2023

**Zapisovatelka:**

.....  
Marcela Josefiová

**Předseda schůze:**

.....  
Ing. Daniel Měrka

**Ověřovatelé zápisu:**

.....  
Ing. Kamil Špindler

.....  
Miloslav Šnejdrla

## Zpráva o činnosti představenstva za rok 2022

Představenstvo družstva se od poslední řádné členské schůze sešlo na sedmi schůzích za účasti členů kontrolní komise, dále představenstvo komunikovalo přes e-mail a telefonicky. Představenstvo se na svých jednáních zabývalo mimo jiné těmito záležitostmi:

**Technická infrastruktura po uplynutí 20-ti let.** Technická infrastruktura je ve vlastnictví Města ML. Představenstvo poslalo Městu ML dotaz, zda má smluvně zajištěnou obsluhu po 11.3.2025 (uplynutí 20 let od kolaudačního rozhodnutí) z důvodu ukončení činnosti družstva. Na základě osobního jednání s odborem majetku Města ML bylo přislíbeno, že Město ML bude jednat s Veolií. Město bude usilovat o uzavření smlouvy o budoucí smlouvě s Veolií s cílem uzavřít tuto smlouvu do konce června 2023.

**Prohlášení vlastníka bytových domů v ul. Fr. Kafky.** Představenstvo poslalo v srpnu dopis Městu ML s žádostí o součinnost k vyhotovení prohlášení vlastníka bytových domů. Navrhli jsme, že družstvo zabezpečí vypracování prohlášení vlastníků. Součinnost města by spočívala v odsouhlasení prohlášení vlastníka, jeho podpisu a podání návrhu na vklad do evidence katastrálního úřadu. Dále jsme navrhli, že 56% ceny by město zaplatilo ze zůstatku peněz na opravy domů, vedených na bankovním účtu družstva. Při osobním jednání na městě bylo přislíbeno, že odbor majetku tento návrh nechá schválit radou města. Návrh byl projednán radou města a schválen.

Představenstvo ve spolupráci s městem ML a JUDr. Jiráskem připravuje prohlášení vlastníka, které bude vyhotoveno a připraveno na podání na katastrální úřad uplynutí 20 let od kolaudace, tj. po 11.3.2025 s ohledem pomnutí zástavního práva ve prospěch ministerstva pro místní rozvoj.

**Ležaté rozvody studené vody.** Pokračuje se ve výměně ležatých rozvodů studené vody vedených v pozinkovém potrubí v domech. Aktuálně chybí dodělat osm vchodů. V rámci výměny potrubí jsou měněny i kulové ventily na stoupacím potrubí, prioritu určuje firma Hotel servis dle aktuálního stavu.

**Výpadek televizního signálu** na domě 831-832. Oprava se řešila výměnou anténního zesilovače za 11.500Kč firma Blovský.

**Oprava tepelného čerpadla** v domě 830 byla provedena za cenu 6.313,50Kč

**Výměna starých žárovek.** Byla provedena výměna starých žárovek za LED žárovky.

**Revize hromosvodů** – zjištěny drobné závady na domech 818-820 a 821-823 – závady odstraněny firmou Jiří Los.

**Řešilo se zatékání do bytů, opravy dlaždic balkonů, vlhkost v bytě, mokré fleky, rezavá teplá voda, praskliny ve zdech apod.**

Problémy se řeší případ od případu a postupně se odstraňují. Nejhorší případ je zatékání do bytů, které mají nad sebou otevřené lodžie. Firma Hotel servis navrhuje řešení problému. Oprava se uskutečňuje jakmile to počasí dovolí.

**Na všech opravách se Město ML podílelo dle smlouvy 56 %.**

**Finanční prostředky družstva** uložených u komerčních bank jsme rozdělili v jednotlivých bankách tak, aby byly všechny vklady maximálně pojištěné:

Aktuální stav na účtech BDML k 28.2.2023:

Unicredit bank	1.000.000Kč – spořicí účet 5,5%
Moneta Money bank:	2.500.000Kč – termínovaný vklad 4,3%
J&T Bank:	2.500.000Kč – termínovaný vklad 6,5%
Raiffeisenbank:	1.500.000Kč – spořicí účet 3,1%
Česká spořitelna:	2.500.000Kč – termínovaný vklad 4,2%
Komerční banka:	1.000.000Kč – termínovaný vklad 5,5%
Komerční banka:	1.515.000Kč – termínovaný vklad 5%
ČSOB	1.168.313Kč – běžný účet
<b>Celkem:</b>	<b>13.683.313 Kč</b>

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.

Poslední dobou čím dál více členů družstva žádá o přestavbu koupelny, WC, dveří, oken apod. Všem žádostem vycházíme vstříc za dodržení následujících podmínek:

Úpravy provede odborná firma

Náklady spojené s úpravami uhradí nájemce

Nájemce informuje o termínu prací obyvatele domu vyvěšením na nástěnku  
Vchodové dveře a okna musí mít vždy stejný odstín, velikost a typ jako původní

Technický dozor provede firma Hotel servis, kterou informuje nájemce  
nejméně 10dní před zahájením prací.

● **Účetní závěrka**

Družstvo má vlastní kapitál k 31.12.2022 ve výši	137 989 tis Kč
z toho - bylo použito na úhradu výstavby domů	136 485 tis Kč
- rozdíl je používán pro chod družstva	<b>1 504 tis Kč</b>

Družstvo má také cizí kapitál – k 31.12.2022 dlouhodobé cizí peněžní zdroje tvořené :

● přijatými zálohami na budoucí další členský vklad na odkup pozemků a podílu vlastnictví na domech od Města ML, celkem evidujeme	3 705 tis Kč
● přijatými zálohami na opravy od členů družstva,	5 830 tis Kč
● přijatými zálohami na opravy od spoluvlastníka Města Mariánské Lázně, celkem evidujeme k 31.12.2022 částku	3 661 tis Kč
● Dlouhodobé cizí zdroje družstva činí celkem	<b>13 196 tis Kč</b>

Součet volného vlastního kapitálu a dlouhodobých cizích zdrojů **14 700 tis Kč**

- na bankovních účtech a pokladně evidujeme	15 216 tis Kč
- saldo krátkodobých pohledávek a závazků	- 516 tis Kč

V 2022 družstvo vybralo na zálohách na nájemné 908 tis Kč, Předepsané nájemné pro rok 2022 je 1 030 tis Kč. Rozdíl 122 tis Kč byl uhrazen z účtu tzv. fondu oprav.

Dlouhodobé přijaté zálohy do družstva na opravy zálohy k 1.1.	5 715 tis Kč
přírůstek záloh dle předpisů v roce	800 tis Kč
úbytek záloh použitého za nájemné	-122 tis Kč
čerpání záloh na opravy a služby v roce	- 593 tis Kč
stav dlouhodobých záloh na opravy k 31.12.	5 800 tis Kč

Další členský vklad - tvorba záloh na úhradu dalšího čl. vkladu zálohy k 1.1.	3 199 tis Kč
přírůstek dle předpisů v roce	506 tis Kč
zálohy k 31.12	3 705 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 2022 je po zdanění 184.643,41 Kč, tedy po zaokrouhlení 185 tis. Kč

**2. Opravy v roce 2022 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 2022	rok 2021
k 1.1. mělo na zálohách	3465	3157
- příjem v běžné roce od města	804	804

- výdej z fondu města v běžném roce	- 608	- 496
k 31.12 má na zálohách	<b>3661</b>	<b>3465</b> tis Kč

měsíčně město posílá na bankovní účet družstva zálohu na opravy 67 tis. Kč 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 dobré platební morálky členů družstva.

Návrh usnesení členské schůze.

Členská schůze schvaluje účetní závěrku roku 2022. Členská schůze schvaluje převedení hospodářského výsledku roku 2022 v celé výši 184.643,41 Kč na účet nerozděleného hospodářského výsledku minulých let.



## **Zpráva kontrolní komise Bytového družstva Mariánské Lázně pro členskou schůzi v roce 2023**

Kontrolní komise předkládá členské schůzi zprávu o své činnosti.

Kontrolní komise pracovala k 31.12.2022 ve složení:

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

Ve sledovaném období roku 2022 nedošlo k žádným personálním změnám v orgánech družstva (představenstvu a kontrolní komisi).

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

Členové kontrolní komise se pravidelně zúčastňovali schůzí představenstva družstva, a 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, změnách a vývoji družstva. Obsahem informací předávaných kontrolní komisi představenstvem byly rovněž skutečnosti o realizaci nezbytných oprav, jejich průběhu a 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 2022 v rámci § 716, odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb. (ZOK), a návrhu na rozdělení zisku z dosaženého hospodářského výsledku. Kontrolní komise konstatuje, že neshledala žádné nesrovnalosti a doporučuje členské schůzi schválit účetní závěrku za rok 2022 a návrh na rozdělení zisku v předložené verzi představenstvem družstva.

Kontrolní komise děkuje členům představenstva a všem ostatním pracovníkům, kteří se na chodu družstva podílí za jejich dobrou práci.

V Mariánských Lázních 3.4.2023

Za kontrolní komisi

Ing. Kamil Špindler v. r.  
předseda kontrolní komise