

Zápis z jednání členské schůze BD

Středa 28. května 2025

Projednávané body podle programu ČS:

1. prezenze účastníků, kontrola usnášeníschopnosti (viz přiložená prezenční listina)
 - ČS zahájena v 18:05 hod.
 - počet členů BD 33 / minimální účast 17 členů
 - účast členů na ČS (včetně 4 plných mocí): 22
=> min. počet hlasů „pro“ pro odsouhlasení při hlasování: 12
 - členská schůze je usnášeníschopná
2. schválení programu členské schůze (ČS)
 - hlasování o programu: pro 22 proti 0 zdrželo se 0
 - program byl přijat
3. projednání a schválení hospodářského výsledku BD za rok 2024
 - HV dle výsledovky: **452 695,71 Kč**
 - Představenstvo BD navrhuje ČS schválit převedení HV do fondu oprav.
 - hlasování: pro 22 proti 0 zdrželo se 0
 - přijato
4. projednání stavu pohledávek a závazků (informace – bez hlasování)
 - ke dni konání ČS nevidujeme žádné pohledávky za členy a nemáme žádné závazky po splatnosti vůči dodavatelům BD ani státním orgánům
5. seznámení se stavy účtů u bank (ČSOB, MONETA) a se stavem hotovosti v pokladně ke dni 27. 5. 2025:
 - ČSOB BÚ: 347 409,25 Kč SÚ: 7 188,44 Kč
 - Moneta BÚ: 5 810,29 Kč SÚ: 2 512 845,44 Kč
 - pokladna: na konci roku 2 363 Kč aktuálně 2 513 Kč

6. seznámení se stavem a vývojem provozních nákladů BD, návrh na zvýšení příspěvku do fondu oprav (FO)

- téměř ve všech položkách provozu domu došlo ke zvýšení cen, očekáváme proto znatelný vliv na příští vyúčtování služeb za rok 2025 a na budoucí plánované akce
- běžné náklady za provoz domu v roce 2024 byly cca 900 tis. Kč
- ve fondu oprav máme k 31.12.2024 celkem 2 014 977,98 Kč
- o majetek se musíme průběžně starat, připravované akce budou finančně náročné
- **představenstvo BD doporučuje ČS navýšit příspěvky do fondu oprav (FO) o 4 Kč/m² na 35 Kč/m² oproti současným 31 Kč/m²; týká se započitatelné plochy bytu**
- za rok to přinese do FO navíc: 2274,66 m² x 4 Kč/m² x 12 měs. = 109 tis. Kč; tuto částku můžeme využít pro pokrytí plánovaných akcí
- doporučení: upravit měsíční předpisy **od července 2025**
- hlasování o zvýšení fondu oprav:
- pro 22 proti 0 zdrželo se 0 přijato

7. informace k vyúčtování služeb za rok 2024, úhrada nedoplatků a vracení přeplatků

- vyúčtování je platné, nebyly předloženy žádné reklamace; doručeno všem členům BD
- v průběhu června budou vráceny přeplatky na oznámené účty členů
- kdo platí převodem a účet nezměnil (neoznámil změnu), obdrží přeplatek na číslo účtu, z něhož platí zálohy
- kdo platí za byt formou SIPO, obdrží přeplatek na poslední oznámené číslo účtu
- nedoplatky jsou členové povinni uhradit nejpozději do konce července 2025
- údaje pro platby převodem – viz vyúčtování jednotlivých bytů
- platba SIPO: v průběhu července se zohlední nedoplatky současně s obvyklou platbou; je tedy nutné dát pozor na limit inkasa pro SIPO, aby nevznikl nedoplatek z důvodu neprovedené transakce

8. aktuální stav podnájmu bytů

- podnájem je realizován celkem v 10 bytech (se započtením nového podnájmu v bytě 21 od 1. června 2025, M. Kupková)
- byl realizován podnájem nebytového prostoru panu Vargovi (podnájemce bytu 23, p. Pechová); p. Varga pro tento účel na vlastní náklady vybuodoval ve sklepě sklad, který po ukončení jeho podnájmu zůstane vlastnictvím BD
- v roce 2025 bylo zjištěno, že v bytě č. 20 je již od roku 2024 neaktuální počet osob; k tomu byl předán osobní požadavek ze strany předsedy BD
- ke dni konání ČS není stále stav dořešen (v bytě 20 jsou nadále hlášeny pouze 2 osoby, ale reálně jsou už delší dobu 3)

Byt 16 – podnájem, stížnosti, výtka

- opakovaně řešíme stížnosti na podnájemníky v bytě č. 16 (společní členové BD Balažovičovi)
- Balažovičovi před časem požádali o zrušení podnájmu pana Kocmana, který bydlí v bytě s jejich dcerou; představenstvo o tom nerozhodlo a ponechává rozhodnutí na této ČS
- žádáme tedy ČS, aby s tímto řešením vyslovila souhlas
- hlasování ke zrušení podnájmu B16: pro 20 proti 0 zdrželo se 2
- představenstvo BD navrhuje ČS vyslovit výtku společným členům družstva manželům Balažovičovým za neplnění stanov BD z důvodu nezajištění řádné péče o bytovou jednotku (mimo jiné viz nedávný případ dveří bez kliky a třískání dveřmi ze strany uživatelů bytu 16) a obecně nevhodného chování uživatelů bytu č. 16
- upozorňujeme, že partnerem BD jsou členové družstva, nikoli podnájemníci
- v souvislosti s tím a s případnými dalšími stížnostmi žádáme všechny členy BD a uživatele bytů o pomoc ve věci nahlašování podobných případů na Policii ČR
- BD není oprávněno projednávat konkrétní přestupky, to patří buď na PČR nebo na magistrát
- bez doložitelných záznamů šetření těchto orgánů nemůže BD dále konat ve věci řešení porušování povinností členů BD
- hlasování o výtce (B16): pro 20 proti 0 zdrželo se 2

Podnájem bytu č. 20 (Kindlmannovi) - výtka

- uvedení členové BD nesplnili své povinnosti dle stanov BD nahlásit včas změny u podnájemníků v bytě 20, což zasahuje zpětně až do roku 2024
- k nápravě bohužel nedošlo ani po nedávné osobní výzvě ze strany předsedy BD
- představenstvo BD navrhuje ČS vyslovit výtku společným členům družstva manželům Kindlmannovým za neplnění stanov BD
- hlasování o výtce (B20): pro 17 proti 1 zdrželo se 4
- ČS vyzývá manžele Kindlmannovy, aby neprodleně napravili současný stav a doručili BD aktualizovanou podnájemní smlouvu, která bude obsahovat platné podklady o podnájemnících bytu 20
- po doručení podkladů bude odpovídajícím způsobem upraven měsíční předpis (se zpětnou účinností vzhledem k vyúčtování služeb od 1. ledna 2025)
- rok 2024 se už bohužel regulérně vyřešit nedá

9. návrh na zavedení poplatků a sankcí – nedokončený úkol z minulé ČS

- z důvodu potřeby vložit odpovídající podklady na obchodní rejstřík jsme to po poradě s právníkem odložili, takže žádné sankce nebude BD prozatím uplatňovat
- tento návrh je potřeba připravit tak, aby byl nenapadnutelný (na to právník upozorňuje)

10. vyhodnocení dokončených akcí v roce 2024 a akcí provedených v roce 2025 do data konání schůze

- únor 2024: dlažba byt 1, Petr Kocurek
- duben 2024: montáž zvonků vč. videotelefonů, Nová Alarmika
- květen 2025: samozamykací zámky, Pandor Safe
- červen 2024: výměna UPS a rozvodů v místnosti BD, Nová Alarmika
- zakoupení náhradních těsnění do lodžii pro všechny byty na náklady BD
- duben 2025: obklady přízemí, Jaroslav Hembera – odsouhlaseno ČS
- květen 2025: výmalba domu, obnova nátěru kovových konstrukcí, Ján Varga, odsouhlaseno ČS
- s obklady, výmalbou a nátěry byla vyslovena spokojenost

11. plán možných akcí na rok 2025, výčet záměrů dlouhodobých akcí (rekonstrukce, modernizace, větší opravy)

- vyčištění potrubí odvětrávacích šachet (potvrdit smlouvu se společností Plíce domu s.r.o., termín je připraven na červen 2025) odsouhlaseno ČS
- elektroinstalace ve společných prostorách: největší projekt v budoucnu; má jednoznačně bezpečnostní charakter – nebezpečí požáru je potřeba preventivně zabránit (v domě už jednou kvůli instalaci hořelo)
- projekt rekonstrukce měření a regulace a výměna armatur v rozvodech
- potenciální výměna radiátorů v bytech: návrh až po předchozí věrohodné kontrole stavu jejich zanesení; proplach systému není dlouhodobé řešení, radiátory a rozvody jsou staré 37 let!
- špatný stav radiátorů může způsobovat nadměrné ztráty v topné soustavě, protože z domu zpět do výměníku odchází zbytečně teplá voda a topný systém není dostatečně efektivní
- kontrola stavu střechy a její případná oprava – nutno zajistit dodavatele
- keson do výtahové šachty (Schindler CZ): opatření proti vnikání spodní vody do výtahu – nebezpečí provozních poruch, další potenciální kolize s elektřinou
- rekonstrukce sklepních kójí průzkum zájmu, aby mělo smysl akci připravit

12. projednání a schvalování akcí

- k akcím budou zaslány členům BD odpovídající podklady, aby se všichni mohli vyjádřit (na detaily není při této schůzi dostatečný časový prostor)
- až budou k dispozici všechna potřebná stanoviska členů, naplánuje představenstvo BD na 2. pololetí 2025 další členskou schůzi (osobní nebo vzdálenou formou), na níž budou vybrané akce projednány a schváleny, případně zamítnuty
- následně představenstvo zahájí přípravu a realizaci schválených akcí
- i v této souvislosti je potřeba vidět růst významu navýšení fondu oprav

13. pasportizace bytů – popis aktuálního stavu

Od 1. ledna 2024 má dle stavebního zákona každý vlastník stavby povinnost uchovávat stavební dokumentaci odpovídající aktuálnímu stavu objektu.

Zákon č. 283/2021 Sb. v [ustanovení § 245](#) doslova říká:

Pasport stavby

(1) **Vlastník stavby je povinen uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou dokumentaci odpovídající jejímu skutečnému provedení podle vydaných povolení. V případech, kdy se dokumentace nedochovala nebo není v náležitém stavu a stavba byla povolena nebo povolení podle právních předpisů platných při provedení stavby nevyžadovala, je vlastník stavby povinen pořídit pasport stavby.**

(2) *Nejsou-li zachovány doklady, z nichž by bylo možné zjistit účel, pro který byla stavba povolena, platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním určena.*

(3) *Neplní-li vlastník stavby povinnost podle odstavce 1, stavební úřad mu nařídí, aby pořídil pasport stavby. Rozhodnutí o nařízení pořízení pasportu stavby se vydává jako první úkon stavebního úřadu v řízení. Není-li třeba pasport stavby doplnit, změnit nebo jinak přepracovat, stavební úřad jej ověří.*

Pokud tedy nemáte k dispozici aktuální dokumentaci ke své nemovitosti (například z důvodu stavebních úprav v minulosti), nebo se aktuální dokumentace domu nedochovala, zákon vám ukládá povinnost nechat si vyhotovit právě **pasport stavby**.

- jde o dokumentaci skutečného stavu nemovitosti
- týká se to zejména významných změn v dispozicích bytů, rozměrů místností a případných stavebních úprav
- členům budou zaslány podklady k doplnění
- výzva představenstva členské základně: berte prosím tento úkol s plnou vážností
- v případě nesplnění této povinnosti ze strany členů by muselo představenstvo BD využít poprvé za dobu existence družstva právo na kontrolu bytů po předchozím ohlášení, aby mohla být pasportizace bytů provedena podle skutečného stavu

14. odměny členů vedení BD

- návrh s platností od 1. 6. 2025 (odměny uvedeny po zdanění)
- jde o tzv. zaměstnání malého rozsahu s limitem 4 499 Kč/měs., z něhož se neodvádí sociální ani zdravotní pojištění, pouze srážková daň 15 %
- návrh: předseda 3 500 Kč/měs.; místopředsedové 2 200 Kč/měs.
- projednání, připomínky a schválení:
- hlasování: pro 19 proti 0 zdrželo se 3 schváleno

15. informace o aktuálních e-mailových adresách BD a heslu na web BD

- predseda@bdmch7.cz
- provoz@bdmch7.cz
- připomenuto heslo na webové stránky BD: bdmch7*2402

16. diskuse, návrhy, připomínky

- P. Kupka: stav čidel osvětlení společných prostor by si zasloužil kontrolu a seřízení odbornou firmou, resp. v případě potřeby opravu. Je pravděpodobné, že bychom tím mohli z delšího časového pohledu šetřit náklady za elektřinu.
- J. Kindlmann: návrh na výměnu svítidel ve sklepě za výkonná svítidla s LED technologií
- L. Chovancová: informovala ČS o rušivém pípání, které má neznámý původ
- B. Blažek: při akci čištění odvětrávacích potrubí se na to zaměříme a pokusíme se odhalit zdroj zvuků – je možné, že pocházejí právě z potrubí.
- P. Mužík: dobrá reference na Ateliér A21, p. Skalický, doporučuje se na něj obrátit
- B. Blažek: přizveme pana Mužíka k projednávání navržených řešení

17. návrh usnesení ČS a jeho schválení

- návrh usnesení přečetl předseda BD
- V. Balažovičová – chce vzít zpět návrh na zrušení podnájmu pana Kocmana
- B. Blažek: k této věci už nebudeme znovu hlasovat, přítomní členové na ČS nejsou pro; již bylo odsouhlaseno a platí to.
- hlasování: pro 21 proti 0 zdrželo se 1

Členská schůze ukončena v 19:58 hod.

Kompletní zápis z ČS bude umístěn ve formátu PDF na webových stránkách BD.

Zapsal: Bohumír Blažek