

Pozvánka na řádnou členskou schůzi

konanou ve čtvrtek dne 13. června 2024 od 19.00 - 21.00 hod.
v Kulturním domě Ládví, Praha 8, Kobylisy
začátek prezence v 18. 30 hod.
účast členů družstva je nutná

Program:

1. Zahájení schůze svolavatelem;
2. Volba pracovních orgánů (skrutátorů, pracovní komise, předsedy pracovní komise a zapisovatele, ověřovatelů usnesení a zápisu);
3. Zpráva o činnosti představenstva Bytového družstva Šišková (BDŠ) za rok 2023;
4. Zpráva o hospodaření v roce 2023 a schválení účetní závěrky za rok 2023, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2023;
5. Zpráva o činnosti Kontrolní komise BDŠ za rok 2023;
6. Informace k převodu družstevních bytů do vlastnictví členů BDŠ;
7. Rozhodnutí o přijetí nových členů BDŠ a stanovení podmínek pro jejich přijetí včetně výše dalších členských vkladů;
8. Plán oprav a investic pro následující období;
9. Rozhodnutí o opětovném přijetí ex členky BDŠ a stanovení podmínek pro její přijetí;
10. Komory – rozhodnutí o výši dalších členských vkladů a o výši podílů z pořizovací ceny na 1 m² užitné plochy komor v souvislosti s rozšířením družstevních bytů, resp. jejich příslušenství o část společných družstevních nebytových prostor dle ustanovení čl. 24, odst. 2, písm. c) stanov BDŠ;
11. Volba členů volených orgánů BDŠ;
12. Schválení odměny členům volených orgánů;
13. Závěrečná diskuse, ústní vystoupení členů BDŠ časově omezeno na 3 minuty s tím, že kvůli přesnosti zápisu z členské schůze, se vystupující členové představí svým jménem a příjmením.

BYTOVÉ DRUŽSTVO ŠÍŠKOVA

Šiškova 1226, 182 00 Praha 8 – Kobylisy,
IČ 256 93 174

Přílohy:

- příloha k pozvánce;
- zpráva o hospodaření;
- vzor plné moci;

Členové BDŠ mohou podat písemně své připomínky a návrhy k programu členské schůze nejpozději ke dni **9. 6. 2024**.

Ústní vystoupení členů BDŠ během schůze bude omezeno na 3 minuty.

Předseda představenstva BDŠ, předsedající členské schůzi, rozhodl, že při hlasování se bude nejdříve hlasovat návrh představenstva BDŠ, v případě neschválení bude hlasováno o protinávruhu.

Tato pozvánka je od **30. 5. 2024** vyvěšena na internetové adrese www.sbd8.cz/spravovane-domy a na portále poschodech.cz a na nástěnkách jednotlivých domů.

S dokumenty pro členskou schůzi je možné se seznámit v kanceláři BDŠ v úředních hodinách.


Ing. Jan Heřmánek
předseda představenstva


Jiří Melkus

1. místopředseda představenstva

MUDr. Lucie Burianová, Ph.D.
2. místopředsedkyně představenstva



BYTOVÉ DRUŽSTVO ŠÍŠKOVA
Šiškova 1226
182 00 PRAHA 8
IČO: 256 93 174
①

BYTOVÉ DRUŽSTVO ŠIŠKOVA

Šiškova 1226, 182 00 Praha 8 – Kobylisy,
IČ 256 93 174

Příloha k pozvánce na členskou schůzi BDŠ konanou dne 13. 6. 2024

- ad bod 3. Zpráva o činnosti představenstva Bytového družstva Šiškova za rok 2023;
Ve zprávě předseda představenstva BDŠ seznámí členskou schůzi s činností představenstva v roce 2023
- ad bod 4. Zpráva o hospodaření v roce 2023 a schválení účetní závěrky za rok 2023,
návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2023;
Základní data o hospodaření BDŠ a účetní závěrka jsou součástí přílohy č. 2 pozvánky na členskou schůzi, podrobnější informace jsou připraveny k nahlédnutí v kanceláři BDŠ.
BDŠ v roce 2023 dosáhlo hospodářského výsledku/zisku – ve výši 587.290,80 Kč. Představenstvo BDŠ navrhuje členské schůzi v souladu s ust. čl. 39 odst. 2. bodu g) Stanov BDŠ, aby schválila výroční zprávu o hospodaření družstva, řádnou účetní závěrku za rok 2023, a v souladu s ust. čl. 39 odst. 2. bodu h) Stanov BDŠ rozhodla, aby byl zisk v plné výši převeden do fondu oprav.
- ad bod 5. Zpráva o činnosti Kontrolní komise BDŠ za rok 2023;
Ve zprávě předseda kontrolní komise seznámí členskou schůzi se svou činností v roce 2023, a věříme že navrhne, aby členská schůze odsouhlasila účetní závěrku.
- ad bod 6. Informace k převodu družstevních bytů do vlastnictví členů BDŠ
Členská schůze bude seznámena s tím, že:
- *dodavatel právních služeb k založení a vzniku SVJ dosud nebyl vybrán, protože probíhá de iure proces sloučení domu do jednoho stavebního objektu. Kladné rozhodnutí MČ Praha 8 v této věci nám bylo doručeno 13.5.2024. T. č. probíhá změna zápisu v Katastru Nemovitostí. Byly obeslány 4 advokátní kanceláře s referencemi o úspěšném založení SVJ. S tou, která nabídne nejvýhodnější podmínky z hlediska doby dodání a ceny, bude potom uzavřena smlouva. Odhad uzavření smlouvy červenec 2024*
 - *je připraven návrh smlouvy na dodavatele těchto právních služeb, jejichž součástí bude i zajištění geodetických služeb pro sepsání prohlášení „vlastníka“*
 - *po sepsání návrhu prohlášení „vlastníka“, souvisejících smluv a stanov SVJ budou členové BDŠ s nimi předem elektronickou a písemnou formou seznámeni, aby ve stanovené lhůtě mohli vyjádřit své připomínky. Poté dojde k zpracování připomínek a svolání mimořádné členské schůze, jejímž předmětem bude schválení dotčené dokumentace a pověření představenstva BDŠ k založení SVJ – odhad podzim 2024.*
 - *představenstvo navrhuje členské schůzi schválení výdajů na založení/vznik společenství vlastníků dle výsledků výběrového řízení na základě uzavřené smlouvy vzešlé z výběrového řízení.*
- ad bod 7. Rozhodnutí o přijetí nových členů BDŠ a stanovení podmínek pro jejich přijetí včetně výše dalších členských vkladů
BDŠ dosud pronajímá 3 byty nečlenům BDŠ a s ohledem na založení a vznik SVJ, a postupné utlumování činnosti BDŠ, bude nezbytné, aby BDŠ tyto byty tzv. prodalo. Uskutečnit lze:

BYTOVÉ DRUŽSTVO ŠIŠKOVA

Šiškova 1226, 182 00 Praha 8 – Kobylisy,
IČ 256 93 174

- ještě v době před založením SVJ v souladu s ust. čl. 4 odst. 5, 6 Stanov BDŠ v platném znění přijetím stávajících nájemců za členy BDŠ a stanovením podmínek pro jejich přijetí vč. výše dalších členských vkladů
- **pozitiva pro BDŠ:**
 - využití příjmů z dalších členských vkladů ve prospěch „zvelebení“ domu – příjmy bychom měli v úmyslu využít k financování investic a oprav do doby založení a vzniku SVJ. Poté nebude možné tyto prostředky ve prospěch zvelebení domu použít¹, protože SVJ se svým založením a vznikem stane správcem domu a investorem veškerých oprav a investic.
- **negativa pro BDŠ:**
 - nižší „prodejní cena“ než cena obvyklá v případě prodeje bytů ve vlastnictví
 - získáním členství v BDŠ získají současní nájemci práva plnohodnotných členů BDŠ, vč. práva na vypořádací podíl při výstupu z BDŠ po založení SVJ, pokud o něj požádají
- po založení a vzniku SVJ
- **pozitiva pro BDŠ:**
 - prodej bytové jednotky vč. příslušenství za vyšší cenu než při „prodeji“ dalšího členského vkladu
 - nový majitel bytu se nestává členem BDŠ, při výstupu současných členů z BDŠ nebude vypořádací podíl ponížěn o podíly nových členů, kteří by se členy stali při nabytí členství v družstvu
- **negativa pro BDŠ:**
 - příjmy z prodeje bytů BDŠ nebude moci využít k investicím a opravám domu, neboť takový způsob by byl právně vysoce rizikový

Představenstvo preferuje variantu získání členství v BDŠ ve prospěch současných nájemců² s tím, že tito nabídnou členské schůzi výši peněžního vkladu za další členský vklad, aby členská schůze v souladu s ust. čl. 24 bodu 2. písm. c) Stanov BDŠ rozhodla, zda s jeho výší souhlasí a stanovila jej. Představenstvo má k datu odeslání pozvánek informaci, že nabídku možnosti vstupu chtějí využít 2 ze 3 nájemců. **Získané příjmy by představenstvo obratem využilo k úhradám nezbytných oprav domu.** Představenstvo BDŠ zjišťovalo ceny t. č. v místě a čase obvyklé za stejné nebo obdobné byty v naší lokalitě, kdy v případě bytů 3+1 vycházelo ze znaleckého posudku spol. XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, č. 011217/2024 ze dne 26. 2. 2024, kterým byla, na základě zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí, tržní

¹ resp. judikatura se značně rozchází ve využití dalších členských vkladů po založení/vzniku SVJ ve prospěch zvelebení domu a představenstvo takový postup považuje za vysoce rizikový

² jiný způsob není možný, nájemní smlouvu není možné vypovědět, nájemci ji neporušují a na dohodu nájemci nepřistoupili

BYTOVÉ DRUŽSTVO ŠIŠKOVA

Šiškova 1226, 182 00 Praha 8 – Kobylisy,
IČ 256 93 174

hodnota předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena na 5.762.000,- Kč.

Nájemce/ nájemci	Typ bytu	Číslo bytu/dům	Obvyklá cena
Vladimíra Bártová	3+1	14/1224	5.762.000,- Kč
Petr a Šárka Dvořákoví	3+1	17/1227	5.762.000,- Kč

Členská schůze bude během jednání informována ze strany představenstva nebo přímo od nájemců, kteří budou mít zájem o členství v BDS, o nabízené výši dalšího členského vkladu. Členská schůze pak rozhodne, zda mj. s ohledem na cenu obvyklou bytů v naší lokalitě ve smyslu ust. čl. 4 odst. 5, 6 a čl. 24 odst. 2. písm. c) Stanov BDS přijme za nové členy a členky družstva nájemníky, a o výši peněžních vkladů za další členský vklad nebo nikoliv a současně, aby v kladném případě pověřila představenstvo BDS k uzavření smluv o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu. V kladném případě představenstvo navrhne, aby členská schůze rozhodla, že přijetí za člena BDS je účinné dnem splacení dalšího členského vkladu s tím, že pokud žadatel o přijetí za člena BDS nesplatí tento další členský vklad nejpozději do 31. 7. 2024, pozbývá rozhodnutí o přijetí za člena BDS platnosti.

ad bod 8.

Plán oprav a investic pro následující období;

Představenstvo plánuje realizaci oprav a investic v následujícím období o předpokládané ceně vyšší než 500 tis. Kč

1. Oprava lodžii, nátěry zábradlí, oprava oplechování – důvod: zatékání do konstrukčních prvků některých lodžii, jejich promáčení, opadávání omítek, zhoršování technického stavu, v případě zábradlí jeho postupná koroze. (předpokládaná cena v současné době není známa - bude stanovena na členské schůzi na základě podaných nabídek)

Opravy budou sestávat z následujícího:

1.1. Opravy společných lodžii na východní straně domů 1224-1232 způsobené zatékáním a opatření proti dalším škodám (nové tmelení spár mezi dlažbou, betonem a okapničkou), lokální zámečnické opravy zábradlí, nátěry zábradlí

1.2. Opravy proti zatékání do bytových lodžii na západní straně domů 1224-1232 a jižní straně domu 1224 (nové tmelení spár mezi dlažbou, betonem a okapničkou), lokální zámečnické opravy zábradlí, nátěry zábradlí

1.3. Lokální zámečnické opravy zábradlí, nátěry zábradlí – střecha domů

1.4. Oprava oplechování střešní konstrukce na 1. a 2. střeše domů 1224-1232

2. Oprava výtahů

2.1. Výměna vodících lišt ve vybraných výtahových šachtách, jejichž současný stav vlivem opotřebení zpřičiňuje chvění a otřesy výtahů. Jedná se o původní součást výtahových šachet (předpokládaná cena cca 520.000,- Kč vč. DPH/1 výtah – potřeba výměn dle revize v 8 výtazích)

BYTOVÉ DRUŽSTVO ŠIŠKOVA

Šiškova 1226, 182 00 Praha 8 – Kobylisy,
IČ 256 93 174

- 2.2. *Instalace omezovačů a zachycovačů výtahových kabin dle revizní zprávy za cenu 1,1 mil. Kč vč. DPH/8 výtahů*
3. *Instalace předokenních rolet na západní a jižní straně domu – zajištění vyššího tepelného komfortu v bytech v létě i v zimě, (předpokládaná cena cca 6,5 mil. Kč vč. DPH) – ze strany BDŠ bude financováno pouze tehdy, pokud zbydou finanční prostředky získané přijetím nových členů BDŠ poté, co budou přednostně využity k financování nezbytných oprav domu*
Informace – v horizontu max. 3 let bude nutná celková oprava střechy vlivem degradace současné krytiny. V současné době čekáme na odborné vyjádření specialisty z Kloknerova ústavu, v němž bude podáno stanovisko ke stavu střešní krytiny, odhadované zbývající době životnosti bez většího rizika vzniku poruch v konstrukční části střechy (zejména zatékání), a návrh technologie k náhradě současné krytiny.

ad bod 9. Rozhodnutí o opětovném přijetí ex členky BDŠ a stanovení podmínek pro její přijetí

Paní Karolíně Kopecké, nájemkyni bytu č. 6 v domě 1226, dnem 11. 1. 2024, kdy byl usnesením Městského soudu v Praze č. j. MSPH 60 INS 10856/2023-B-12 na její majetek vyhlášen konkurz, bylo k tomuto dni v souladu s ust. čl. 12 odst. 1. bodu g) Stanov BDŠ ukončeno členství v BDŠ.

S ohledem na další varianty řešení, které by mohly vést i k žalobě ze strany insolvenčního správce na BDŠ ve věci určení výše vypořádacího podílu, který v souladu se Stanovami BDŠ byl vyčíslen na 370 tis. Kč, a soudem by pravděpodobně byla stanovena hodnota vyšší, odpovídající v nejzazším případě hodnotě stanovené znaleckým posudkem, tj. 5.762.000,- Kč, představenstvo členské schůzi navrhuje, aby v souladu s ust. čl. 4 odst. 1. Stanov členská schůze rozhodla o opětovném přijetí paní Kateřiny Kopecké za členku BDŠ, avšak za podmínky, že nejpozději do 30. 6. 2024 zajistí plnění do majetkové podstaty tak, aby mohl být konkurz zrušen. Účinnost rozhodnutí navrhuje představenstvo vázat k ukončení konkurzu, tj. ke dni právní moci usnesení o zrušení konkurzu (ukončení konkurzu předpokládá podání konečné zprávy, usnesení soudu o schválení konečné zprávy, návrh rozvrhového usnesení, rozvrhové usnesení soudu a poté usnesení o zrušení konkurzu po splnění rozvrhového usnesení).

ad bod 10. Komory – rozhodnutí o výši dalších členských vkladů a o výši podílů z pořizovací ceny na 1 m² užitné plochy komor v souvislosti s rozšířením družstevních bytů, resp. jejich příslušenství o část společných družstevních nebytových prostor dle ustanovení čl. 24, odst. 2, písm. c) stanov BDŠ

V letošním roce došlo ke kolaudaci komor vystavěných v technickém podlaží a představenstvo na svém jednání rozhodlo o jejich přidělení na základě písemně podaných žádostí, které byly chronologicky seřazeny dle data doručení.

Cena za přidělení komor byla stanovena, stejně jako v minulých letech, z podílu pořizovací ceny na 1 m² užitné plochy komor a hodnoty dalšího členského vkladu, který správce stanovil ve výši 5.061,70 Kč/1 m² užitné plochy komor. Povolení rozšíření družstevního bytu o část společných prostor –

BYTOVÉ DRUŽSTVO ŠIŠKOVA

Šiškova 1226, 182 00 Praha 8 – Kobylisy,
IČ 256 93 174

komor, a s tím související stanovení hodnoty dalšího členského vkladu podléhá rozhodnutí členské schůze ve smyslu ust. čl. 24 odst. 2. písm. c) Stanov BDŠ. Představenstvo navrhuje, aby členská schůze rozhodla v souladu s ust. čl. 24 odst. 2. písm. c) Stanov BDŠ o rozšíření družstevních bytů o část společných prostor - komor v technických podlažích, a stanoví v této souvislosti hodnotu dalšího členského vkladu ve výši 5.061,70 Kč/m² užitné plochy komor.

- ad bod 11. Volba členů volených orgánů BDŠ
Dnem 14. 10. 2024 končí členství všem členům volených orgánů BDŠ. Vzhledem k činnostem souvisejícím s převodem bytů do vlastnictví i investicím/opravám, které jsou nebo budou realizovány, vyjadřují členové volených orgánů BDŠ členské komisi svůj zájem a vůli pokračovat v nezměněném složení ve své činnosti pro BDŠ ve volených orgánech BDŠ. Představenstvo proto navrhuje, aby členská schůze v souladu s ust. čl. 39 odst. 2. písm. c) a d) Stanov BDŠ s účinností od 14. 10. 2024 zvolila en bloc následující členy volených orgánů BDŠ:
Představenstvo: Otto Burian, Lucie Burianová, Jan Heřman, Jaroslav Hořejší, Viktor Janoušek, Petr Kolouch, Irena Lexová, Jiří Melkus, Marie Vopičková
Kontrolní komise: Josef Maleček, Lenka Pokorová, David Šavel

- ad bod 12. Schválení odměny členům volených orgánů
Představenstvo navrhuje členské schůzi ve smyslu ust. čl. 37 odst. 16 stanov BDŠ schválit odměnu voleným členům orgánů BDŠ za činnost v roce 2023 v celkové výši 804.000,- Kč hrubého.

Představenstvo BDŠ

Zpráva o hospodaření BD Šiškova v roce 2023

1. náklady a zálohové platby na služby, vyúčtované jednotlivým družstevníkům a nájemcům BD Šiškova:

Služba	náklady	zálohy-byty a nebyty	Ostatní služby podrobně	Poznámky
Správní poplatky	772 464,00 Kč	398 880,00 Kč		
Pojištění majetku	87 119,00 Kč	71 484,00 Kč		
Daň z nemovitosti	197 488,00 Kč	91 872,00 Kč		
Teplo	3 987 865,54 Kč	3 265 147,00 Kč		
Teplá voda - ohřev	2 360 474,07 Kč	3 090 028,00 Kč		
SV pro TUV	733 912,00 Kč			
Vodné a stočné	1 607 515,00 Kč	1 596 295,00 Kč		
Úklid	441 548,00 Kč	340 143,00 Kč		
Odpad	772 200,00 Kč	255 778,00 Kč		
Elektrická energie společ.	168 168,00 Kč	54 884,00 Kč		
Ostatní služby	103 396,94 Kč	313 800,00 Kč		
z toho: telefony			20 305,44 Kč	
bank.p poplatky			1 550,00 Kč	
popl. SIPO			10 209,00 Kč	
kopírování			14 980,00 Kč	
poštovné			11 143,00 Kč	
kalky. ověření			160,00 Kč	
sl.bezpeč.centra			14 376,00 Kč	
pronájem sálu			30 673,50 Kč	
Výtahy	448 594,46 Kč	294 697,00 Kč		
Uživatelé lodžií		50 220,00 Kč		
Elektrická přípojka		540,00 Kč		
Paušální úhrady NP		1 600,00 Kč		
Náklady a zálohy sl.NP				
CELKEM	11 680 745,01 Kč	9 825 368,00 Kč	103 396,94 Kč	

Celkem náklady služeb	-11 680 745,01 Kč
Celkem zálohy služeb	9 825 368,00 Kč
Celkem k vyúčt. služeb	-1 855 377,01 Kč

Celkový výsledek vyúčtování služeb za rok 2023 je nedoplatek Kč 1 855 377,01

2. přehled vybraných majetkových účtů, finančních prostředků a fondů (stav k 31.12.2023)

	Kč
Majetek (stavby,tech. zhodnocení, pozemek)	86 343 337,51
Pokladna	22 851,00
Běžný účet	3 670 909,31
Spořicí účet ČSOB	8 765 716,75
Další členské vklady (nad rámec hodnoty budovy)	6 204 150,00
Fond oprav	7 032 236,52
Majetek DHM (drobný maj. v podrozvahové evidenci)	166 009,90

3. hospodářský výsledek

(HV je tvořen výnosy - náklady)

Výnosy:	1 475 348,20 Kč
nájem bytů nečlenům	275 292,00 Kč
nájem NP (nebytové prostory)	583 321,80 Kč
smluvní poplatky	151 000,00 Kč
pokuty a penále	15 412,00 Kč
přijaté úroky	450 322,40 Kč
Náklady:	888 057,40 Kč
spotřeba el.energie	21 479,00 Kč
spotřeba materiálu	5 480,00 Kč
správní režie nebyt.prostor	14 810,40 Kč
Ostatní služby	222,00 Kč
Funkcionářské odměny	843 438,00 Kč
daň z nem.nájemní byty	2 628,00 Kč
Hospodářský výsledek	587 290,80 Kč

Funkcionářské odměny v částce Kč 843 438,--
zahrnují i sociální a zdravotní pojištění odváděné organizací

Hospodářský výsledek v roce 2023 činil zisk Kč 587 290,80.

5. Fond oprav (dlouhodobá záloha na opravy tzv.fond oprav) -tvorba a čerpání v roce 2023

Zůstatek FO k 1.1.2023		7 455 315,48 Kč
Tvorba FO z nájemného 1-12/2023		4 429 092,00 Kč
Ostatní tvorba FO-zisk r.2022, služby-lodžie		536 427,09 Kč
Čerpání na opravy		-4 847 641,30 Kč
Ostatní čerpání-rozúčtování tepla		-100 722,77 Kč
Ostatní čerpání-požár.kontroly, revize plynu		-102 777,00 Kč
Ostatní čerpání-právní služby		-113 120,50 Kč
Ostatní čerpání-dezinsekce		-122 800,00 Kč
Ostatní čerpání-kancelář, služby kancel., neobs. NP		-96 726,48 Kč
Ostatní čerpání-Kooperativa-mzdy zákonné poj.		-400,00 Kč
Ostatní čerpání-zajištění příkonu-PRE distribuce		-4 410,00 Kč
Zůstatek FO k 31.12.2023		7 032 236,52 Kč

PLNÁ MOC

Zmocnitel: člen družstva

Jméno a příjmení	
Datum narození	
Trvalé bydliště dle OP	

Zmocněnec:

Jméno a příjmení	
Datum narození	
Trvalé bydliště dle OP	

Tímto uděluji plnou moc zmocněnci, aby mě zastupoval jako člena

**Bytového družstva Šiškova, IČ 25693174, se sídlem Praha 8 - Kobylisy,
Šiškova 1226/5, PSC 182 00**

na členské schůzi tohoto družstva, která se koná dne **13. 6. 2024** v KD Ládví, Binarova 1661, 182 00 Praha - 8 Kobylisy, a aby vykonával práva člena na této členské schůzi, tj. zejména aby hlasoval o jednotlivých záležitostech uvedených v programu pozvánky na tuto členskou schůzi, a aby se vyjadřoval k jednotlivým bodům programu.

Zmocněnec je ve shora uvedené věci oprávněn vykonávat veškeré právní úkony.

Zmocněnec není oprávněn ustanovit si za sebe zástupce.

V dne

.....
podpis zmocnítele

Zmocnění přijímám:

.....
Podpis zmocněnce a datum