

BD Belgická 2,4 Prostějov, družstvo

se sídlem Belgická 4163/2 Prostějov, 796 04

PODKLADOVÉ MATERIÁLY

k výroční členské schůzi družstva
konané v restauraci Smíchovský zámeček
v úterý 7.5.2013 v 17.00 hodin

OBSAH:

• Pozvánka	str.	3
• Zpráva o činnosti představenstva	str.	5
• Čerpání fondu oprav	str.	6-7
• Hospodaření družstva	str.	8-10
• Vyjádření kontrolní komise k účetní závěrce	str.	11
• Schválení účetní závěrky za rok 2012 + návrh na vypořádání HV za rok 2012	str.	11
• Plán oprav na rok 2013	str.	11-12
• Zatekání střechou nad 2pok. bytem Belgická 4 – informace	str.	12
• Novela Občanského a Obchodního zákoníku, převody bytů do vlastnictví	str.	13
• VVS výtahy s.r.o. – insolvence firmy - informace	str.	14
• Změna dodavatele plynu do kotelny – informace	str.	14
• Vyúčtování za rok 2012 – informace o ceně tepla za loňský rok	str.	14
• Souhlas člena s převody bytů do vlastnictví - tiskopis	str.	15

POZVÁNKA

Představenstvo bytového družstva
BD Belgická 2,4 Prostějov, družstvo
svolává

VÝROČNÍ ČLENSKOU SCHŮZI která se koná

v úterý dne **7.5.2013 v 17.00 hod.**
v restauraci Smíchovský zámeček

s tímto návrhem programu:

- 1) Zahájení, jmenování zapisovatele, schválení programu
- 2) Zpráva o činnosti představenstva
- 3) Zpráva o hospodaření družstva
- 4) Zpráva kontrolní komise o činnosti a vyjádření k účetní závěrce
- 5) Schválení roční účetní závěrky za rok 2012 + návrh na vypořádání zisku za rok 2012
- 6) Plán oprav na rok 2013
- 7) Informace o reklamacích střechy – zatekání nad 2pok. bytem ve vchodě 4
- 8) **Novela Občanského a Obchodního zákoníku, převody bytů do vlastnictví**
- 9) Informace o insolvenční firmě VVS výtahy s.r.o.
- 10) Informace o změně dodavatele plynu do kotelny
- 11) Informace o ceně tepla za rok 2012
- 12) Závěr

- Na schůzi můžeme řešit pouze to, co je v programu. Záležitosti mimo stanovený program bychom mohli řešit pouze v případě, že by se členské schůze zúčastnili všichni členové a nikdo by nebyl proti. To je ochrana těch, kteří na schůzi nepřišli. Účast na schůzi je právem, ne povinností. O své účasti na schůzi však členové rozhodují podle programu, podle toho o čem se jedná.
- Prezence 10 minut před konáním schůze.

Ad 2) Zpráva o činnosti představenstva

Od poslední výroční členské schůze schůze dosud řešilo představenstvo kromě administrativních a ekonomických záležitostí i záležitosti spojené s provozem domu.

Dokončily se provozní práce v kotelnách – zrevidovaly se úpravny vody a vyregulovala se otopná soustava. Servis a opravy kotlů a čerpadel včetně veškerých kontrol (kotelny, komíny, plynová zařízení ve společných prostorách) probíhají v souladu s harmonogramem.

Bylo provedeno nové osvětlení na čidla ve sklepních prostorách, ve vchodě 4 se upravil vstup do kolárny (místo průchodu do sklepů byla osazena sádkartonová příčka). Ve vchodě 2 bylo provedeno omítnutí stropu ve sklepním prostoru u vstupu do kotelny. Bylo provedeno vymalování chodeb a všech společných prostor. Úklid po malířích a umytí oken zabezpečila úklidová firma.

Ve vchodě 2 byla jedna místnost dříve využívaná jako sušárna prádla nahrazena kolárnou. V kolárnách byly osazeny háky na pověšení kol. Dveře ve společných prostorách byly oplechovány a vstupy do těchto prostor byly osazeny bezpečnostními zámky. V současné době vybíráme lino do koláren a do chodeb.

Družstvo objednalo kamerový systém pro dům – s jeho instalací čekáme po položení lina.

Družstvo muselo řešit ucpanou kanalizaci – firma SEZAKO čistila jak kanály před vchody tak musela pročistit ucpaný odtok v prádelně.

Předkládáme Vám přehled dalších projednávaných záležitostí:

- 1) povolená rekonstrukce v bytě 204
- 2) schváleno prodloužení podnájmu pro paní Hanu Procházkovou v bytě 404
- 3) schváleno podnájem bytu pro paní Luskovou Ildikó v bytě 208
- 4) schváleno prodloužení podnájmu pro Tomáše Blažka a Alenu Vlachovou v bytě 221
- 5) zajištěna kontrola a následná výměna hlavních plynoměrů
- 6) uzavřena smlouva na úklid společných prostor s firmou PEMA úklid Petra Marková
- 7) řešení insolvence firmy VVS výtahy – VVS elektro – výpověď servisní smlouvy + Výtahy Prostějov – podepsána smlouva na servis výtahů
- 8) projednána změna dodavatele plynu a uzavřena smlouva na dodávku se společností Energie² a.s.
- 9) řešení možnost přeúčtování úvěru ze stavebního spoření (problém – záruka ČMZRB)
- 10) soustavně sledovány platby nájemného, s případnými dlužníky průběžně jednáno
- 11) řešení 2x zatečení střechou do bytu pana Skládala, jednáno s pojišťovnou, řešena reklamacie s firmou VHH Thermont
- 12) schválena nabídka firmy INFOS ART na pořízení kamerového systému
- 13) jednáno s JUDr. Švamberkem ohledně přefiancování úvěru a o novelách Občanského a Obchodního zákoníku

Návrh usnesení:

Členská schůze bere na vědomí zprávu představenstva o jeho činnosti za období 5/2012 až 4/2013.

Ad 2) Čerpání fondu oprav

- Belgická 2,4, PV

Doklad			Datum	Text	Kč MD	Kč DAL
					Čerpání DZ	tvorba DZ
0	475100			Počáteční zůstatek k 1.1.2012	0,00	992426,93
1	475200	1	1.1.2012	tv. dlouhodobé zálohy	0,00	992426,93
1	475310	006	31.1.2012	čerp. dl. zál. na úvěr	0,00	81700,00
1	475310	007	31.1.2012	čerp. dl. zál. na hypoteční úvěr	47174,00	0,00
1	511200	000009	9.1.2012	opr. dorozumívání - B2, B4, Petřík Petr	9639,10	0,00
1	511200	000011	25.1.2012	montáž dom. telefonů - B2, Petřík Petr	12412,00	0,00
1	511210	000010	20.1.2012	revize, odstr. reviz. závad. slouč. odb., Lamík Petr	14048,00	0,00
2	475200	1	1.2.2012	tv. dlouhodobé zálohy	15323,00	0,00
2	475310	013	29.2.2012	čerp. dl. zál. na úvěr	98596,10	81700,00
2	501500	011	23.2.2012	kříže	0,00	81700,00
2	511200	000015	5.2.2012	montáž dom. telefonů - B4, Petřík Petr	47174,00	0,00
2	511200	000019	8.2.2012	dodání a montáž zámků ke schránce, Konečný J	50,00	0,00
2	511210	000013	5.2.2012	kontrola požárních vodovodů, Ing. Neupil Zbyn	12578,00	0,00
3	475200	1	1.3.2012	tv. dlouhodobé zálohy	387,60	0,00
3	475310	017	31.3.2012	čerp. dl. zál. na úvěr	1398,00	0,00
3	501500	016	20.3.2012	kříže	61587,60	81700,00
4	475200	1	1.4.2012	tv. dlouhodobé zálohy	0,00	81700,00
4	475310	020	30.4.2012	čerp. dl. zál. na úvěr	0,00	81700,00
4	475310	021	30.4.2012	čerp. dl. zál. na hypoteční úvěr	47174,00	0,00
4	511200	000026	5.4.2012	oprava kotelů, vým. spalínového ventilátoru, Mar	19929,55	0,00
5	475200	1	1.5.2012	tv. dlouhodobé zálohy	3486,12	0,00
5	475290	024	29.5.2012	dotace na úroky	70589,67	81700,00
5	475310	022	21.5.2012	čerp. dl. zál. na hypoteční úvěr	0,00	81700,00
5	475310	023	23.5.2012	čerp. dl. zál. na úvěr	0,00	12629,00
5	475310	026	31.5.2012	čerp. dl. zál. na hypoteční úvěr	10373,40	0,00
6	475200	1	1.6.2012	tv. dlouhodobé zálohy	47174,00	0,00
6	475290	037	30.6.2012	Výúčtování r.2011	9816,00	0,00
6	475310	033	25.6.2012	čerp. dl. zál. na hypoteční úvěr	67363,40	94329,00
6	475310	034	25.6.2012	čerp. dl. zál. na úvěr	0,00	81700,00
6	475390	BÚ006	30.6.2012	vyrovnání za okna - Jonáková	0,00	0,62
6	475390	BÚ006	30.6.2012	vyrovnání za okna - Křočkovi	10265,30	0,00
7	475200	1	1.7.2012	tv. dlouhodobé zálohy	47174,00	0,00
7	475200	1	1.7.2012	tv. dlouhodobé zálohy - lodžie	56918,00	0,00
7	475310	040	25.7.2012	čerp. dl. zál. na hypoteční úvěr	58748,00	0,00
7	475310	041	25.7.2012	čerp. dl. zál. na úvěr	173105,30	81700,62
8	475200	1	1.8.2012	tv. dlouhodobé zálohy - lodžie	0,00	71726,00
8	475200	1	1.8.2012	tv. dlouhodobé zálohy	0,00	3458,00
8	475310	048	31.8.2012	čerp. dl. zál. na úvěr	0,00	0,00
8	475310	049	31.8.2012	čerp. dl. zál. na hypoteční úvěr	47174,00	0,00
8	501500	045	20.8.2012	náhradní díl na dveře	9966,00	0,00
8	501500	047	31.8.2012	kříže k rozvaděči	309,00	0,00
8	511200	044	20.8.2012	nouzové otevření dveří	95,00	0,00
					660,00	0,00

9	475200	1	1.9.2012	tv. dlouhodobé zálohy	58204,00	75184,00
9	475200	1	1.9.2012	tv. dlouhodobé zálohy - ložnice	0,00	71726,00
9	475310	53	30.9.2012	čerp.dl.zálohy-úvěr	0,00	3458,00
9	475310	54	30.9.2012	čerp.dl.zálohy na hypoteční úvěr	47174,00	0,00
9	475390	000058	12.9.2012	likvidace odpadu, A.S.A. TS Prostějov, s.r.o.	9966,00	0,00
9	501500	59	8.9.2012	zhotovení klíče	2488,00	0,00
9	511200	000055	6.9.2012	servis a zprovoznění kotelen, Strážnický s.r.o.	25,00	0,00
9	521400	52	30.9.2012	čerpání DPP-Vrtal	7728,00	0,00
9	521400	52	30.9.2012	čerpání DPP-Vrtalová	1600,00	0,00
10	475200	1	1.10.2012	tv. dlouhodobé zálohy - ložnice	70581,00	75184,00
10	475200	1	1.10.2012	tv. dlouhodobé zálohy	0,00	3458,00
10	475310	64	31.10.2012	čerp.dl.zál.-úvěr	0,00	71726,00
10	475310	65	31.10.2012	čerp.dl.zál.na hypoteční úvěr	47174,00	0,00
10	501500	60	31.10.2012	zhotovení klíče	10252,00	0,00
10	501500	62	31.10.2012	zhotovení klíče	186,00	0,00
10	511200	000060	1.10.2012	montáž 10ks AJ kolen-větrací systém, Radak Št	135,00	0,00
11	475200	1	1.11.2012	tv. dlouhodobé zálohy - ložnice	59799,00	75184,00
11	475200	1	1.11.2012	tv. dlouhodobé zálohy	0,00	3458,00
11	475310	68	30.11.2012	čerp.dl.zál.-úvěr	0,00	71726,00
11	475310	69	30.11.2012	čerp.dl.zál.na hypoteční úvěr	47174,00	0,00
11	475390	000070	1.11.2012	úklid po řemeslnících, PEMA úklid - Marková	10284,00	0,00
11	511200	000066	1.11.2012	másla spol.prostov, Konupka Jaroslav	11275,00	0,00
11	511200	000068	1.11.2012	oprava kotla, roční údržba, Marek Josef - servis,	9490,00	0,00
11	511200	000069	1.11.2012	servis z úpraven vody, aquina, s.r.o.	23197,86	0,00
12	475200	1	1.12.2012	tv. dlouhodobé zálohy - ložnice	113858,86	75184,00
12	475200	1	1.12.2012	tv. dlouhodobé zálohy	0,00	3458,00
12	475290	78	31.12.2012	dotace zúč.	0,00	71726,00
12	475290	80	31.12.2012	zúč.provoz.výd.	0,00	12629,00
12	475310	72	31.12.2012	čerp.dl.zál.-úvěr	0,00	5542,00
12	475310	73	31.12.2012	čerp.dl.zál.na hypoteční úvěr	47174,00	0,00
12	475310	77	31.12.2012	čerp.dl.zál.na úvěr	14631,00	0,00
12	475390	000077	1.12.2012	úklid listopad 2012, PEMA úklid - Marková Pet	0,01	0,00
12	475390	000083	31.12.2012	úklid prosinec 2012, PEMA úklid - Marková Pet	3010,00	0,00
12	475390	80	31.12.2012	zúč.poj.-třída z nem.	3010,00	0,00
12	475390	82	31.12.2012	voda přádelna	3448,00	0,00
12	475390	82	31.12.2012	voda přádelna	7312,00	0,00
12	475390	82	31.12.2012	voda přádelna	19000,00	0,00
12	501500	75	31.12.2012	zhotovení klíče,zámek FAB	1200,00	0,00
12	511200	000076	1.12.2012	zámek dveřisklep,otevření výt.jachty,vložka, K	493,00	0,00
12	511200	000078	1.12.2012	úklid kanalizace, SEZAKO s.r.o.	1037,40	0,00
12	511200	000091	31.12.2012	sádrokartony, Konupka Jaroslav	3682,00	0,00
12	511200	000092	28.12.2012	sádrokartony,vymalování, Dočkal Tomáš	18000,00	0,00
					4394,00	0,00
					126391,41	93355,00

CELKEM čerpání - montáž na HŠ 7290

CELKEM na HŠ 7290

Ad 3) Hospodaření družstva

Výkaz zisku a ztráty ve zjednodušeném rozsahu k 31.12.2012

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	01		
A.		02		
+	Obchodní marže (ř. 01 - 02)	03		
II.	Výkony	04	800	896
B.		05	250	841
+	Přidaná hodnota (ř. 03 + 04 - 05)	06		
C.		07	110	119
D.		08	16	17
E.		09		
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	10		
F.		11		
G.		12		
IV.	Ostatní provozní výnosy	13	175	587
H.		14	78	66
V.	Převod provozních výnosů	15		
I.		16		
*	Provozní výsledek hospodaření (ř. 06 - 07 - 08 - 09 + 10 - 11 - (+/-12) + 13 - 14 + (-15) - (-16))	17		
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	18		
J.		19		
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	20		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	21		
K.		22		
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	23		
L.		24		
M.		25		
X.	Výnosové úroky	26	10	5
N.		27	516	419
XI.	Ostatní finanční výnosy	28		
O.		29	6	6
XII.	Převod finančních výnosů	30		
P.		31		
*	Finanční výsledek hospodaření (ř. 18-19+20+21-22+23-24+(-25)+26-27+28-29+30+(-31))	32		
Q:		33	2	20
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ř. 17 + 32 - 33)	34	7	
XIII.	Mimořádné výnosy	35		
R.		36		
S.		37		
*	Mimořádný výsledek hospodaření (ř. 35 - 36 - 37)	38		
T.		39		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 34 + 38 - 39)	40		
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 17 + 32 + 35 - 36)	41		

Rozvaha

Označení a	A K T I V A b	číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř.02+03+07+12)=ř.13	001				
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek (ř.04 až 06)	003				
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004				
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	005	11 185		11 185	11 185
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	006				
C.	Oběžná aktiva (ř.08 až 11)	007				
C. I.	Zásoby	008				
C. II.	Dlouhodobé pohledávky	009	9 647		9 647	9 591
C. III.	Krátkodobé pohledávky	010	1 381		1 381	1 580
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	011	1 547		1 547	1 291
D. I.	Časové rozlišení	012	18		18	18

PASIVA

Označení a	b	číslo řádku c	Údaj v účetním účetním období		Údaj v účetním účetním období	
			5	6	5	6
	PASIVA CELKEM (ř. 14 + 20 + 25) = ř.001	013				
A.	Vlastní kapitál (ř. 15 až 19)	014				
A. I.	Základní kapitál	015	50	50		
A. II.	Kapitálové fondy	016	11 185	11 185		
A. III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	017	21	21		
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	018	-9	-9		
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) (ř.01-15-16-17-18-20-25) = ř.40 výkazu zisku a ztráty	019	7	7		
B.	Cizí zdroje (ř. 21 až 24)	020				
B. I.	Rezervy	021				
B. II.	Dlouhodobé závazky	022	953	953		
B. III.	Krátkodobé závazky	023	1 584	1 584		
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	024	9 987	9 987		
C. I.	Časové rozlišení	025				

Příloha k účetní závěrce za rok 2012 - ve zjednodušeném rozsahu

A.	Obecné údaje
	a) <i>Rozhodující předmět činnosti :</i> Zajištění bytových potřeb členů družstva a základní služby související se správou, provozem, údržbou a opravami domovního a bytového fondu a nebytových prostor, rekonstrukce a modernizace objektů ve vlastnictví družstva a hospodaření se společným majetkem družstva
	b) <i>Datum vzniku :</i> 30.3.2009
	c) <i>Organizační struktura :</i> družstvo
	d) <i>Představenstvo družstva :</i> předseda představenstva Barbora Vrtalová místopředseda představenstva František Filipenský člen představenstva Marcela Štěpánková
B.	Účetní metody a obecné účetní zásady
	a) <i>Zásoby :</i> účetní jednotka netvoří
	b) <i>Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek odpisovaný účetní jednotka nevlastní. Dlouhodobý hmotný majetek neodpisovaný - budova k bydlení včetně pozemku příslušejícího k budově</i> 11 185 tis.Kč
	c) <i>Cenné papíry a majetkové účasti :</i> účetní jednotka nevlastní
C.	Doplňující informace k výkazu rozvahy
	a) <i>Pohledávky :</i> - rozdíl mezi předpisem a platbami nájemného (přeplatek) -1 tis. Kč - poskytnutá záloha 127 tis. Kč - nevyúčtované spotřeby energií 1 255 tis. Kč - jiné - pohledávky za členy družstva na splácení úvěru 9 647 tis. Kč - časové rozlišení – pojištění domu na r. 2013 18 tis. Kč
	b) <i>Krátkodobý finanční majetek:</i> - pokladni hotovost 4 tis. Kč - bankovní účet 1 204 tis. Kč - bankovní účet – stavební spoření 339 tis. Kč - peníze na cestě 0 tis. Kč
	c) <i>Závazky :</i> - krátkodobé závazky-neuhr.f.a nevyúčt. zálohy na spotřeby energií 1 581 tis. Kč - jiné závazky – nevyplacená mzda, neuhrazené daně 3 tis. Kč - dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu bytového domu 953 tis. Kč - dlouhodobý bankovní úvěr 9 987 tis. Kč
	d) <i>Vlastní kapitál - základní :</i> - kapitálové fondy : 50 tis.Kč - nedělitelný fond : 11 185 tis.Kč 21 tis.Kč
	e) <i>Výsledek hospodaření z minulých let</i> -9 tis. Kč
	f) <i>Hospodářský výsledek za účetní období</i> 7 tis.Kč
D.	Doplňující informace k výkazu zisku a ztráty
	a) <i>Náklady :</i> - výkonová spotřeba 250 tis. Kč - osobní náklady – odměny statutárního orgánu, DPP, DPČ 110 tis. Kč - daně a poplatky 16 tis. Kč - ostatní provozní náklady 78 tis. Kč - nákladové úroky 516 tis. Kč - ostatní finanční náklady 6 tis. Kč
	b) <i>Výnosy :</i> - výkony 800 tis. Kč - ostatní provozní výnosy 175 tis. Kč - výnosové úroky 10 tis. Kč

Ad 4) Vyjádření kontrolní komise k účetní závěrce

Kontrolní komise měla vždy podmínky pro to, aby mohla plnit svou zákonem a stanovami určenou funkci a průběžně kontrolovat chod družstva a práci představenstva.

Kontrolní komise projednala výsledky hospodaření za rok 2012 a neshledala v hospodaření závady.

Kontrolní komise doporučuje členské schůzi družstva schválit roční účetní závěrku za rok 2012.

Návrh usnesení:

Členská schůze bere na vědomí zprávu kontrolní komise družstva.

Ad 5) Schválení roční účetní závěrky za rok 2012 + návrh na vypořádání zisku za rok 2012

Představenstvo družstva navrhuje členské schůzi roční účetní závěrku za rok 2012 schválit. Na účtu neuhrazených ztrát z minulých let je -9071,17 Kč.

HV k 31.12.2012 činí zisk 6795,77 Kč

Představenstvo navrhuje použít tento zisk na kompenzaci ztrát z minulých let, čímž na účtu neuhrazených ztrát z minulých let zůstane -2.275,40 Kč.

Návrh usnesení:

Členská schůze schvaluje roční účetní závěrku za rok 2012. Současně schvaluje použít zisk ve výši 6795,77 Kč použít na kompenzaci neuhrazených ztrát z minulých let.

Ad 6) Plán oprav na rok 2013

A) Měření tepla

B) Renovace zábradlí

Ad A) Měření tepla

Přehled povinností, které mají být splněny v souvislosti s regulací a měřením tepla podle Energetického zákona (zák. č. 406/2000 Sb. v platném znění)

Vlastník budovy je povinen vybavit vnitřní tepelná zařízení budov přístroji **registrujícími dodávky tepelné energie konečným spotřebitelům** – měřiče tepla (§ 7 odst. 4 písm. a) zákona + přechodné ustanovení v čl. II. odst. 3 zákona)

Termín: do 31. 12. 2014

Nesplněním se družstvo vystavuje uložení **pokuty** podle § 12a odst. 3 písm. b), kdy lze právníckým osobám (vlastník budovy – tedy družstvo) **uložit za správní delikt** (nesplnění povinností podle § 7 odst. 4) **pokutu do výše 200.000,- Kč**

S ohledem na výše uvedené je nutné povinnosti dané zákonem splnit. Schválit záměr musí členská schůze.

Navrhujeme provést osazení měřičů tepla ještě letos.

S případnými dotazy k uvedenému problému se můžete obrátit na ROZVOJ, SBD:

- pan Strnad tel. 736488064 – dotazy týkající se montáže + výběru dodavatele
- paní Richterová tel. 736488063 – dotazy týkající se vyúčtování tepla

Regulaci zařízení v kotelnách nám prováděla firma Stražnický z Brna. Tato firma však nedělá rozúčtování nákladů na konečné spotřebitele. Rozúčtování by tak musela provádět další firma.

Doporučená firma: Techem, spol. s r.o. pobočka Olomouc (www.techem.cz)

Návrh usnesení:

Členská schůze schvaluje záměr vybavit vnitřní tepelná zařízení domu Belgická 2 a 4 měřiči tepla v termínu do 31.12.2013.

Ad B) Renovace zábradlí

V návaznosti na vymalování chodeb a provedení nátěrů plechových skříní ve vchodech navrhujeme provést renovaci zábradlí ve vchodech.

Jednak provést nátěr, který bude korespondovat s nátěry plechových skříní a jednak zrenovovat madla (nahradit je dřevěnými). Protože předpokládáme, že taková oprava překročí v konečné částce 50 tisíc Kč, je nutné, aby členská schůze tento záměr schválila.

Návrh usnesení:

Členská schůze schvaluje záměr zrenovovat zábradlí v domě Belgická 2 a 4, a to provedením nátěru a zhotovením nových madel, to vše v termínu do 31.12.2013.

Ad 7) Informace o reklamacích střechy – zatekání ve vchodě 4

Po dokončení revitalizace jsme dvakrát reklamovali opravu střechy z důvodu zatečení do 2 pok. bytu ve vchodě 4. Reklamace v obou případech byla řešena jako neoprávněná, nikde jsme nenašli žádné místo, kde by se střešní krytina odlepovala či jinak vykazovala známky poškození. Přesto v obou případech byly všechny spáry nad inkriminovaným bytem přetěsněny.

Po zkušnostech z jiných domů (Belgická 1,3,5 naproti nás) je možné zatečení i spárou v opláštění objektu kotelny (výtahové šachty) na střeše. Je pravda, že kotelna nebyla zateplena, objekt byl pouze přetřen omítkovou barvou. Předpokládáme-li možnost narušení pláště objektu kotelny, může zatečením spárou dojít k zatečení pod krytinu nové střechy a následně pak do bytu.

Vzhledem k tomu, že dům je zcela opraven a zatečení střechou do 2 pok. bytu se nestalo poprvé a není předmětem reklamace střechy - navrhuje, aby členská schůze schválila záměr opravy objektů kotelny zateplením s termínem do 31.12.2013.

Peníze ve fondu oprav na takovou akci jsou, k 31.12.2012 byl stav fondu oprav 949.675 Kč.

Návrh usnesení:

Členská schůze schvaluje záměr opravy objektů kotelny na střeše zateplením s termínem do 31.12.2013.

Ad 8) Novela Občanského a Obchodního zákoníku, převody bytů do vlastnictví

Dnem 1.1.2014 nabývá účinnosti nový občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb.) a zákon č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích, které mají dopad na činnost družstev.

Současně k 1.1.2014 bude zcela zrušen mj. stávající Obchodní zákoník a zákon 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů. Vlastnictví bude nově upraveno Zákonem 90/2012 Sb. Novými zákony nejsou řešeny podmínky, za jakých se mohou stávající malá družstva transformovat do SVJ. Prováděcí vyhlášky k tomuto zatím chybí.

Výhody i nevýhody obou typů vlastnictví jsme několikrát probírali a tyto skutečnosti se nemění. Přijde nám fěrové informovat členy, že pokud budou vyžadovat vlastnictví po 1.1.2014, musí si uvědomit, že naše stávající stanovy, tudíž dohodnuté podmínky pro převod, budou v rozporu s platným zákonem. Bude tedy nutné znovu dohodnout pravidla, za jakých se budou byty převádět. Teprve poté se budou moci členové sejít a rozhodnout o převodech s tím, že již dnes víme, že v prvních měsících budou družstva, katastry nemovitostí i soudy tápat v tom, zda provedly svá rozhodnutí správně. Podle nových zákonů vypadá jinak i prohlášení vlastníka a vznik SVJ.

Pokud tedy členové uvažují o převodech bytů do vlastnictví, doporučuje představenstvo po konzultaci s JUDr. Švambergem raději převést byty ještě letos, podle známých pravidel.

Pokud k převodům nedojde, bude samozřejmě nadále fungovat stávající družstvo. Pro členy družstva budou změny výše uvedených zákonů potom znamenat, že pokud nebudou vydány prováděcí předpisy týkající se konkrétně bytových družstev – bude nutno schválit nové stanovy na členské schůzi družstva (za účasti notáře) do 30.6. 2014 a chod družstva bude nutno přizpůsobit novým zákonným podmínkám.

Finanční zátěž spojená s převody do vlastnictví:

- vypracování prohlášení vlastníka včetně převodních smluv: 3.000 Kč/byt = **126.000 Kč**
- vklad do katastru nemovitostí: kolek 1.000Kč/byt = **42.000 Kč**
- likvidace stávajícího družstva v případě převodů všech bytů: cca **50.000 Kč**
- vznik SVJ – ustavující schůze, stanovy, notář: 6.000 Kč
celkem: 224.000 Kč

Pokud by byly převáděny všechny byty, mohly by tyto platby být hrazeny se souhlasem členské schůze z finančních prostředků družstva.

Na poslední straně podkladových materiálů najdete Souhlas člena s převody bytů do vlastnictví. Žádáme Vás o pečlivé zvážení výše uvedených informací a o vyplnění tiskopisu. Vyplněný tiskopis - ať se souhlasným nebo s nesouhlasným stanoviskem, podepsaný členem (společnými členy) družstva, odevzdejte do rukou předsedy družstva nejpozději na výroční členské schůzi.

V případě, že družstvo obdrží méně než 22 souhlasů s převody do vlastnictví:

Návrh usnesení

Členská schůze projednala informace ohledně zákona 89/2012 Sb. a zákona 90/2012 Sb.

V případě, že družstvo obdrží 22 a více souhlasných stanovisek, bude členská schůze požádána o schválení transformace.

Návrh usnesení

Členská schůze:

1. schvaluje transformaci bytového družstva BD Belgická 2,4 Prostějov, družstvo
2. ukládá vypracovat prohlášení vlastníka na budovu Belgická 2, 4 Prostějov podle zák. 72/1994 Sb.
3. ukládá provedení vkladu tohoto prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí, to vše v co nejkratším termínu od data konání této členské schůze
4. schvaluje použití finančních prostředků družstva k pokrytí všech nákladů spojených s transformací včetně nákladů spojených se vznikem SVJ

doplnění bodu 8)

Představenstvo uvážovalo o přeúčtování stávajícího úvěru ze stavebního spoření. Stavební spořitelna Wüstenrot má vysoké poplatky pro předčasné splacení meziúvěru (nás by to vyšlo na 3 mil. Kč). Při hledání způsobů řešení přišla do úvahy i varianta převody + s tím související převzetí závazků stávajícího družstva nově vzniklým SVJ.

Takto by mohlo dojít ke spojení obou stávajících úvěrů do jednoho, s výhodnější úrokovou sazbou (dosud meziúvěr ze stavebního spoření úrok 5,3% p.a.) – tolik sdělení JUDr. Švamberka

Ad 9) firma VVS výtahy s.r.o. – insolvence

V průběhu loňského roku jsme byli informováni o insolvenční firmě VVS – výtahy s.r.o. Z toho důvodu byla na servis výtahů uzavřena smlouvy s dceřinou firmou VVS elektro s.r.o. Po vzájemné dohodě (pro tuto firmu zajišťovala servis firma VýtahyPV s.r.o.) uzavřelo po vypršení 6-ti měsíční lhůty, kdy byl servis v rámci smlouvy o dílo gratis, družstvo servisní smlouvu přímo s firmou VýtahyPV s.r.o., a to za stejných podmínek, jaké byly sjednány původně s firmou VVS.

Dopady insolvence na družstvo: v případě reklamace výtahů (5 let od kolaudace) nebude mít kdo reklamační opravu či výměnu zařízení provést – budeme muset nést náklady sami nebo se soudit – výsledek v nedohlednu, náklady na právníky atd.

Ad 10) Změna dodavatele plynu

Od 1.12.2012 změnilo družstvo dodavatele plynu.

Nový dodavatel: Energie²

Nasmlovaná cena: rok 2012 a 2013: 790 Kč/MWh bez DPH (=10 Kč /m³ vč. DPH)
rok 2014: 799 Kč/MWh bez DPH (= 10,20 Kč/m³ vč. DPH 21%)

Dosud jsme u RWE měli cenu: 1267 Kč/MWh bez DPH (= 16 Kč/ m³ vč. DPH)

Ad 11) Vyúčtování za rok 2012 + informace o ceně tepla za loňský rok:

	r.2010	r. 2011	r. 2012	cena 1GJ tepla 2011	cena 1GJ tepla 2012
B2	31.157 m ³	21.884 m ³	24.321 m ³	639 Kč	670,50 Kč
B4	30.982 m ³	24.255 m ³	25.788 m ³	623 Kč	632,42 Kč

Vyúčtování bylo řádně převzato všemi členy. **Reklamační lhůta končí 14.5.2013.** (poslední člen převzal vyúčtování 23.4.2013). Po tomto termínu, pokud nebude uplatněna reklamace, budou všem zaslány přeplatky z vyúčtování.
Nedoplatky jsou dle platné vyhlášky splatné do 31.7.2013.

V Prostějově dne 23.4.2013

M. Štěpánková v.r.

B. Vrtalová v.r.

F. Filipenský v.r.

**Souhlas člena (společného člena) BD Belgická 2,4 Prostějov, družstvo
s převody bytů do vlastnictví**
(§ 239 odst. 4i) obchodního zákoníku)

já, člen(ka) družstva
jméno a příjmení, datum narození, trvale bytem

já, společný člen(ka) družstva
jméno a příjmení, datum narození, trvale bytem

+)

Tímto **dávám souhlas** členské schůzi podle § 239 odst. 4i) obchodního zákoníku, aby rozhodla o transformaci bytového družstva BD Belgická 2,4 Prostějov, družstvo, uložila vypracovat prohlášení vlastníka na budovu Belgická 2, 4 Prostějov podle zák. 72/1994 Sb. a uložila provedení vkladu tohoto prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí, to vše v co nejkratším termínu od data konání členské schůze, na které bude přijato usnesení o transformaci družstva.

+)

Tímto **nedávám souhlas** členské schůzi podle § 239 odst. 4i) obchodního zákoníku, aby rozhodla o transformaci bytového družstva BD Belgická 2,4 Prostějov, družstvo. Chci, aby dům zůstal nadále v družstevním vlastnictví.

Prohlašuji, že jsou mi známy všechny důsledky mého rozhodnutí.

V Prostějově dne

.....
podpis člena + společného člena družstva

+) nehodící se škrtnout