

Bytové družstvo Belgická 2-4

se sídlem Belgická 4163/2 Prostějov, 796 04

<http://belgicka-prostejov.cz>

PODKLADOVÉ MATERIÁLY

datum konání: pondělí 30.června 2025 v 16:30 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 2024	Str.	
• Schválení roční účetní závěrky za rok 2024	Str.	
• Návrh na vypořádání HV za rok 2024	Str.	
• Zpráva o kontrole vytápění – informace o zadání projektové dokumentace pro rekonstrukci kotelen – informace o ceně plynu na období 5/2025 – 12/	Str.	
• nový PENB	Str.	
• Zpráva o vyúčtování služeb za rok 2024	Str.	
• Dodržování Zákona o požární ochraně	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

v pondělí dne **30. června 2025 v 16.³⁰ 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 2024
5. Schválení návrhu na vypořádání zisku za rok 2024
6. Zpráva o kontrole vytápění – informace o zadání projektové dokumentace pro rekonstrukci kotelen
7. Nový PENB
8. Převedení sazeb elektrické energie společných prostor do kategorie „D“ – informace
9. Informace o ceně tepla za rok 2024
10. Dodržování Zákona o požární ochraně
11. Závěr

za představenstvo bytového družstva

Eva Kišková
místopředseda představenstva

Barbora Vrtalová
předseda představenstva

V Prostějově dne: 15. 6. 2025

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**

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** dne 15.6.2025

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 30.6.2025, 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

3) Zpráva o činnosti představenstva

Představenstvo průběžně:

- Předává Národní rozvojové bance čtvrtletní monitoring družstva (kvůli dotaci na úrok z úvěru)
- 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 31.5.2025 není nikdo v prodlení s placením nájemného, nedoplatky z vyúčtováním jsou splatné k 30.6.**) a vymáhá případné nedoplatky
- sleduje insolvenční rejstřík
- sleduje změny 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
- 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
- **vyjednalo cenu plynu od 1.5.2025 ve výši 1.499,- Kč/MWh (původně 2.999,- Kč)**
- zajistilo provedení havarijních oprav v obou kotelnách

Informace o splácení úvěrů

K 31.12.2024 je stav následující:

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

zůstatek k 31.12.2024: **-1.566 447,98 Kč úroková sazba: 5,99%;**

SOUČASNÁ FIXACE JE DO 30.6.2025 ...další fixace bude na tři roky do 6/2028. Do budoucna bude potřeba navýšit úvěr na rekonstrukci kotelny a současně se pak převezme i úvěr ze stavebního spoření a sloučí se vše chno do jedné hypotéky. K 31.3.2027 skončí překlenovací úvěr na stavebním spoření. Mám potvrzeno, že nyní nám převzetí překlenovacího úvěru ze STSP banka neumožní.

Na úroky z hypotečního úvěru je družstvu poskytována **státní dotace** z programu PANEL ve výši 25.258,00 Kč/rok. **TATO DOTACE KONČÍ 30.6.2026.**

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 31.12.2024: **- 4.978 622,78 Kč 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 2024.

4) Schválení řádné účetní závěrky za rok 2024

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

Náklady čerpané z dlouhodobé zálohy

Kč

Čerpání na opravy – viz příloha	315 857,66
Čerpání na úvěr	742 356,00
Čerpání na provozní výdaje	185 184,80
Celkem čerpání z dlouhodobé zálohy:	1 243 398,46

Dlouhodobá záloha (fond oprav):

Počáteční zůstatek k 1.1.2024	695 045,69
Tvorba z nájemného	1 067 732,40
Tvorba dotace, HV r. 2023	33 072,66
Čerpání	-1 243 398,46
Zůstatek dlouhodobé zálohy k 31.12.2024:	552 452,29

Ostatní náklady

548/200 – zůstatek plateb na správu	4573,80
548/300 – ost.provozní náklady (hal.vyrovnání)	1,17
548/400 – zůstatek pojištění nemovitosti	2331,00
548/430 - ostatní pojištění	1755,00
568/100 bankovní poplatky	122,00
591/100 daň z příjmu	3360,00
Celkem	12 142,97

Výnosy:

602/940 - tržby z nájemného (Infos)	2 000,00
648/100 – provozní výnosy (hal.vyrovnání)	0,00
662/100 – úroky ze spořicího účtu	21 216,96
C e l k e m	23 216,96

Stav peněžních prostředků k 31.12.2024

Pokladna:	2 968,00
Běžný účet	169 705,62
Spořicí účet	730 431,48
Stavební spoření	2 526 965,61
Dlouhodobý úvěr	-7 505 588,49
Dlouhodobý úvěr- hypoteční	-1 566 447,98

Účetní závěrku a podrobné čerpání DZO – tzv. fondu oprav za rok 2024 najdete na webových stránkách domu [www. belgicka-prostejov.cz](http://www.belgicka-prostejov.cz)

Návrh usnesení:

Členská schůze schvaluje řádnou účetní závěrku za rok 2024.

5) Návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2024

Hospodářský výsledek k 31.12.2024 činí **zisk 11.073,99,- Kč**.

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

Návrh usnesení:

Členská schůze schvaluje převést zisk ve výši 11.073,99 Kč do dlouhodobé zálohy na opravy a investice

6) Zpráva o kontrole vytápění – informace o zadání PD pro rekonstrukci kotlen

Část A – Titulní strana

A.1 Základní údaje

ZPRÁVA O KONTROLE SYSTÉMU VYTÁPĚNÍ NEBO KOMBINOVANÉHO SYSTÉMU VYTÁPĚNÍ A VĚTRÁNÍ

Evidenční číslo: **672397.0**

Jméno vlastníka(ů) nebo obchodní firma vlastníka budovy:	Bytové družstvo Belgická 2-4	
Jméno zadavatele, je-li odlišné od vlastníka budovy:		
Adresa budovy:	Belgická 4163/2, 796 04 Prostějov	
Datum provedení větší změny na budově (popis):	2010 – zateplení fasády a střechy, výměna oken	
Adresa trvalého pobytu/doručovací adresa vlastníka:	Barbora Vrtalová - předsedkyně Belgická 4163/2, 796 04 Prostějov	
IČO vlastníka (ů) nebo obchodní firmy vlastníka budovy (bylo-li přiděleno):	28333675	
IČ zadavatele, je-li odlišný od vlastníka budovy		
Vytápěná plocha (m ²) ¹⁾	PENB (EVP): 4039,0 m ²	
Automatizační a řídicí systém schopný regulace bez následného sběru a vyhodnocování dat	☐ ANO	☒ NE
Data šetření	1. 15.8.2024 2. 26.11.2024 (4,5 °C)	
Datum zpracování zprávy o kontrole	17.12.2024	

¹⁾ Není-li k dispozici projektová dokumentace, nebo průkaz energetické náročnosti, energetický specialista provede odborný odhad.

A.1.1 Shrnutí hodnocení

Činnost	Hodnocení (vyberte vždy jednu možnost pro každou činnost)	Komentář
Hodnocení zdroje tepla	☐ Nehodnoceno ☐ Bez připomínek ☐ Připomínky ☒ Vážný nedostatek	Účinnost kotlů nevyhovuje vyhl. 38/2022 Sb.
Hodnocení akumulace	☐ Nehodnoceno ☒ Bez připomínek ☐ Připomínky ☐ Vážný nedostatek	
Hodnocení distribuční soustavy	☐ Nehodnoceno ☐ Bez připomínek ☒ Připomínky ☐ Vážný nedostatek	ČSN 13 0072

Hodnocení prvků sdílení tepla	☐ Nehodnoceno ☒ Bez připomínek ☐ Připomínky ☐ Vážný nedostatek	
Hodnocení měření a regulace	☐ Nehodnoceno ☒ Bez připomínek ☐ Připomínky ☐ Vážný nedostatek	Automatizační a řídicí systém budovy
Hodnocení kvality napájecí a otopné vody	☐ Nehodnoceno ☒ Bez připomínek ☐ Připomínky ☐ Vážný nedostatek	
Závěrečné doporučení:	Během kontroly provozovaného systému vytápění provedené dle vyhl. 38/2022 Sb. byl zjištěn vážný nedostatek: - Účinnosti kotlů nevyhovují referenční hodnotě dle Příloha 2, odst. 7, vyhl. 38/2022 Sb. Na základě zjištění doporučuji zejména: - Provést rekonstrukci kotelny. Nahradiť stávající kotle novými - kondenzačními. Sjednotit kotelnu pro celý objekt a přemístit do suterénu. Stávající instalovaný příkon plynových kotlů značně předimenzován. - Opatřit armatury na potrubí topné vody snímatelnou izolací. - Opravit izolaci na potrubních rozvodech, které prochází prostory, které nejsou cíleně vytápěny nebo temperovány. - Opatřit izolací jednotlivé výstupy z rozdělovačů topné vody. - Na přímých ukazatelích teploty a tlaku vyznačit maximální hodnoty. - Označit potrubí dle ČSN 13 0072. - Zvážit instalaci solárního ohřevu teplé vody na střechu objektu (ohřev teplé vody zejména v letních měsících). - Nahradiť stávající čerpadla moderními, schopnými přizpůsobit svůj chod potřebám tepla objektu. - Při větší rekonstrukci vybavit provozovaný systém budovy automatizačním systémem řízení, který je schopen mimo jiné autodiagnostiky a upozornění na odchylku od běžného chodu. - Pravidelně kontrolovat kvalitu topné vody a porovnávat s předpisy výrobce kotlového zařízení. Připomínky viz. fotodokumentace z prohlídky a hodnocení v jednotlivých kategoriích.	

Hodnocení jednotlivých činností bude provedeno následující 4 stupňovou klasifikační stupnicí:

- Nehodnoceno - např. nedostatek podkladů, pro danou zónu nerelevantní, jiný důvod (nutno uvést jaký),
- Bez připomínek – vyhovující stav; nejsou navržena žádná opatření,

2

- Připomínky - navržena doporučená, nikoliv však závazná opatření,
- Vážný nedostatek – nedodržení právních předpisů, havarijný stav, nefunkčnost zařízení.

A.1.2 Údaje o energetickém specialistovi

Jméno, popřípadě jména, a příjmení nebo obchodní firma nebo název:	Ing. Radek Dubravský
Číslo oprávnění:	2001
Datum vydání oprávnění:	19.5.2022
Jméno a příjmení osoby určené:	-
Číslo oprávnění osoby určené:	-
Podpis osoby určené ²⁾	-
Podpis energetického specialisty	

²⁾ Je-li energetický specialista právnická osoba podle § 10 odst. 2 písm. b) zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů.

Na základě doporučení z výše uvedené zprávy jsme nechali vypracovat projekt na rekonstrukci kotlen s tím, že by se obě kotelny spojily do jedné. Projekt bude vyhotoven do konce prázdnin.

7) Nový PENB

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov																												
Ulice, č.p./č.o.: Belgická 4163/2 a 4164/4 PSČ, obec: 79604 Prostějov K.ú., parcelní č.: Prostějov, 6082/7 Typ budovy: Bytový dům Celková energeticky vztahná plocha: 4039,9 m²																												
KLASIFIKAČNÍ TŘÍDA Primární energie z neobnovitelných zdrojů kWh/(m².rok) Mimořádně úsporná A ← 50 Velmi úsporná B ← 74 Úsporná C ← 99 Méně úsporná D ← 143 Nehospodárná E ← 186 Velmi nehospodárná F ← 229 Mimořádně nehospodárná G D 112 Požadavek vyhlášky na energetickou náročnost není stanoven	ROZDĚLENÍ DODANÉ ENERGIE MWh/rok ■ Zemní plyn - 396,1 (94 %) ■ Elektřina - 27,4 (6 %)																											
UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 40%; padding: 5px;"> Průměrný součinitel prostupu tepla budovy </td> <td style="width: 20%; padding: 5px; text-align: center;">0,51 W/(m².K)</td> <td style="width: 40%; padding: 5px; text-align: center;">D</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"> Měrná potřeba tepla na vytápění </td> <td style="padding: 5px; text-align: center;">57 kWh/(m².rok)</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="padding: 5px;"> Celková dodaná energie 105 kWh/(m².rok) C </td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"> Vytápění </td> <td style="padding: 5px; text-align: center;">80 kWh/(m².rok)</td> <td style="padding: 5px; text-align: center;">C</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"> Chlazení </td> <td style="padding: 5px; text-align: center;">-</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"> Nucené větrání </td> <td style="padding: 5px; text-align: center;">-</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"> Úprava vlhkosti </td> <td style="padding: 5px; text-align: center;">-</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"> Příprava teplé vody </td> <td style="padding: 5px; text-align: center;">18 kWh/(m².rok)</td> <td style="padding: 5px; text-align: center;">C</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"> Osvětlení </td> <td style="padding: 5px; text-align: center;">7 kWh/(m².rok)</td> <td style="padding: 5px; text-align: center;">D</td> </tr> </table>		Průměrný součinitel prostupu tepla budovy	0,51 W/(m ² .K)	D	Měrná potřeba tepla na vytápění	57 kWh/(m ² .rok)		Celková dodaná energie 105 kWh/(m ² .rok) C			Vytápění	80 kWh/(m ² .rok)	C	Chlazení	-		Nucené větrání	-		Úprava vlhkosti	-		Příprava teplé vody	18 kWh/(m ² .rok)	C	Osvětlení	7 kWh/(m ² .rok)	D
Průměrný součinitel prostupu tepla budovy	0,51 W/(m ² .K)	D																										
Měrná potřeba tepla na vytápění	57 kWh/(m ² .rok)																											
Celková dodaná energie 105 kWh/(m ² .rok) C																												
Vytápění	80 kWh/(m ² .rok)	C																										
Chlazení	-																											
Nucené větrání	-																											
Úprava vlhkosti	-																											
Příprava teplé vody	18 kWh/(m ² .rok)	C																										
Osvětlení	7 kWh/(m ² .rok)	D																										
<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;"> Energetický specialista: Ing. František Koláček Osvědčení č.: 226 Kontakt: frantisek.kolacek@enekol.cz </td> <td style="width: 50%;"> Ev. č. průkazu: 693656.0 Vyhotoveno dne: 13.02.2025 Podpis: </td> </tr> </table>		Energetický specialista: Ing. František Koláček Osvědčení č.: 226 Kontakt: frantisek.kolacek@enekol.cz	Ev. č. průkazu: 693656.0 Vyhotoveno dne: 13.02.2025 Podpis:																									
Energetický specialista: Ing. František Koláček Osvědčení č.: 226 Kontakt: frantisek.kolacek@enekol.cz	Ev. č. průkazu: 693656.0 Vyhotoveno dne: 13.02.2025 Podpis:																											

8) Převedení sazeb elektrické energie společných prostor do kategorie „D“ - informace

Zjistili jsme, že pokud dům využívá elektřinu pouze pro svou potřebu (osvětlení společných prostor, používání výtahu, výroba tepla pro potřeby pouze domu) a nepodniká s touto elektřinou – je možné přejít z podnikatelského tarifu „C“ na tarif pro domácnosti „D“, kde jsou levnější sazby elektřiny.

Podnikáme proto příslušné kroky k přechodu na tarif „D“.

Spolu s tím přijde i snížení ceny el.energie od 11/2025

9) Informace o ceně tepla za rok 2024:

- 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
- rok 2024: Belgická 2: **1.266,30 Kč/GJ** Belgická 4: **1.211,94 Kč/GJ**

K vyúčtování služeb nebyla podána žádná reklamacie, vyúčtování bylo všem rozesláno elektronicky a originály vhozeny do poštovních schránek. Přeplatky byly poslány začátkem května.

K vyúčtování byly podány dva dotazy – pan Juračka a paní Menšíková - odpovězeno.

10) Dodržování Zákona o požární ochraně

Z ustanovení § 5 odst. 1 písm. b) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně v platném znění a na něj navazující vyhl. č. 246/2001 Sb. a dále vyhl. 23/2008 Sb. vyplývá pro právnické osoby mimo jiné povinnost udržovat volné únikové cesty.

§ 30 odst. 3 vyhlášky č. 23/2008 Sb., se týká obecně umístování materiálů a zařizovacích předmětů v nechráněné a částečně chráněné únikové cestě, a to tak, aby byla zachována volná průchodnost únikových cest. Obecně se vychází z účelu užití daného prostoru a u chodby, popř. schodiště, se má za to, že se jedná o komunikační prostor, respektive únikovou cestu, umožňující bezpečnou evakuaci osob z objektu ohroženého požárem nebo jeho části na volné prostranství, popř. do jiného požárem neohroženého prostoru.

Za volně průchodný je považován trvale volný komunikační prostor, v němž není umístěn žádný materiál anebo zařízení bránící úniku osob.

V chodbě či na schodišti objektu lze tedy z hlediska požární bezpečnosti umísťovat předměty pouze za podmínek, kdy nedojde k porušení požadavků vyplývajících z ustanovení zákona o požární ochraně, a to zejména z ustanovení § 5 odst. 1 písm. b), kterým jsou uloženy povinnosti právnickým osobám.

Vlastník bytového domu ve spolupráci s osobou odborně způsobilou na úseku požární ochrany ověří, zda jsou splněny všechny požadavky § 30 odst. 3 vyhlášky č. 23/2008 Sb. při užívání společných prostor v domě (chodby, schodiště) a zda ojedinělé umístění předmětů v těchto prostorách není v rozporu s platnou legislativou a následně pak stanoví způsob zajištění požadavků vyplývajících z § 5 odst. 1 písm. b), zákona o požární ochraně tak, aby nebyla omezena nebo ohrožena evakuace nebo záchranné práce v daném objektu.

Pokud se trvá v chodbě či na schodišti na umístění nějakého předmětu, pak toto dodatečné umístění předmětů na chodbě či schodišti je z hlediska požární bezpečnosti vhodné nechat posoudit projektantem (autorizovaná osoba v oblasti požární bezpečnosti staveb v souladu se zákonem č. 360/1992 Sb.), který v dodatku k původnímu požární bezpečnostnímu řešení posoudí, zda nedochází ke změně účelu užívání prostoru, zvýšení požárního rizika, zda není omezena nebo ohrožena evakuace apod.

Z TOHO DŮVODU PŘEDSTAVENSTVO DŮSLEDNĚ TRVÁ NA:

- **odstranění všech předmětů ze společných chodeb a schodišť** (i kočárky před bytem mohou být v případě požáru problém)
- **elektrokola – zákaz nabíjení kol (baterií) ze společné elektřiny a zákaz ponechání baterie na kole** jak z důvodu spotřeby společné elektřiny, tak hlavně z důvodu protipožární prevence – možnost vznícení baterie

Závěr

Proběhla revize plynu v bytech (1x za 3 roky) – revizní zpráva – do 15.6.2025 jsme ji zatím neobdrželi

V Prostějově dne 15.6.2025

Barbora Vrtalová v.r.

Eva Kišková v.r.

Michal Slepánek v.r.