

Zápis z členské schůze Bytového družstva Větrná hůrka

Datum konání: 13.5.2025

**Místo konání: FZŠ prof. Otokara Chlupa, ul. Fingerova č.p. 2186, Praha 5,
kinosál**

Bod jednání č. 1 – Zahájení členské schůze

Zahájení členské schůze dne 13.5.2025 v 19,06 hodin.

Členskou schůzi zahájila předsedkyně družstva paní Monika Králová, která přivítala přítomné členy družstva a hosty [REDAKCE], právního zástupce družstva a [REDAKCE], zástupce firmy KORBEL facility, s.r.o., která zpracovává účetnictví družstva.

Členská schůze byla informována, že je svolána v souladu s čl. 53, odst. 5 Stanov Bytového družstva Větrná Hůrka.

Bylo konstatováno, že členská schůze je usnášení schopná, neboť je účastna nadpoloviční většina ze 156 členů družstva, počet platných hlasů 83.

Paní Monika Králová podala informaci o způsobu hlasování:

Proti

Zdržel se

Pro

Hlasování bude prováděno platnými hlasovacími lístky vydanými členům družstva proti podpisu na prezenční listině.

Bod jednání č. 2 – Volba řídicího schůze, zapisovatele a sčítatelů

Byl podán návrh na řídicího schůze paní Moniku Královou, bytem [REDAKCE]

Výsledek hlasování: Pro: 82 Proti: 0 Zdržel se: 1

Usnesení č. 1

Členská schůze schvaluje jako řídicího schůze paní Moniku Královou, bytem [REDAKCE].

Usnesení bylo přijato.

Byl podán návrh na zapisovatele schůze paní Ing. Hanu Součkovou,
bytem [REDACTED].

Výsledek hlasování: Pro: 82 Proti: 0 Zdržel se: 1

Usnesení č. 2

Členská schůze schvaluje jako zapisovatele schůze paní Ing. Hanu Součkovou,
bytem [REDACTED].
Usnesení bylo přijato.

Jako sčítatelé byli navrženi:

pan Martin Vrabec, bytem [REDACTED],
paní Pavla Janoušková, bytem [REDACTED].

Výsledek hlasování: Pro: 81 Proti: 0 Zdržel se: 2

Usnesení č. 3

Členská schůze schvaluje jako sčítatele
pana Martina Vrabce, bytem [REDACTED],
paní Pavlu Janouškovou, bytem [REDACTED].
Usnesení bylo přijato.

Bod jednání č. 3 – Program jednání

Byl přečten program schůze, tak jak byl uveden na pozvánce a bylo o něm dáno hlasovat:

1. Zahájení členské schůze
2. Volba řídicího schůze, zapisovatele, sčítatelů
3. Program jednání
4. Schválení roční uzávěrky za rok 2024
5. Volba nového člena představenstva
6. Zpráva představenstva
7. Zpráva kontrolní komise
8. Změny v předpisu měsíčních plateb, jiných služeb a záloh od 1.9.2025
9. Modernizace domovních zvonkových tabel a telefonů
10. Výměna nosných lan výtahů
11. Likvidace věcí ze společných prostor
12. Převod bytů do osobního vlastnictví
13. Různé
14. Závěr

Výsledek hlasování: Pro: 83 Proti: 0 Zdržel se: 0

Usnesení č. 4

Členská schůze schvaluje navržený program jednání.
Usnesení bylo přijato.

Aktuálně: 19,11 hod., počet platných hlasů: 83

Bod jednání č. 4 - Schválení roční uzávěrky za rok 2024

Uzávěrka byla sestavena v souladu s platnou legislativou a na základě relevantních informací. Dokumenty Výkaz zisků a ztrát rekapituluje stav hospodaření BDVH k 31.12.2024, rozvaha je rekapitulací stavu aktiv a pasiv BDVH. Příloha k účetní uzávěrce doplňuje další relevantní informace. Účetnictví za BDVH v roce 2024 zpracovávala společnost Korbel facility,s.r.o. Tato společnost zpracovala i daňové přiznání za rok 2024. Daňové přiznání bylo podáno v řádném termínu. Dokumenty jsou dostupné na stránkách BDVH – www.bdvh.eu, sekce Dokumenty BDVH – Ekonomické dokumenty nebo jsou k dispozici v kanceláři BDVH.

Hospodářský výsledek BDVH před zapojením fondu z dlouhodobých záloh (tzv. fond oprav) byl ztráta ve výši **965 094,23 Kč**. Po zapojení těchto záloh je hospodářský výsledek za rok 2024 ve výši **0,- Kč**.

Výsledek hlasování: Pro: 83 Proti: 0 Zdržel se: 0

Usnesení č. 5

Členská schůze schvaluje podle § 656, písmeno d) zákona o obchodních korporacích řádnou účetní uzávěrku BDVH za rok 2024. Výsledek hospodaření BDVH za rok 2024 je ve výši 0,- Kč. Zapojení fondu dlouhodobých záloh k vyrovnání hospodářského výsledku bylo ve výši 965 094,23 Kč.

Usnesení bylo přijato.

Aktuálně: 19,17 hod., počet platných hlasů: 83

Bod jednání č. 5 - Volba nového člena představenstva

Ke dni 10.9.2024 rezignoval pan [REDAKCE] na členství v představenstvu a funkci místopředsedy družstva.

Na základě této skutečnosti je potřeba dovolit pátého člena představenstva.

Za člena voleného orgánu družstva představenstva byla navržena paní Ludmila Mahlerová, bytem [REDAKCE].

Paní Ludmila Mahlerová přijímá svou kandidaturu na členství v představenstvu Bytového družstva Větrná Hůrka.

Výsledek hlasování: Pro: 82 Proti: 0 Zdržel se: 1

Usnesení č. 6

Členská schůze schvaluje člena představenstva družstva paní Ludmilu Mahlerovou, bytem [REDAKCE].

Usnesení bylo přijato.

Bod jednání č. 6 - Zpráva představenstva

Stav finančních prostředků na účtech BDVH ke dni 31.3.2025

celkové finanční prostředky BDVH ve výši 15 399 887,97 Kč (družstevní konto + vkladový účet)

ČSOB, a.s. – družstevní konto 9 399 887,97 Kč

ČS, a.s. – vkladový účet – nově založený 6 000 000,00 Kč

Dne 5.11.2024 byl založen nový roční vkladový účet u ČS, a.s. s úrokovou sazbou 2,91%.

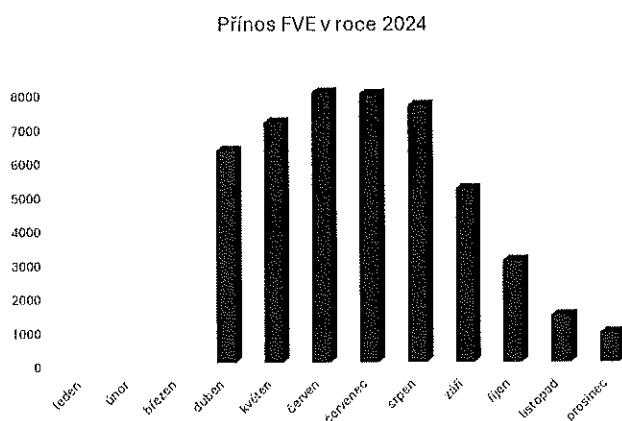
ČS, a.s. – vkladový účet - ukončený

Vkladový účet byl založen na období od 2.11.2023 do 2.11.2024. Vložené finanční prostředky ve výši 3 000 000,- Kč včetně úroků ve výši 126 700,- Kč byly připsány zpět na účet družstva u ČSOB, a.s.

Níže uvádíme výčet realizovaných akcí v roce 2024 většího rozsahu, celkový přehled realizovaných oprav v roce 2024 je uveden v příložené Přehledové tabulce.

Podrobné informace o realizaci a financování akce fotovoltaická elektrárna – FVE byly uvedeny v materiálu pro členskou schůzi konanou dne 21.5.2024. V souvislosti s realizací FVE bylo požádáno o podporu z programu Nová zelená úsporám. SFŽP ČR byla doložena požadovaná dokumentace a dne 19.6.2024 družstvo obdrželo na účet dotaci ve výši 891 000,- Kč. Vzhledem k výkonu FVE (60,06 kWp) bylo nutné zajistit pro provoz FVE licenci. Energetickým regulačním úřadem byla vydána licence č. 112442514 firmě Trend technologie, s.r.o. (firma, která zajistila výstavbu FVE a se kterou má družstvo smlouvu na obsluhu kotelny a FVE) pro provozování FVE v našem družstvu.

V tabulkách níže uvádíme přínos FVE v roce 2024:



Výnos FVE	2024	
	kWh	GJ
leden		
únor		
březen		
duben	6260	22,536
květen	7089	25,5204
červen	7963	28,6668
červenec	7924	28,5264
srpen	7587	27,3132
září	5131	18,4716
říjen	3018	10,8648
listopad	1401	5,0436
prosinec	886	3,1896
Součet	47259	170,1324

Členská schůze konaná dne 21.5.2024 schválila opravu svislé izolace u zadních vchodů domů č.p. 2117 a 2118. Dne 28.5.2024 byla uzavřena smlouva o dílo s firmou KB Servis na opravu v celkovém finančním objemu 528 630,- Kč bez DPH. Práce byly zahájeny dne 28.5.2024 a ukončeny 28.6.2024. V průběhu letních měsíců se vyskytovaly průběžně přívalové deště a při pravidelných kontrolách místnosti strojovny FVE nebyl dosud zaznamenán průsak vody do místnosti.

Vyhláška č. 38/2022 Sb. ukládá povinnost vlastníkům budov provádět pravidelné kontroly systému vytápění energetickým specialistou, perioda kontrol 5 let. Pravidelné kontroly se neprovádí u budov pro jejichž řízení je instalován automatizační a řídicí systém. Bohužel náš systém vytápění nesplňuje podmínky dané vyhláškou pro automatizační a řídicí systém. Družstvo obdrželo nabídku na kontrolu systému vytápění od společnosti STANDBY Solution s.r.o., Revoluční 1082, Praha 1, IČO 06982905 ve výši 29 900,- Kč bez DPH. Družstvo nabídku akceptovalo, kontrola byla dokončena, zatím družstvo neobdrželo výslednou zprávu.

Družstvo obdrželo do datových schránek oznámení o změně místní příslušnosti správy sociálního zabezpečení, kdy od 1.5.2024 bude pro družstvo místně příslušná Okresní správa sociálního zabezpečení Mělník.

Vzhledem k tomu, že dnem 31.12.2024 končí nasmlouvané dodávky plynu u PP, a.s., byla dne 7.5.2024 akceptována aktuální denní nabídka Pražské plynárenské, a.s. na dodávky plynu na rok 2025 za cenu 1.099,- Kč/MWh.

Byla provedena aktualizace pojistné smlouvy u Kooperativy, a.s. a to nejen s ohledem na vývoj cen nemovitostí, ale zejména vzhledem k dokončení výstavby FVE. Dne 7.11.2024 byla uzavřena pojistná smlouva č. 8603638240 se začleněním FVE a úpravou-zvýšením jednotlivých limitů plnění. Celkové roční pojistné po započtení slev ve výši 35 % činí 136 633,- Kč.

Evidenční plateb spojených s užíváním bytů a prostor sloužících podnikání

Evidenční je vedena jak v rámci družstva tak i účetní firmou. Můžeme konstatovat, že platební morálka drtivé většiny členů družstva je řádná. Dlužné platby za užívání bytů a prostor sloužících podnikání vymáhané soudní cestou jsou uvedeny níže.

dlužné platby za užívání bytů

- a) žalovaná částka: 108 448,- Kč (žaloba podána v roce 2021)
- v rámci soudního řízení I. stupně bylo družstvo v žalobě úspěšné, dlužník uhradil dlužnou částku ve výši 108 448,- Kč a následně na základě zasílaných upomínek i úrok z prodlení ve výši 28 662,- Kč;
- b) žalovaná částka: 102 019,- Kč (žaloba podána v roce 2024)
- na základě podané žaloby dlužník uhradil jistinu ve výši 98 506,- Kč a úrok z prodlení ve výši 16 494,- Kč; následně byl upraven žalobní návrh na zbývající částku ve výši 3 513,- Kč, kdy na základě návrhu OS pro Prahu 5 v usnesení ze dne 10.5.2024 vyřešit úhradu dlužné částky mimosoudně, byl dlužník vyzván k doplacení dlužné částky ve výši 3 513,- Kč s tím, že družstvo v případě mimosoudní úhrady nebude požadovat úrok z prodlení; dlužná částka byla uhrazena;
- c) žalovaná částka: 84 628,- Kč (žaloba podána v roce 2024)
- na základě podané žaloby dlužník uhradil jistinu ve výši 48 265,- Kč a úrok z prodlení ve výši 11 162,- Kč. Následně byl upraven žalobní návrh na zbývající částku ve výši 36 362,75 Kč. Usnesením OS pro Prahu 5 ze dne 6.8.2024 soud schválil smír účastníků, ze kterého uvádíme podstatné body:

- žalovaná je povinna zaplatit žalobci částku ve výši 36 362,- Kč, ve lhůtě do 30.9. 2024 – nebylo uhrazeno,
- žalobce a žalovaná jsou povinni absolvovat společné jednání za účelem identifikace plateb žalované za období od roku 2012 do současnosti a za účelem nastavení postupu dalších plateb žalované spojených s užíváním bytu a služeb pro období od 1.1.2024; schůzka se uskutečnila dne 18.10.2024.

Vzhledem k tomu, že již uplynula dostatečně dlouhá doba pro uhrazení dlužné částky, rozhodlo představenstvo o vymáhání dlužné částky ve výši 36 362,- Kč exekuční cestou.

dlužné platby za užívání bytu č. 1, č.p. 2120

Byt byl neoprávněně obsazen a užíván, avšak nebyly za něj hrazeny žádné platby, proto byly podány žaloby:

- a) žalovaná částka: 386 022,- Kč (žaloba podána v roce 2016)
- provedena změna žalobního návrhu (z původních 510 283,- Kč - zpětvzetí žalovaných částek za vyúčtování služeb), soudní řízení pravomocně ukončeno, žalobu družstvo vyhrálo; byla uhrazena jistina ve výši 386 022,- Kč a úrok z prodlení ve výši 244 909,22 Kč;
- b) žalovaná částka: 343 627,- Kč (žaloba podána v roce 2019)
- v rámci soudního řízení I. stupně bylo družstvo v žalobě úspěšné, rozsudek je pravomocný;
- c) žalovaná částka: 388 657,- Kč (žaloba podána v roce 2021)
- v rámci soudního řízení I. stupně bylo družstvo v žalobě úspěšné, žalovaný podal odvolání;
- d) částka 121 033,- Kč (dlužné platby za roky 2021 a 2022)
- obvodní soud pro Prahu 8 platební rozkaz, žalovaný podal odpor.

dlužné platby za užívání prostor sloužících podnikání

- a) prostor v č.p. 2115 a 2121 - žalovaná částka: 267 583,- Kč (žaloba podána v roce 2019)
- v rámci soudního řízení bylo družstvo v žalobě úspěšné, v současné době probíhá vymáhání dlužné částky v exekučním řízení (na účet družstva byla zatím uhrazena částka ve výši 110 000,- Kč);
- b) prostor v č.p. 2115 a 2121 - žalovaná částka: 316 532,- Kč (žaloba podána v roce 2021)
- v rámci soudního řízení bylo družstvo v žalobě úspěšné, v současné době probíhá vymáhání dlužné částky v exekučním řízení;
- c) prostor v č.p. 2115 a 2121 - žalovaná částka: 267 273,- Kč (žaloba podána v roce 2024);
- v rámci soudního řízení I. stupně bylo družstvo v žalobě úspěšné, v současné době probíhá příprava na vymáhání dlužné částky v exekučním řízení.

Žaloba na určení členství (podána v roce 2020)

Představenstvo na doporučení právního zástupce družstva, a to v souvislosti se zamítnutím žaloby na vyklizení bytu č. 211305, kdy se soudy nezabývaly v rámci řízení otázkou, zdali uživatel bytu je nebo není členem družstva, podalo žalobu o určení členství v družstvu a určení, zdali uživateli bytu přináleží družstevní podíl vztahující se k bytové jednotce č. 211305. Dne 10.12.2024 vydal Městský soud v Praze usnesení, kterým určil, že nájemce bytu není členem družstva, usnesení je pravomocné.

Žaloba na vyklizení prostor sloužících podnikání v domě č.p. 2115 a 2121

V roce 2016 byla podána žaloba na vyklizení a následně bylo řízení přerušeno do doby rozhodnutí soudu ve věci žaloby o určení neplatnosti smluv o převodu vlastnického práva k nemovitostem. Vzhledem k tomu, že v roce 2023 bylo pravomocně rozhodnuto, že smlouva o převodu vlastnického práva je neplatná, bylo řízení obnoveno. Jednání ve věci probíhají.

Žaloba proti rozhodnutí o vyloučení z družstva

Žalobce podal na Městský soud v Praze žalobu na určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení člena družstva. Na soudním jednání uskutečněném dne 13.4.2017 žalobce požádal o přerušení řízení do doby pravomocného rozhodnutí soudu ve věci - žaloba na uhrazení dlužných plateb spojených s užíváním bytu č. 211511, která byla podaná v roce 2016. Vzhledem k tomu, že tato žaloba na uhrazení dlužných plateb byla již pravomocně ukončena a družstvo jako žalovaný bylo v žalobě úspěšné bylo soudem řízení obnoveno. Městský soud v Praze zamítl žalobu vyloučeného člena družstva a potvrdil, že družstvo postupovalo v této věci správně. Žalobce se odvolal.

Žaloba na převedení bytové jednotky č. 211601 do osobního vlastnictví žalobce

Začátkem roku 2021 obdrželo družstvo celkem 11 žalob podaných na družstvo, 10 žalob bylo odmítnuto a pouze jedna žaloba není zatím dořešena, řízení bylo ze strany soudu přerušeno. Právní zástupce družstva požádal o obnovení řízení s návrhem na zamítnutí žaloby, neboť bylo již pravomocně rozhodnuto, že smlouva o převodu vlastnického práva k nemovitosti pro byt č. 211601 je neplatná. Městský soud v Praze návrh na pokračování řízení Usnesením ze dne 8.4.2024 zamítl s tím, že není pravomocně rozhodnuto ve věci vkladového řízení na Katastrálním úřadu Praha (správní žaloba). V nejbližší době by mohlo dojít k obnovení řízení, neboť dne 6.3.2025 Vrchní soud zamítl správní žalobu podanou nájemcem bytu č. 211305.

Žaloba na vyklizení neoprávněně užívaného společného prostoru – kolárny v č.p. 2118

Před více než 10ti lety byl neoprávněně obsazen společný prostor kolárny v č.p. 2118 členem družstva. Tento prostor byl také i součástí smlouvy o převodu bytu do vlastnictví člena družstva, a tudíž bylo nutné vyčkat rozhodnutí soudu, o platnosti či neplatnosti této smlouvy. Ve věci bylo následně pravomocně rozhodnuto tak, že smlouva o převodu je neplatná, tudíž představenstvo vyzvalo člena družstva k vyklizení neoprávněně obsazeného prostoru a navrácení do užívání družstvu. Avšak i přes několik výzev a poskytnutí dostatečně dlouhé časové lhůty nedošlo k vyklizení prostoru. Z tohoto důvodu byla v prosinci roku 2024 podána žaloba na vyklizení neoprávněně užívaného prostoru.

Návrh člena družstva na určení neplatnosti údajů vedených v obchodním rejstříku a určení platnosti funkčního období předsedy a místopředsedy BD – č.j. 68Cm51/2024

Dne 19.6.2024 podala navrhovatelka k Městskému soudu v Praze – Rejstříkový soud návrh na určení neplatnosti údajů vedených v obchodním rejstříku a určení platnosti funkčního období předsedy a místopředsedy družstva. Navrhovatelka se podaným návrhem domáhá změny funkčního období předsedy a místopředsedy představenstva BD v letech 2006 až 2011. Soud žalobu ve věci neplatnosti údajů v obchodním rejstříku dne 21.3.2025 zamítl.

Katastrální úřad – správní žaloba

Vzhledem k tomu, že osoby, které podepsali prohlášení vlastníka a smlouvy o převodu do vlastnictví, neměli k tomuto podpisu oprávnění a ani mandát členské schůze, upozornilo družstvo dopisem ze dne 18.3.2016 na tuto skutečnost Katastrální úřad. Dne 14.7.2017 vydal Katastrální úřad „Rozhodnutí o zamítnutí vkladu č.j. V-56056“, kdy v rámci přezkoumání dané věci Katastrální úřad zjistil, že předložená listina nespĺňuje náležitosti pro zápis do katastru, účastníci vkladového řízení jsou omezení právními předpisy v oprávnění nakládat s nemovitostí, ke dni podpisu předložených vkladových listin nebyli osoby jednající za BD Větrná Hůrka oprávněni za BD Větrná Hůrka jednat. Proti tomuto rozhodnutí není přípustný

žádný opravný prostředek podle správního řádu, avšak proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu lze podat žalobu podle páté části občanského soudního řádu k Městskému soudu v Praze. Ve věci vkladu č.j. V-56056 jsou účastníky řízení BD Větrná Hůrka a nájemce bytu č. 211305, který podal žalobu dle páté části občanského soudního řádu k Městskému soudu v Praze. Dne 27.7.2018 proběhlo soudní jednání na Městském soudu v Praze, kdy soud řízení přerušil do rozhodnutí ve věci žaloby o určení neplatnosti smluv o převodu vlastnického práva k nemovitostem. Vzhledem k tomu, že bylo soudem pravomocně rozhodnuto, že smlouva o převodu vlastnického práva k nemovitosti pro byt č. 211305 je neplatná, došlo k obnovení řízení. Soud dne 26.3.2024 žalobu podanou nájemcem bytu č. 211305 zamítl. Žalobce se odvolal. Vrchní soud v Praze, odvolací soud, dne 6.3.2025 potvrdil rozsudek Městského soudu v Praze.

Dne 10.9.2024 pan [REDACTED] odstoupil z členství a funkce v představenstvu družstva.

Členská schůze bere na vědomí zprávu představenstva BDVH.

Bod jednání č. 7 - Zpráva kontrolní komise

Zpráva Kontrolní komise BDVH za období 1.4.2024 do 10.4.2025

Kontrolní komise BDVH průběžně kontroluje všechny činnosti, které vykonává představenstvo BDVH. Kontroly jsou umožňovány naprosto transparentním přístupem představenstva BDVH, kdy je kontrolní komise zvaná na pravidelné i nepravidelné schůze Představenstva BDVH. Dále má kontrolní komise možnost se zúčastnit všech dalších schůzek, má plný a neomezený přístup ke všem agendám BDVH. Tohoto přístupu využívá k provádění náhodných i plánovaných kontrol.

V období 1.4.2024 do 10.4.2025 byla ze strany kontrolní komise prováděna kontrola zejména následujících oblastí:

- 1) kontrola pohledávek BDVH po splatnosti a jejich vymáhání
- 2) kontrola pokladny BDVH včetně příjmových dokladů a stav běžného účtu
- 3) kontrola vybraných účetních operací
- 4) kontrola provádění revizí
- 5) kontrola účetní závěrky BDVH za rok 2024
- 6) zajištění ostatních služeb vůči členům BDVH
- 7) exekuce – přijaté platby

Informace k jednotlivým oblastem kontrol:

Kontrola pohledávek BDVH po splatnosti

V rámci této kontroly je průběžně prováděná kontrola stavu pohledávek po splatnosti. Současně bylo provedeno ověření postupu Představenstva BDVH při správě pohledávek. Představenstvo provádí upominání „nad rámec“ vyžadovaný právními předpisy, což se osvědčilo.

Kontrola pokladny BDVH včetně příjmových dokladů a stav běžného účtu

Zůstatek pokladny k 10.4.2025 činí 16.210,- Kč, všechny příjmové i výdajové doklady jsou řádně evidovány a odpovídají skutečnému stavu. V rámci kontroly běžného účtu jsme kontrolovali přijaté i odchozí platby a můžeme konstatovat, že všechny operace jsou řádné podložené.

Kontrola vybraných účetních operací

Během této kontroly byla provedena kontrola účetních operací roku 2024 až 04/2025 a detailní kontrola nákladů BDVH za rok 2024/2025 včetně kontroly provozních nákladů

Kontrola byla zaměřena na:

1. Fotovoltaika (udělení licence, dotace-kontrola úhrady)
2. Oprava svíslé izolace č.p. 2117-2118 (Smlouva o dílo, předávací protokol, faktury)

U vybraných účetních operací jsme kontrolovali

- oprávněnost výdajů
- způsob objednání (pokud se nejedná o pravidelný schválený výdaj)
- schválení výdej odpovědnými členy Představenstva BDVH
- proplácení vydaných i přijatých faktur
- zaúčtování vybraných výdajů (kontrola na účetnictví)

Všechny výdaje jsou transparentní, jsou jednoznačně a průkazně identifikovány. Nebylo zjištěno porušení stanov BDVH a souvisejících právních předpisů.

Kontrola provádění revizí – V roce 2024 probíhaly revize osvětlení, plynoinstalace, hydrantů, hasících přístrojů, odvětrání oken.

Všechny povinné revize jsou prováděny v termínu, vše je řádné zaprotokolované.

Kontrola účetní uzávěrky BDVH za rok 2024

Byla provedena rámcová kontrola účetní uzávěrky roku 2024.

Kontrolní komise považuje uzávěrku za řádně zpracovanou a nezkrslující aktuální stav majetku a hospodaření BDVH. Kontrolní komise doporučuje provést schválení účetní uzávěrky BDVH ze strany členské schůze BDVH.

Zajištění ostatních služeb vůči členům BDVH.

V rámci této činnosti byla průběžně monitorována činnost Představenstva BDVH ve vztahu k členům BDVH a souvisejících agend.

Kontrolní komise považuje činnost Představenstva BDVH vykonávanou směrem k členům BDVH za odpovědně vykonávanou.

Členská schůze bere na vědomí zprávu kontrolní komise.

Aktuálně: 19,53 hod., počet platných hlasů: 82

Bod jednání č. 8 - Změny v předpisu měsíčních plateb, jiných služeb a záloh od 1.9.2025

Vzhledem k dlouhodobě předepsaným zálohám nastavených v roce 2013 při průběžném zvyšování cen včetně DPH byl předložen v souladu s předpisem 67/2013 Sb. návrh na změnu měsíčních záloh v rámci úpravy Evidenčních listů na odpovídající cenu fakturovaných poskytovaných služeb.

Záloha	Typ zálohy	Současná výše zálohy	Navrhovaná výše zálohy
Úklid	osoba/měsíc	48,00 Kč	84,00 Kč
Popelnice	osoba/měsíc	43,00 Kč	79,00 Kč
Výtah	osoba/měsíc	79,00 Kč	90,00 Kč
Společná elektřina	osoba/měsíc	20,00 Kč	23,00 Kč
Pojištění	prostora/měsíc	36,00 Kč	72,00 Kč
Správní poplatek	prostora/měsíc	441,00 Kč	690,00 Kč
Daň	prostora/měsíc	73,00 Kč	99,00 Kč

Výsledek hlasování: Pro: 82 Proti: 0 Zdržel se: 0**Usnesení č. 7**

Členská schůze schvaluje úpravu předpisu měsíčních plateb, služeb a záloh od 1.9.2025 a to takto:

Záloha	Výše zálohy od 1.9.2025
Úklid	84,00 Kč
Popelnice	79,00 Kč
Výtah	90,00 Kč
Společná elektřina	23,00 Kč
Pojištění	72,00 Kč
Správní poplatek	690,00 Kč
Daň	99,00 Kč

Zálohy na dodávky teplé a studené vody a ústředního vytápění budou případně upraveny individuálně nebo na základě požadavku člena družstva.

Usnesení bylo přijato.

Vzhledem k tomu, že družstvo je v dobré finanční i technické kondici, byl předložen návrh na snížení tvorby do položky tzv. „Fond oprav“ a to tak, aby v maximální možné míře byla zachována současná výše měsíčního předpisu plateb za byt.

V současné době je stanovena měsíční tvorba do „Fond oprav“ ve výši 20,00 Kč/m², přičemž roční tvorba „Fond oprav“ je ve výši 3 080 724,00 Kč.

Byl podán návrh na snížení měsíční tvorby do položky „Fond oprav“ na 15,00 Kč/m², přičemž roční tvorba „Fond oprav“ by byla ve výši 2 310 276,00 Kč. Tato výše měsíční tvorby do „Fond oprav“ by měla zajistit dostatečné finanční prostředky pro běžnou údržbu a modernizaci objektu a také dostatečnou tvorbu finančních prostředků (spoření) do „Fond oprav“.

Výsledek hlasování: Pro: 78 Proti: 3 Zdržel se: 1**Usnesení č. 8**

Členská schůze schvaluje snížení tvorby do položky „Fond oprav“ a stanovuje tvorbu do položky „Fond oprav“ ve výši 15,00 Kč/m² s účinností od 1. 9. 2025.

Usnesení bylo přijato.

Aktuálně: 20,01 hod., počet platných hlasů: 82

Bod jednání č. 9 - Modernizace domovních zvonkových tabel a telefonů

Členská schůze konaná dne 21.5.2024 uložila představenstvu předložit členské schůzi možnosti modernizace domovních zvonkových tabel a telefonů. Na základě doporučení byly osloveny tyto firmy, které předložily cenové nabídky (ceny uvedeny vč. 12% DPH):

a) ELBRAIN s.r.o.	cenová nabídka	1 380 237,00 Kč
b) KB Servis	cenová nabídka	1 464 030,40 Kč
c) Z.Kotlík-Elektroinstalace	cenová nabídka	1 507 974,00 Kč

V rámci modernizace domovních zvonkových tabel a telefonů by byla provedena výměna domovního zvonkového tabla, svislého rozvodu v elektrorozvaděčích a případně i dalšího rozvodu, tam kde to bude technicky možné, výměna telefonů za nové videotelefony v základní verzi. Členové družstva budou mít možnost si objednat videotelefon, který umožňuje připojení na Wi-Fi a to za příplatek 4.500,00 Kč. Předpoklad realizace podzim roku 2025.

Výsledek hlasování: Pro: 74 Proti: 7 Zdržel se: 1

Usnesení č. 9

Členská schůze schvaluje modernizaci domovních zvonkových tabel a telefonů firmou ELBRAIN s.r.o., se sídlem Dominova 2330/8, Praha 5, 158 00, v celkovém finančním objemu max. do 1 500 000,00 Kč. Členská schůze schvaluje, že do financování modernizaci domovních zvonkových tabel a telefonů budou zapojeny prostředky z účtu „413004 Kapitálové fondy – ostatní členské vklady“.

Usnesení bylo přijato.

Aktuálně: 20,08 hod., počet platných hlasů: 82

Bod jednání č. 10 - Výměna pásů a ložisek výtahů

Vzhledem k tomu, že končí životnost pásů a ložisek výtahů (životnost 15 let) je nutné provést jejich výměnu. Družstvo obdrželo nabídku firmy Schindler CZ, a.s. na opravu, která zahrnuje:

- 3 ks ložisko kuličkové BS2 pro SGB
- 1 ks ložisko kuličkové DIN625 2RS1
- 2 ks ložisko kuličkové DIN625 2RS
- 1 ks hřídel odtlačná pro SGB142 - 3 pásy
- 1 ks řemen pohonu stroje SGB142
- 2 kg čistící tkanina
- 1 ks odmašťovač
- 3 ks nosný pás L=32m
- dílenské a montážní práce

Cena za jeden výtah činí 245 775,04 Kč vč. 12% DPH, celková cena za 9 výtahů činí 2 211 975,36 Kč vč. 12% DPH.

Odhad doby realizace opravy jednoho výtahu je jeden den. Výtahy by byly opravovány postupně v průběhu roku dle kapacitních možností firmy Schindler CZ, a.s.

Výsledek hlasování: Pro: 82 Proti: 0 Zdržel se: 0

Usnesení č. 10

Členská schůze schvaluje výměnu pásů a ložisek výtahů v domech č.p. 2113 až 2121, ul. Suchý Vršek, Praha 5 firmou Schindler CZ, a.s. se sídlem Walterovo náměstí 329/3, Praha 5, 158 00, v celkovém finančním objemu max. do 2 300 000,00 Kč. Členská schůze schvaluje, že do financování výměny pásů a ložisek výtahů budou zapojeny prostředky z účtu „413004 Kapitálové fondy – ostatní členské vklady“.

Usnesení bylo přijato.

Aktuálně: 20,09 hod., počet platných hlasů: 82

Bod jednání č. 11 - Likvidace věcí ze společných prostor

Vzhledem k tomu, že některé společné prostory a kočárkárny jsou zaplněny věcmi, které svým charakterem do uvedených prostor nepatří, a tudíž je nelze plnohodnotně užívat a ani v nich plnohodnotně provádět úklidovou činnost, navrhuje představenstvo družstva provést odstranění těchto věcí, a to touto formou:

- a) vyzvat členy družstva k odstranění nepatřících věcí ze společných prostor a kočárkárny (nábytek, stavební materiál, torza kol apod.) a to písemnou výzvou umístěnou ve vchodových nástěnkách s uvedením termínu do 30. 6. 2025.
- b) po datu termínu vyklidit kočárkárny a společné prostory na náklady družstva.

Výsledek hlasování: Pro: 82 Proti: 0 Zdržel se: 0

Usnesení č. 11

Členská schůze schvaluje vyklizení společných prostor a kočárkárny od nepatřících věcí zjevně dlouhodobě odložených, opuštěných a majitelem neoznačených ke svému vlastnictví a ukládá představenstvu družstva toto zajistit dle následujícího postupu:

- a) vyzvat členy družstva k odstranění nepatřících věcí ze společných prostor a kočárkárny (nábytek, stavební materiál, torza kol apod.) a to písemnou výzvou umístěnou ve vchodových nástěnkách s uvedením termínu do 30. 6. 2025.
- b) po datu termínu vyklidit kočárkárny a společné prostory na náklady družstva.

Náklady na likvidaci budou hrazeny čerpáním z dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice.

Usnesení bylo přijato.

Bod jednání č. 12 - Převod bytů do osobního vlastnictví

V listopadu roku 2011 byl bez souhlasu členské schůze podán na Katastrální úřad (dále jen KN) dokument „Prohlášení vlastníka“ a „Smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitosti“ k několika bytovým a nebytovým jednotkám. Na základě rozhodnutí členské

schůze ze dne 22.11.2011 podalo družstvo žalobu o určení neplatnosti těchto „Smluv o převodu vlastnického práva k nemovitostem“. Usnesením Městského soudu v Praze ze dne 22.9.2022 bylo rozhodnuto, že „Smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitostem“ jsou neplatné, usnesení je pravomocné. Rozsudkem Městského soudu v Praze ze dne 31.3.2022 bylo určeno, že dokument „Prohlášení vlastníka“ ze dne 21.11.2011 je neplatný, rozsudek je pravomocný.

V současné době ještě zbývá dořešit:

a) správní žalobu – detailně popsáno ve zprávě představenstva
Městský soud v Praze dne 26.3.2024 správní žalobu zamítl. Žalobce se odvolal. Vrchní soud v Praze, odvolací soud, dne 6.3.2025 potvrdil rozsudek Městského soudu v Praze. Na základě těchto rozsudků očekáváme posun ve věci v rámci Katastrálního úřadu.

b) vyklizení nebytového prostoru v č.p. 2121 - detailně popsáno ve zprávě představenstva
Vyřešení otázky vyklizení nebytového prostoru je klíčové pro možnost podání dokumentu „Prohlášení vlastníka“ k zápisu na Katastrální úřad. Součástí nebytového prostoru v č.p. 2121 je i místnost bývalé kočárkárny v přízemí domu. V současné době uživatelé bytů domu č.p. 2121 nemají k dispozici plnohodnotnou kočárkárnu a užívají náhradní prostor v suterénu domu - komoru pod schody. Jakmile bude rozhodnuto o vyklizení a nebytový prostor bude vyklizen, bude místnost v přízemí domu rekolaudována zpět na původní účel tj. na kočárkárnu. Do dokumentu „Prohlášení vlastníka“ bude tedy možné tento prostor zahrnout jako kočárkárnu.

Bod jednání č. 13 - Různé

1) Úhrada plateb za neoprávněné užívání bytu č. 212001

Právní zástupce družstva [REDAKCE] informoval členskou schůzi, že obdržel návrh dlužníka na uzavření dohody o úhradě dluhů za neoprávněné užívání bytu č. 212001, které jsou v rámci rozsudků č.j. 15 C 226/2019 a č.j.11 C 195/2021. Předmětem návrhu je úhrada žalovaných částek v plné výši, polovina úroků z prodlení ke dni 13.5.2025, polovina nákladů řízení a náklady exekuce. Vše s tím, že pokud by nebylo zapláceno podle dohody, celá dohoda by ztratila platnost a dlužník by byl povinen uhradit veškeré dluhy v souladu s pravomocnými rozsudky soudů. Vzhledem k tomu, že tato záležitost nebyla na programu jednání členské schůze, bylo dohodnuto, že k této záležitosti se následně členové družstva na základě výzvy představenstva vyjádří korespondenčně.

2) Nepořádek pod schody u předního vstupu do domu č.p. 2121

Bylo upozorněno na vzniklý nepořádek pod schody u předního vstupu do domu č.p. 2121. Bude zajištěno jeho odstranění.

3) Hluk pravděpodobně způsobovaný úpravami bytu

Bylo upozorněno na častý hluk způsobovaný pravděpodobně stavebními úpravami některého z bytů v domě č.p. 2120. Pokud se podaří identifikovat bytovou jednotku, bude tato záležitost projednána s příslušným členem družstva.

Bod jednání č. 14 - Závěr

Členská schůze byla ukončena v 20,16 hod.

Řídící schůze: Monika Králová

Zapsala: Ing. Hana Součková

Přílohy:

Pozvánka

Prezenční listiny

Plné moci