

# Bytové družstvo Belgická 2-4

se sídlem Belgická 4163/2 Prostějov, 796 04

<http://belgicka-prostejov.cz>

## PODKLADOVÉ MATERIÁLY

Středa 26.6.2024 v 17.30 hodin

Restaurace Koliba U tří králů

### OBSAH:

|                                                                                  |        |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------|
| • Pozvánka                                                                       | Str. 3 |
| • Plná moc                                                                       | Str. 4 |
| • Zpráva o činnosti představenstva                                               | Str. 5 |
| • Informace o splácení úvěrů                                                     | Str. 5 |
| • Hospodaření družstva za rok 2023                                               | Str.   |
| • Schválení roční účetní závěrky za rok 2023                                     | Str.   |
| • Návrh na vypořádání HV za rok 2023                                             | Str.   |
| • Návrh na členy představenstva na volební období 2024 - 2029                    | Str.   |
| • Návrh smluv o výkonu funkce                                                    | Str.   |
| • Informace o stavu kotelen                                                      | Str.   |
| • Změny v právních předpisech pro domy zajišťující dodávku tepla nebo teplé vody | Str.   |
| • Dodatek ke smlouvě příkazní na vedení účetnictví                               | Str.   |



**Bytové družstvo Belgická 2-4**  
se sídlem Belgická 4163/2, 796 04 Prostějov  
družstvo je zapsáno v obchodním rejstříku vedeném KS Brno, spisová značka Dr 4733,  
**IČ: 283 33 675**

# Pozvánka

představenstvo bytového družstva si Vás dovoluje pozvat na

## členskou schůzi

která se koná

ve středu dne **26. června 2024 v 17.<sup>30</sup> hod.**

v restauraci KOLIBA u 3 králů

s tímto návrhem programu

### **PROGRAM:**

1. Zahájení, kontrola usnášení schopnosti
2. Volba předsedy zasedání a zapisovatele
3. Zpráva o činnosti představenstva a informace o splácení úvěrů
4. Schválení řádné účetní závěrky za rok 2023
5. Schválení návrhu na vypořádání zisku za rok 2023
6. Volba členů představenstva na funkční období 2024-2029
7. Schválení smluv o výkonu funkcí členů představenstva
8. Různé
  - Informace o stavu kotelen ve vchodě 2 i 4
  - Změny v právních předpisech pro domy zajišťující dodávku tepla nebo teplé vody
  - Dodatek ke smlouvě příkazní na vedení účetnictví
  - Informace o ceně tepla za rok 2023
9. Závěr

za představenstvo bytového družstva

Marcela Štěpánková  
místopředseda představenstva

Barbora Vrtalová  
předseda představenstva

V Prostějově dne: 12. 6. 2024

### **Poznámky:**

Prezence 10 minut před zahájením jednání.

Podklady k jednotlivým bodům programu členské schůze jsou přiloženy k pozvánce, event umístěny na internetových stránkách družstva **[www.belgicka-prostejov.cz](http://www.belgicka-prostejov.cz)**

Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu členské schůze, lze projednávat jen za účasti a se souhlasem všech členů družstva (čl. 33 odstavec 10 stanov družstva)

Pozvánka byla zveřejněna na internetových stránkách družstva [www.belgicka-prostejov.cz](http://www.belgicka-prostejov.cz) dne 12.6.2024

## Plná moc

(členská schůze družstva)

Já, níže podepsaný (á) \_\_\_\_\_,

bytem \_\_\_\_\_ ,  
(dále jen člen družstva)

### dávám tímto plnou moc

panu(i) \_\_\_\_\_ bytem \_\_\_\_\_  
(dále jen zmocněný)

**aby mne zastupoval(a) jako člena družstva v domě Belgická 2 - 4 Prostějov,  
na členské schůzi družstva konané dne 26.6.2024, s právem jednat a hlasovat  
o záležitostech uvedených na pozvánce na výše uvedenou schůzi.**

V Prostějově dne \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
člen družstva

S výše uvedeným souhlasím a plnou moc přijímám.  
V Prostějově dne .....

\_\_\_\_\_  
zmocněný

## 2) Zpráva o činnosti představenstva

---

Představenstvo průběžně:

- Zajistilo a předalo Národní rozvojové bance čtvrtletní monitoring družstva
- Podalo daňová přiznání a účetní závěrky na Finanční úřad a do sbírky listin na rejstříkový soud
- Zpracovalo a podalo statistické výkazy
- Sleduje platby nájemného (**k datu 31.5.2024 není nikdo v prodlení s placením nájemného, nedoplatky z vyúčtováním jsou splatné k 30.6.**)
- provádí sledování insolvenčního rejstříku
- provádí sledování změn vlastníků v katastru nemovitostí
- pravidelně aktualizuje webové stránky domu
- při změně vlastníků bytů dohlíží na provádění souvisejících změn v členství v družstvu, předává tyto informace účetní firmě, zajišťuje předání měsíčních předpisů plateb novým vlastníkům
- dohlíží na ohlášení změn vlastníků firmě Techem spol. s.r.o. kvůli rozúčtování tepla a vody
- schválilo dohody o provedení práce a dohody o pracovní činnosti – **od 1.7.2024 změny v evidenci DPP – od tohoto data uzavírat pouze dohody o pracovní činnosti !**
- zajistilo PENB a Kontrolu systému vytápění
- zajistilo pravidelné prohlídky a revize hydrantů, hasících přístrojů, plynu, elektřiny výtahů, tlakových nádob, komínů a kotlen
- zajistilo servis kotlen a výtahů
- zajistilo provedení drobných oprav v domě

## Informace o splácení úvěrů

---

K 31.12.2023 je stav následující:

**Hypoteční úvěr** 2.500.000 Kč (do 30.4.2036) – splátka pro družstvo 14.689,- Kč/měsíc

zůstatek k 31.12.2023: **-1.644.526,71 Kč úroková sazba: 5,99%;**

Na úroky z hypotečního úvěru je družstvu poskytována **státní dotace** z programu PANEL ve výši 25.258,00 Kč/rok.

### Stavební spoření:

- Překlenovací úvěr ve výši 7.500.000,- Kč (do 31.3.2027) – splátka úroků: 33.125,- Kč/měsíc, + spoření ve výši 14.049 Kč/měsíc – platba za družstvo celkem 47.174 Kč/měsíc.  
Zůstatek k 31.12.2023: **- 5.170.611,19Kč úroková sazba: 5,30%;**
- po získání nároku na úvěr ze stavebního spoření (od 1.4.2027 do 1.8.2035) – splátka pro družstvo 52.500 Kč/měsíc.

Kromě toho 2 pokojové byty splácí do fondu oprav mimořádné splátky jako úhradu nákladů na pořízení lodžie (cena lodžie: 59.172 Kč) ve výši 247 Kč/měsíc. Splátky jsou na 240 měsíců – od 1.7.2012.

### Návrh usnesení:

Členská schůze schvaluje zprávu o činnosti představenstva a informaci o splácení úvěrů za rok 2023.

### 3) Schválení řádné účetní závěrky za rok 2023

Účetnictví domu vedeme přes účet bytového družstva, z tohoto účtu odcházejí všechny platby včetně plateb za úvěry.

---

| <u>Náklady čerpané z dlouhodobé zálohy</u> | Kč                |
|--------------------------------------------|-------------------|
| Čerpání na opravy                          | 70 808,61         |
| Čerpání na úvěr                            | 742 356,00        |
| Čerpání na provozní výdaje                 | 168 243,20        |
| <b>Celkem čerpání z dlouhodobé zálohy:</b> | <b>981 407,81</b> |

#### Dlouhodobá záloha (fond oprav):

|                                                 |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|
| Počáteční zůstatek k 1.1.2023                   | 579 271,10        |
| Tvorba z nájemného                              | 1 067 732,40      |
| Tvorba dotace                                   | 29 450,00         |
| Čerpání                                         | -981 407,81       |
| <b>Zůstatek dlouhodobé zálohy k 31.12.2023:</b> | <b>695 045,69</b> |

#### Ostatní náklady

|                                                |                 |
|------------------------------------------------|-----------------|
| 548/300 – ost.provozní náklady (hal.vyrovnání) | 3,86            |
| 548/430 - ostatní pojištění                    | 1 755,00        |
| 568/100 bankovní poplatky                      | 121,00          |
| 591/100 daň z příjmu                           | 950,00          |
| <b>Celkem</b>                                  | <b>2 829,86</b> |

#### Výnosy:

|                                           |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
| 602/940 - tržby z nájemného (Infos)       | 2 000,00         |
| 648/100 – provozní výnosy (hal.vyrovnání) | 0,00             |
| 662/100 – úroky ze spořicího účtu         | 9 214,52         |
| <b>C e l k e m</b>                        | <b>11 214,52</b> |

#### Stav peněžních prostředků k 31.12.2023

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Pokladna:                  | 1 246,00      |
| Běžný účet                 | 558 179,88    |
| Spořicí účet               | 709 214,52    |
| Stavební spoření           | 2 334 653,30  |
| Dlouhodobý úvěr            | -7 505 264,49 |
| Dlouhodobý úvěr- hypoteční | -1 644 526,71 |

Účetní závěrku (Rozvaha, Výkaz zisku a ztráty a Příloha k účetní závěrce) a podrobné čerpání DZO – tzv. fondu oprav za rok 2023 najdete na webových stránkách domu [www.belgicka-prostejov.cz](http://www.belgicka-prostejov.cz)

#### Návrh usnesení:

Členská schůze schvaluje řádnou účetní závěrku za rok 2023.

#### **4) Návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2023**

---

Hospodářský výsledek k 31.12.2023 činí **zisk 8 384,66,- Kč**.

Představenstvo navrhuje převést zisk do dlouhodobé zálohy na opravy a investice.

##### **Návrh usnesení:**

Členská schůze schvaluje převést zisk ve výši 8.384,66 Kč do dlouhodobé zálohy na opravy a investice

#### **5) Volba členů představenstva na funkční období 2024-2029**

---

Volební období stávajícího představenstva skončí 26.6.2024.

Kandidáti pro volbu členů představenstva na příští volební období:

Eva Kišková (Belgická 2)

Michal Slepánek (Belgická 2)

Barbora Vrtalová (Belgická 2)

#### **6) Schválení smluv o výkonu funkcí členů představenstva**

---

Od roku 2009 je částka na odměny členů představenstva 150 Kč/byt/měs., což je 6300 Kč/měsíčně. Představenstvo navrhuje zvýšit částku na odměny na 175,- Kč/byt/měsíc, což je 7.350,- Kč/měsíc.

Tuto částku si členové představenstva rozdělí mezi sebe takto: předseda: 3900,- Kč, místopředseda: 2100,- Kč a člen 1350,- Kč hrubého měsíčně.

Součástí smluv o výkonu funkcí je od roku 2014 úhrada 1 000,- Kč 1x čtvrtletně za používání soukromého mobil. telefonu v souvislosti výkonem funkce. Představenstvo navrhuje tuto úhradu ponechat.

**Celý text smluv o výkonu funkce je možný k nahlédnutí u paní Vrtalové – je totožný s předchozím obdobím.**

##### **Návrh usnesení:**

Členská schůze schvaluje:

- 1) zvýšení částky na odměny členům představenstva na 175,- Kč/byt/měsíc
- 2) smlouvy o výkonu funkce členům představenstva podle předloženého návrhu.

#### **7a) Informace o stavu kotlen ve vchodě 2 i 4**

##### **Kotelna Belgická 4:**

3 týdny netekla teplá voda – příčina: zanesený výměník kamenem.

Řešení:

Výměna směšovacího ventilu a pohonu u větve TUV (cca 12000 Kč)

Výměna deskového výměníku: (cca 20000 Kč)

Současně se v kotelně 4 vymění část rezavějšího ležatého potrubí.

##### **Kotelna Belgická 2:**

Regulace v kotelně vypověděla službu, původní firma již neexistuje, náhradní díly se nedají sehnat, není, kdo by regulaci opravil. Kotle teď jedou na ruční režim - spotřeba plynu tudíž obrovská. Aby byly regulace v obou kotelnách podobné (nechceme kotelníky zaučovat v každé kotelně na jiný

způsob obsluhy) a vzhledem k tomu, že jsme s prací servisního technika spokojeni – oslovili jsme pana Josefa Marka (IČ 422 82 845), který před 6 lety navrhl a vyměnil regulaci v kotelně Belgická 4., aby v kotelně 2 navrhl regulaci stejnou nebo podobnou. Dle cenové nabídky ze dne 22.5.2024 by se měla cena regulace v kotelně B2 pohybovat okolo 170 tis. Kč plus zavedení internetu do kotelny. Protože se v obou případech jednalo o havárii kotelny, nebylo třeba schválení členské schůze.

### **7b1) Změny v právních předpisech pro domy zajišťující dodávku tepla nebo teplé vody**

Od 1.1.2024 - vyhl. 274/2023 Sb. – změna velikosti základní složky (ZS) na vytápění  
Velikost ZS se stanovuje podle platného PENB. My máme průkaz platný do prosince 2024. Pro klasifikační třídy A-B-C bude **ZS** : SS ve výši **60%** :40% (dosud 40%.60%)

Korekce nákladů na jednotlivé byty:

Od 1.1.2024 povolená odchylka: -30% a +100% (Náklad na teplo pro jednotlivé byty nesmí být nižší než 70% průměrného nákladu na 1m<sup>2</sup> ZPP celého domu a nesmí být vyšší než 200% průměrného nákladu na 1m<sup>2</sup> ZPP celého domu.

Závěr:

**Je nutné mít platný PENB** (platnost stávajícího končí 15.12.2024)

### **7b2) Novela zák. 406/2000 Sb. a Vyhl. 38/2022 Sb. – Povinná kontrola celého systému vytápění pro bytové domy s připojeným výkonem odběrného místa vyšším jak 70kW.**

- Kontrola 1x za 5 let
- Provádí ji energetický specialista
- Výsledek kontroly se nahlašuje do systému ENEX
- Nesplnění povinnosti – pokuta do výše 200.000,- Kč

Závěr:

**Kontrola zahájena – Ing. Radek Dubravský (Olomouc)**

### **7c) Dodatek ke smlouvě příkazní na vedení účetnictví**

Od 1.7.2024 se zvyšuje úhrada za zpracovaný měsíc na 125,- Kč+DPH/byt/měsíc

### **7d) Informace o ceně tepla za rok 2023:**

- rok 2022: Belgická 2: 579,52 Kč/GJ Belgická 4: 580,06 Kč/GJ
- rok 2023: Belgická 2: 1.519,96 Kč/GJ Belgická 4: 1.522,78 Kč/GJ

**Návrh usnesení:**

**Členská schůze bere na vědomí předložené informace.**

V Prostějově dne 11.6.2024

Barbora Vrtalová v.r.  
Marcela Štěpánková v.r.  
Eva Kišková v.r.