

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

Termín konání: 4.6.2024
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 pan Václav Soukup
Přítomni (představenstvo družstva): Ing. Daniel Měrka, Ing. Lucie Šimůnková
Přítomní (kontrolní komise): Ing. Kamil Špindler
Přítomní (členové družstva): při zahájení náhradní členské schůze 29 členů družstva s hlasovacím právem z celkového počtu 194

Přílohy zápisu: pozvánka
prezenční listina
plné moci
zpráva o činnosti představenstva za rok 2023
zpráva o hospodaření družstva za rok 2023
zpráva kontrolní komise za rok 2023

1. ***Zahájení členské schůze, kontrola usnášéníschopnosti***

Předseda představenstva BDML Ing. Daniel Měrka přivítal v 16:00 přítomné členy družstva a hosty. Konstatoval, že řádná členská schůze byla řádně svolána na 14.5.2024, ale nebyla usnášéníschopná z důvodu nepřítomnosti nadpoloviční většiny všech členů družstva. Proto byla svolána tato náhradní členská schůze. Náhradní členská schůze je usnášéníschopná v jakémkoliv počtu členů družstva, v této chvíli 29 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 14.5.2024 od 16.00 hod.. Pozvánka na náhradní členskou schůzi ze dne 15.5.2024 byla všem členům družstva doručena dne 16.5.2024 a zveřejněna na stránkách družstva www.bdml.cz dne 16.5.2024, tedy ve lhůtě nejméně 15 dní před konáním náhradní členské schůze.

Program schůze (dle pozvánky)

- 1) Zahájení členské schůze, kontrola usnášéníschopnosti, 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 2023
- 6) 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 a Ing. Lucii Šimůnkovou. 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 Josefiiovou**
- **ověřovatele zápisu Ing. Kamila Špindlera a Miloslava Šnejdrlu**
- **skrutátora pana Vladimíra Jandla a Ing. Lucii Šimůnkovou**

(pro 29 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.

Během jednání přichází 2 členové družstva. Celkový počet přítomných členů je 31.

3. Seznámení s roční účetní závěrkou družstva

Předseda schůze vyzval Ing. Borna, aby přítomné členy družstva seznámil se zprávou o hospodaření družstva za rok 2023 vč. roční účetní závěrky družstva. Ten tak učinil (viz příloha). Náhradní ČS vzala na vědomí seznámení s roční účetní závěrkou družstva za rok 2023. Dále informoval, že na příští členské schůzi družstva, která se bude konat v únoru 2025, budou předloženy ke schválení úkony pro zaúčtování, které povedou k řádnému převodu bytů do osobního vlastnictví.

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 2023 a návrh na rozdělení zisku v předložené verzi představenstvem družstva.

5. Schválení roční účetní závěrky a rozdělení zisku za kalendářní rok 2023

Předseda schůze Ing. Měrka seznámil přítomné členy s návrhem usnesení: Náhradní členská schůze schvaluje účetní závěrku roku 2023. Náhradní členská schůze schvaluje převedení hospodářského výsledku roku 2023 v celé výši 601 676,03 Kč na účet nerozděleného hospodářského výsledku minulých let. Předseda schůze dal o tomto návrhu usnesení hlasovat. (PRO 31 členů družstva, ZDRŽELO SE nebo PROTI 0 členů družstva).

Výsledek: Náhradní členská schůze schvaluje účetní závěrku Bytového družstva Mariánské Lázně roku 2023. Náhradní členská schůze schvaluje převedení hospodářského výsledku roku 2023 - zisku v celé výši 601 676,03 Kč na účet nerozděleného hospodářského výsledku minulých let.

6. 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 4. 6. 2024:**

- 1. Náhradní členská schůze schvaluje účetní závěrku Bytového družstva Mariánské Lázně roku 2023. Náhradní členská schůze schvaluje převedení hospodářského výsledku – zisku roku 2023 v celé výši 601 676,03 Kč na účet nerozděleného hospodářského výsledku minulých let.**

V Mariánských Lázních dne 5. 6. 2024

Zapisovatelka:

Předseda schůze:

.....
Marcela Josefiová

.....
Ing. Daniel Měrka

Ověřovatelé zápisu:

.....
Ing. Kamil Špindler

.....
Miloslav Šnejdrla

Zpráva o činnosti představenstva za rok 2023

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

Představenstvo ve spolupráci s městem ML a JUDr. Jiráskem připravilo prohlášení vlastníka, které bude vyhotoveno a připraveno na podání na katastrální úřad po uplynutí 20 let od kolaudace, tj. po 11.3.2025. Prohlášení vlastníka je individuálně pro každý bytový dům samostatně.

Opravy:

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

Ležaté rozvody studené vody. Byla dokončena výměna ležatých rozvodů studené vody vedených v pozinkovém potrubí ve všech vchodech.

Rozdělení elektroměrů ve vchodech 826 – 835, aby bylo měření zvlášť na společné prostory a zvlášť na předávací stanice. Důvod: příprava předání předávací stanice městu v roce 2025.

Výměna multipřepínačů. Dne 30.3.2023 došlo cca 150 metrů od domu 821-823 a domu 833-835 k úderu blesku do stromu. Následkem tohoto výboje byly zničeny multipřepínače zajišťující příjem satelitního signálu v těchto domech. Výměnu provedla firma pana Blovského za cenu 28.000Kč

Opravy výtahů:

Výměno 7ks ukazatelů polohy a 6ks záložních baterií za cenu 54.000Kč.

Výměna elektroinstalace v domě 822 za cenu 241.000Kč.

Provedena výměna 18ks hasících přístrojů za cenu 19.000Kč

Předávací stanice:

provedena kalibrace měřičů tepla z důvodů ukončení platnosti cejchu po 4 letech provozu za cenu 45.000Kč.

nákup 2ks náhradních servopohonů pro regulační ventily za cenu 10.000Kč.

Výměna vchodových dveří:

Představenstvo vybralo Alufores spol. s r. o.

Cena je 1.813.000Kč.

Výměna byla provedena v březnu 2024.

Výměna zvonkových tabel:

Představenstvo vybralo firmu EC Engineering, s.r.o.

Cena je 949.000Kč.

Výměna byla provedena v únoru 2024.

Výměna světel na chodbách za světla s pohybovým senzorem:

Představenstvo vybralo firmu Hotel servis.

Cena je 161.000Kč.

Stará světla jsou zdarma nabídnuta družstevníkům.

Výměna provedena.

Vymalování chodeb a společných prostor domů:

Představenstvo vybralo firmu pana Brichzína.

Cena je 1.125.000Kč.

Výmalba bude bílou barvou a v přízemí domu bude proveden nátěr olejovou barvou do výšky 1,5m.

Výmalba probíhá a bude postupně probíhat do konce roku 2024.

Po výmalbě bude probíhat generální úklid firmou Čistonoš.

Provedena oprava uchycení konstrukce vrat u kóji na směsný odpad. Provedeno firmou zámečnictví Hanzlík zdarma jako pozáruční servis.

● Problematické opravy balkónů:

– Přislíbeno udělat firmou v roce 2023, neustále odkládáno a nakonec bohužel nesplněno.

– Letos jsme dostali nabídku firmy Smutný, bude provedeno v červnu 2024.

● **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 30.4.2024:

ČSOB:	2.566.701Kč – spořicí účet 3,55%
J&T Bank:	2.662.500Kč – termínovaný vklad 6,5%
Česká spořitelna:	2.500.000Kč – termínovaný vklad 4,2%
Komerční banka:	2.600.000Kč – termínovaný vklad 5%
ČSOB	953.645Kč – běžný účet
Celkem:	11.282.846Kč

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.

● Rekapitulace budoucích nákladů:

odkup bytů od města ML	1.994.450 Kč
odkup pozemků	2.659.835 K
celkem na odkup	4.654.285 Kč

fond oprav město ML	1.303.290 Kč
fond oprav družstvo	4.102.021 Kč
<u>fond oprav celkem (30/4/2023)</u>	<u>5.405.311 Kč</u>

Účetní závěrka

	2022	2023
Družstvo má vlastní kapitál k 31.12. ve výši	137 989 tis Kč	138 591 tis Kč
z toho - bylo použito na úhradu výstavby domů	136 485 tis Kč	136 485 tis Kč
- rozdíl je používán pro chod družstva	1 504 tis Kč	2 106 tis Kč
Družstvo má také cizí kapitál – k 31.12. 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	4 185 tis Kč
● přijatými zálohami na opravy od členů družstva,	5 830 tis Kč	4 910 tis Kč
● přijatými zálohami na opravy od spoluvlastníka Města Mariánské Lázně, celkem evidujeme k 31.12. částku	3 661 tis Kč	2 649 tis Kč
● Dlouhodobé cizí zdroje družstva činí celkem	13 196 tis Kč	11 744 tis Kč
Součet volného vlast. kapitálu a dlouhod. cizích zdrojů	<u>14 700 tis Kč</u>	<u>13 850 tis Kč</u>
- na bankovních účtech a pokladně evidujeme	15 216 tis Kč	14 079 tis Kč
- saldo krátkodobých pohledávek a závazků	- 516 tis Kč	- 229 tis Kč

V 2023 družstvo vybralo na zálohách na nájemné 908 tis Kč, Předepsané nájemné pro rok 2023 je 1 426 tis Kč. Rozdíl 518 tis Kč byl uhrazen z účtu tzv. fondu oprav.

Dlouhodobé přijaté zálohy do družstva na opravy zálohy k 1.1.	5 715 tis Kč	5 800 tis Kč
přírůstek záloh dle předpisů v roce	800 tis Kč	800 tis Kč
úbytek záloh použitého za nájemné	-122 tis Kč	- 518 tis Kč
čerpání záloh na opravy a služby v roce	- 593 tis Kč	- 1 172 tis Kč
stav dlouhodobých záloh na opravy k 31.12.	5 800 tis Kč	4 910 tis Kč

Další členský vklad - tvorba záloh na úhradu dalšího čl. vkladu zálohy k 1.1.	3 199 tis Kč	3 705 tis Kč
přírůstek dle předpisů v roce	506 tis Kč	480 tis Kč
zálohy k 31.12	3 705 tis Kč	4 185 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 2023 je po zdanění 601.676,03 Kč, tedy po zaokrouhlení 602 tis. Kč

2. Opravy v roce 2023 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 2023
k 1.1. mělo na zálohách	3465	3661
- příjem v běžné roce od města	804	804
- výdej z fondu města v běžném roce	- 608	-1816
k 31.12 má na zálohách	3661	2649 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 2023. Členská schůze schvaluje převedení hospodářského výsledku roku 2023 v celé výši 601.676,03 Kč na účet nerozděleného hospodářského výsledku minulých let.

**Zpráva kontrolní komise Bytového družstva Mariánské Lázně
pro členskou schůzi v roce 2024**

Kontrolní komise předkládá členské schůzi zprávu o své činnosti.

Kontrolní komise pracovala k 31.12.2023 ve složení:

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

Ve sledovaném období roku 2023 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 2023 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 2023 a návrh na rozdělení zisku v předložené verzi představenstvem družstva.

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

V Mariánských Lázních 13.5.2024

Za kontrolní komisi

Ing. Kamil Špindler v. r.
předseda kontrolní komise