

Bytové družstvo Belgická 2-4

se sídlem Belgická 4163/2 Prostějov, 796 04

<http://belgicka-prostejov.cz>

PODKLADOVÉ MATERIÁLY

datum konání: **čtvrtek 25.června 2026 v 16:00 hodin**

Restaurace Koliba U tří králů

WEBOVÉ STRÁNKY DRUŽSTVA: WWW.BELGICKA-PROSTEJOV.CZ

OBSAH:

• Pozvánka vč. plné moci	Str. 2
• Zpráva o činnosti představenstva	Str. 3
• Informace o splácení úvěrů	Str. 3
• Schválení roční účetní závěrky za rok 2025	Str. 4
• Návrh na vypořádání HV za rok 2025	Str. 5
• Upuštění od záměru spojení obou kotelen do jedné	Str. 5
• Zpráva o výsledku inspekčních zkoušek výtahů	Str. 5
• Schválení nabídky fy Techem s.r.o. na výměnu ITN a vodoměrů	Str. 5
• Informace o ceně tepla za rok 2025	Str. 6
• Projednání souběhu funkcí předsedy družstva, oznámení střetu zájmů dle § 54 zákona o obchodních korporacích a pověření k zastupování družstva	Str. 6
• Nabídka fy Techem spol. s r.o.	Str. 7-8

POZVÁNKA

představenstvo bytového družstva si Vás dovoluje pozvat na

ČLENSKOU SCHŮZI

kteřá se koná

ve čtvrtek dne **25. června 2026 v 16.⁰⁰ hod.** v restauraci KOLIBA u 3 králů s tímto návrhem programu:

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 2025
5. Schválení návrhu na vypořádání zisku za rok 2025
6. Upuštění od záměru spojení obou kotelen do jedné
7. Zpráva o výsledku inspekčních zkoušek výtahů
8. Schválení nabídky fy Techem, spol. s r.o. na výměnu ITN a vodoměrů
9. Informace o ceně tepla za rok 2025
10. Projednání souběhu funkcí předsedy družstva, oznámení střetu zájmů dle § 54 zákona o obchodních korporacích a pověření k zastupování družstva
11. Závěr

za představenstvo bytového družstva

Eva Kříšková
místopředseda představenstva

Barbora Vrtalová
předseda představenstva

BYTOVÉ DRUŽSTVO BELGICKÁ 2-4
se sídlem Belgická 4163/2
796 04 Prostějov 4
IČ: 283 33 675

V Prostějově dne: 9. 6. 2026

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 9.6.2026

PLNÁ MOC

Já níže podepsaný /á/ bytem
Zmocňuji pana/i/ bytem

Aby mne zastupoval/a/ na členské schůzi bytového družstva Belgická 2-4 konané dne 25.6.2026.

V Prostějově dne:.....

Podpis zmocnitele

Podpis zmocněnce

3) Zpráva o činnosti představenstva

Představenstvo průběžně:

- Předává Národní rozvojové bance čtvrtletní monitoring družstva (kvůli dotaci na úrok z úvěru) – letos naposledy to bude k 30.6.- pak dotace končí
- Podalo daňová přiznání a účetní závěrky na Finanční úřad a do sbírky listin na rejstříkový soud
- Sleduje platby nájemného (**k datu 31.5.2026 není nikdo v prodlení s placením nájemného, nedoplatky (CELKEM 2) z vyúčtováním jsou splatné k 30.6.**)
- 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 pravidelné prohlídky a revize hydrantů, hasících přístrojů, plynu, elektřiny výtahů, tlakových nádob, komínů a kotelen
- zajistilo servis kotelen a výtahů

4) Informace o splácení úvěrů

K 31.12.2025 je stav následující:

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

zůstatek k 31.12.2025: -1 483 561,77 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. **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 31.12.2025: - **4.784.761,45 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.

Družstvo nebylo v prodlení s žádnou splátkou. O této skutečnosti družstvo pravidelně vyhotovuje čtvrtletní monitoring.

Návrh usnesení:

Členská schůze schvaluje zprávu o činnosti představenstva a informaci o splácení úvěrů za rok 2025.

Čerpání fondu oprav a účetní závěrka jsou vyvěšeny na webových stránkách www.belgicka-prostejov.cz

4) Schválení řádné účetní závěrky za rok 2025

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 – viz příloha	52 373,42
Čerpání na úvěr	742 356,00
Čerpání na provozní výdaje	187 573,48
Celkem čerpání z dlouhodobé zálohy:	982 302,90

Dlouhodobá záloha (fond oprav):

Počáteční zůstatek k 1.1.2025	552 452,29
Tvorba z nájemného	1 067 732,40
Tvorba dotace, HV r. 2024	36 331,99
Čerpání	-982 302,90
Zůstatek dlouhodobé zálohy k 31.12.2025:	674 213,78

Ostatní náklady

548/200 – zůstatek plateb na správu	9147,60
548/400 – zůstatek pojištění nemovitosti	2331,00
548/430 - ostatní pojištění	1755,00
568/100 bankovní poplatky	124,00
591/100 daň z příjmu	1 050,00
Celkem	14 407,60

Výnosy:

602/940 - tržby z nájemného (Infos)	2 000,00
648/100 – provozní výnosy (hal.vyrovnání)	1,60
662/100 – úroky ze spořicího účtu	15 301,72
C e l k e m	17 303,32

Stav peněžních prostředků k 31.12.2025

Běžný účet	696 835,72
Spořicí účet	545 733,20
Stavební spoření	2 721 151,04
Dlouhodobý úvěr	-7 505 912,49
Dlouhodobý úvěr- hypoteční	-1 483 561,77

Návrh usnesení:

Členská schůze schvaluje řádnou účetní závěrku za rok 2025.

5) Návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2025

Hospodářský výsledek k 31.12.2025 činí **zisk 2.895,72,- Kč**.

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

Návrh usnesení:

Členská schůze schvaluje převést zisk za rok 2025 ve výši 2.895,72 Kč do dlouhodobé zálohy na opravy a investice

6) Upuštění od záměru spojení obou kotelen do jedné

Na základě doporučení vyplývajícího ze Zprávy o kontrole vytápění, a na základě usnesení členské schůze z minulého roku (30.6.2025) jsme zadali vypracování projektu na rekonstrukci kotelen s tím, že by se obě kotelny spojily do jedné. Po předložení cenové nabídky na vypracování projektu (284.350,- Kč) jsme od této záležitosti odstoupili s tím, že vyměníme pouze staré kotle za nové – kondenzační. I na tuto výměnu potřebujeme projekt - osloven je pan Trunda. Termín vypracování: konec prázdnin. Cena je vysoká – není dostatek peněz ve fondu oprav – finance potřebujeme na záležitosti dané zákonem – výměna měřičů tepla a vodoměrů – všechny měřiče jsou již po zákonem daných lhůtách.

Návrh usnesení:

Členská schůze bere na vědomí upuštění od záměru spojení obou kotelen do jedné.

7) Zpráva o výsledku inspekčních zkoušek výtahů

8.4.2026 proběhly na obou výtazích inspekční zkoušky. Na obou výtazích jsou vykázaný **VYSOKÉ ÚROVNĚ RIZIKA**. Je to proto, že současné normy jsou přísnější než byly normy v době, kdy se výtahy pořizovaly. V inspekční zprávě je uvedeno, že: *„Chybějící nebo nedostatečné ochranné prostředky proti neúmyslnému pohybu klece s otevřenými dveřmi“*. Problém řešíme s panem Melkou – VýtahyPV s.r.o.

Návrh usnesení:

Členská schůze bere na vědomí Zprávu o výsledku inspekčních zkoušek výtahů.

8) Schválení nabídky fy Techem, spol. s r.o. na výměnu ITN a vodoměrů

Předkládáme vám nabídku na výměnu radiových indikátorů topných nákladů, výměnu vodoměrů na teplou a studenou vodu. ITN mají životnost 10 až 12 let pole životnosti baterie (u nás již 13 let), vodoměry se podle vyhlášky vyměňují po 5 letech. Dále máme povinnost umožnit poskytovat přehledy o spotřebě tepla a teplé vody měsíčně. Toto bychom zabezpečili přes Zákaznický portál – viz nabídka. Smlouvu ohledně odečtů máme s firmou Techem, spol. s .r.o., jednáme tedy s nimi.

Nabídka – viz konec podkladových materiálů

Návrh usnesení:

Členská schůze schvaluje výměnu ITN, vodoměrů na teplou i studenou vodu a zřízení Zákaznického portálu podle nabídky fy Techem, spol. s r.o. ze dne 29.4.2026.

9) Informace o ceně tepla za rok 2025:

- 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
- rok 2025: Belgická 2: 1.129,28 Kč/GJ Belgická 4: 1.155,50 Kč/GJ

K vyúčtování služeb nebyla podána žádná reklamace, vyúčtování bylo všem rozesláno elektronicky a originály vhozeny do poštovních schránek. Přeplatky byly poslány v dubnu, nedoplatky (dva) jsou splatné k 30.6.

10) Projednání souběhu funkcí předsedy družstva, oznámení střetu zájmů dle § 54 zákona o obchodních korporacích a pověření k zastupování družstva

Paní Barbora Vrtalová – předseda představenstva Bytového družstva Belgická 2-4, IČ 283 33 675, byla dne 19.5.2026 zvolena předsedou představenstva bytového družstva ROZVOJ, stavební bytové družstvo IČ 00049891. Toto družstvo vede účetnictví pro BD Belgická 2-4. Aby nedošlo k porušení Zákona o obchodních korporacích (ZOK) a Občanského zákoníku: zákaz konkurence a střet zájmů, je třeba, abychom ošetřili zákaz konkurence, střet zájmů i budoucí podepisování dokumentů.

Návrhy usnesení:

1. Výjimka ze zákazu konkurence (Souhlas se souběhem funkcí)

Členská schůze Bytového družstva Belgická 2-4 bere na vědomí oznámení předsedkyně představenstva, paní Barbory Vrtalové, o jejím zvolení do funkce předsedkyně představenstva bytového družstva ROZVOJ, stavební bytové družstvo. V souladu se zákonem o obchodních korporacích členská schůze **vysslovuje souhlas** s tímto souběhem funkcí a s výkonem činnosti paní Barbory Vrtalové pro obě uvedená bytová družstva.

2. Oznámení střetu zájmů a schválení smluvního vztahu

Členská schůze Bytového družstva Belgická 2-4 bere na vědomí oznámení předsedkyně družstva o střetu zájmů podle § 54 zákona o obchodních korporacích, který spočívá v tom, že bytové družstvo ROZVOJ, stavební bytové družstvo zajišťuje pro Bytové družstvo Belgická 2-4 vedení účetnictví na základě platné smlouvy ze dne 16.2.2015. Členská schůze **schvaluje pokračování tohoto smluvního vztahu** za stávajících obchodních podmínek.

3. Pověření jiné osoby k podepisování

Členská schůze Bytového družstva Belgická 2-4 bere na vědomí, že z důvodu střetu zájmů je předsedkyně představenstva, paní **Barbora Vrtalová**, vyloučena z podepisování smluvních dokumentů s bytovým družstvem ROZVOJ, stavební bytové družstvo. Členská schůze schvaluje, aby veškeré dodatky ke stávající smlouvě o vedení účetnictví, případně novou smlouvu s tímto partnerem, podepsali jménem bytového družstva zbývající dva členové představenstva, tj. paní Eva Kišková a pan Michal Slepánek, a to v souladu se zapsaným způsobem jednání za družstvo v obchodním rejstříku.

V Prostějově dne 9.6.2026

Barbora Vrtalová v.r.

Eva Kišková v.r.

Michal Slepánek v.r.

techem, spol. s r. o.

Počernická 272/96

108 00 Praha 10 - Malešice

Česká Republika

Tel : +420272088773

Fax : +420272088770



Nabídka

Poptávka:

Bytové družstvo Belgická 2-4

Belgická 4163/2

796 04 Prostějov

Česká Republika

Číslo nabídky: : 10010378

Datum nabídky: : 29.04.2026

Platnost nabídky: : 31.07.2026

Dobrý den, děkujeme Vám za poptávku produktů a služeb naší společnosti. V případě dotazů nebo upřesnění k uvedené nabídce, kontaktujte obchodního zástupce, který nabídku připravil. Těšíme se na budoucí spolupráci. Děkujeme.

čísločka	popis	množství	jednotka	cena	DPH%	celkem bez DPH	celkem vč. DPH
Belgická 2,4, Prostějov							
0001742	ITN radio 4	206	ks	388,000	12	79 928,00	89 519,36 CZK
2ZSI022268	Montáž ITN	206	-	60,000	12	12 360,00	13 843,20 CZK
0143510	AP radio 4 Q3 2,5 30° C 110mm G3/4B MID	42	ks	795,000	12	33 390,00	37 396,80 CZK
0144510	AP radio 4 Q3 2,5 90° C 110mm G3/4B MID	42	ks	795,000	12	33 390,00	37 396,80 CZK
2ZSI030096	Zaplombování bytového vodoměru	84	ks	12,000	12	1 008,00	1 128,96 CZK
Zaplombování bytového vodoměru							
2Z002123	Zpětná klapka DN15 1/2" - obruba	42	ks	50,000	12	2 100,00	2 352,00 CZK
2ZSI030032	Montáž vodoměru	84	ks	250,000	12	21 000,00	23 520,00 CZK
Montáž vodoměru							
0570604	Smart Reader LTE	4	ks	2 194,000	12	8 776,00	9 829,12 CZK
0570640	1 battery pack for Smart Reader Basic	4	ks	874,000	12	3 496,00	3 915,52 CZK
0071250	ITN plomba bílá	4	KS	-	12	-	0,00 CZK
2ZSI044268	Montáž a zprovoznění zařízení Smart Reader	4	-	350,000	12	1 400,00	1 568,00 CZK
2ZSI020503	Cestovní náklady	1	-	2 000,000	12	2 000,00	2 240,00 CZK
2ZSI150001	Příspěvek na recyklaci elektrozařízení	294	ks	0,600	12	176,40	197,57 CZK

Záruka na nové vodoměry je 36měsíců
Záruka na montáž vodoměrů je 24měsíců
Záruka na nové ITN/sběrnice je 48měsíců
Záruka na montáž ITN/sběrníc je 48měsíců

cena celkem bez DPH:	DPH	Částka DPH	Včetně DPH
199 024,40 CZK	12%	23 882,93	222 907,33
	21%	0,00	0,00

Celkem včetně DPH: 222 907,33 CZK

Vystavil:

Milan Dostál

Tel.: 602 530 541

E-mail milan.dostal@techem.cz

Regionální centrum Morava - Sever

Dodací adresa:

Bytové družstvo Belgická 2-4

Belgická 4163/2

796 04 Prostějov

Techem Smart System

"Belgická 2,4, Prostějov"

Techem Portál roční provozní náklad

Pro přístup do Portálu Techem není potřeba žádný speciální SW, postačuje standardní internetový prohlížeč. Součástí služby pro zákazníka je nejen online zobrazování odečtů přístrojů, ale také jejich monitoring s ohledem na jejich provozní stavy. Jde o hlídání chybových stavů jako jsou manipulace s přístrojem, pokusy ovlivnění, zpětné toky nebo chyby čidel průtokových měřidel, detekce magnetického pole, protékání atd.. Přístroje Techem jsou **vždy programovány kompletní technickými parametry** měření a proto je možné odečet ihned použít pro vyhodnocení bez nějakých dodatečných přepočtů typy a výkony radiátorů, polohou místností atd..

Popis	Počet	Cena měsíčně	Celkem bez DPH
Techem Portál – Zákaznický portál - počet bytu/NP	42	10,00 Kč	420,00 Kč
Techem Smart Systém - provoz a správa, datové přenosy	1	100,00 Kč	100,00 Kč
		Celkem měsíčně bez DPH	520,00 Kč
		Celkem ročně bez DPH	6 240,00 Kč
		DPH 21%	1 310,40 Kč
		Celkem ročně včetně DPH	7 550,40 Kč

www.techem.cz