Zápis z členské schůze Bytového družstva Sokolská 7, Brno

Termín konání: pondělí 20.4.2026 od 18:00 do 19:30 hodin

1. **Prezence**

   Seznam přítomných je zaznamenán na samostatné prezenční listině. Z ní vyplývá, že bylo přítomno 11 členů družstva (z toho 3 v zastoupení), to je nadpoloviční většina = členská schůze byla usnášení schopná. Termínem „hlasování" se v tomto zápisu rozumí hlasování o usnesení členské schůze. Termínem „schválení" se rozumí většinový souhlas přítomných s daným tématem, případné připomínky budou uvedeny v zápisu.

2. **Volba předsedajícího, zapisovatele a ověřovatele, schválení programu členské schůze**

   Ing. Kohoutek navrhl sebe jako předsedajícího schůze, pana Ježka jako zapisovatele a Ing. Chládka jako ověřovatele zápisu.

   - **Schválení:** návrh byl schválen => **Ing. Jiří Kohoutek byl zvolen předsedajícím schůze, pan Ladislav Ježek zapisovatelem a Ing. Jiří Chládek ověřovatelem zápisu.**

   Ing. Kohoutek navrhl schválit program členské schůze tak, jak byl uveden na pozvánce.

   - **Schválení:** návrh byl schválen => **Členská schůze bude probíhat podle programu uvedeného na pozvánce.**

3. **Seznámení s účetnictvím družstva, schválení účetní závěrky za rok 2025, závazky a pohledávky družstva, aktuální stav financí družstva**

   Ing. Kohoutek seznámil přítomné s účetní závěrkou družstva za rok 2025; družstvo nemá žádné závazky ani pohledávky po lhůtě splatnosti.

   - **Schválení:** schváleno bez připomínek => **Účetní závěrka za rok 2025 byla schválena bez připomínek.**

   Dále Ing. Kohoutek seznámil přítomné s aktuálním stavem účtů (ke dni 20.4.2026 činil 98 980,- Kč na běžném účtu a 133 433,- Kč na úročeném účtu, tedy celkem 232 413,- Kč) a pokladny (277,- Kč). Připsané úroky na spořícím účtu za rok 2025 činily 3 476,- Kč.

4. **Provozní informace – hodnocení činnosti družstva, provedené opravy a vyčerpané prostředky z fondu oprav, provedené a plánované revize**

   Od členské schůze konané v dubnu 2025 provedl pan Dvořáček vyčištění střešních svodů a doplnění chybějících hrotů proti holubům (cena 8 000,- Kč). Na přelomu roku byla firmou Karko, s.r.o. realizována třetí etapa rekonstrukce sklepních podlah včetně očištění a vybílení stěn vápnem (86 000,- Kč). Na konci března nainstaloval pan Murgaš nové kovové sklepní kóje (prozatím uhrazeno 112 000,- Kč, celková cena po dokončení by měla být stejně jako loni 160 000,- Kč).

   Mimo výše uvedené proběhly v roce 2025 ještě revize spalinových cest (komínů) (4 646,- Kč) a požární bezpečnosti (1 845,- Kč). V průběhu března a dubna 2026 byly provedeny revize společné elektřiny a hromosvodů. Dle nové legislativy byl před jejich provedením připraven odbornou firmou zákres jejich skutečného stavu a byly provedeny doporučené úpravy jak hromosvodů, tak i společného rozvaděče.

5. Stanovení priorit a příprava plánu oprav a investic pro rok 2026 a následující

Koncem roku 2026 budou provedeny pravidelné revize spalinových cest (komínů), požární bezpečnosti a revize plynu v domě. Ta bude opět provedena až po spotřebiče v jednotlivých bytech. Rovněž bude během roku nezbytné provést čištění okapů od nečistot zanesených holuby.

Dále Ing. Kohoutek navrhl realizovat na počátku roku 2027 poslední etapu úpravy sklepních kójí do dvora.

- **Schválení:** návrh byl schválen => **V roce 2027 bude provedena poslední etapa rekonstrukce sklepů (pro byty č. 10, 12 a sklep BD).**

6. Informace o výši platby do fondu oprav pro rok 2026 a 2027

S ohledem na plánované investiční akce a aktuální stav financí družstva představenstvo navrhuje zvýšit platbu do FO na částku 25 Kč/m2. To umožní provedení plánovaných oprav při zachování dostatečné finanční rezervy na nepředpokládané výdaje.

Hlasování: návrh byl schválen => **Platba do fondu oprav byla zvýšena na částku 25 Kč/m2.**

7. Hlasování o možnosti převodu bytů do OV (založení SVJ a následná likvidace BD)

Vzhledem k tomu, že problematika převodu bytů do OV byla opakovaně diskutována v předchozích letech, Ing. Kohoutek pouze krátce shrnul možné dopady na chod domu.

Jako hlavní nevýhodu Ing. Kohoutek zmínil skutečnost, že družstvo má možnost neudělit souhlas s podnájmem v případě opakovaných problémů v pronajatém bytě. V případě SVJ tato možnost není, je možné jedině zdlouhavé soudní řešení bez jasného výsledku spojené s vysokými náklady na právní služby a čas zástupců SVJ. Neopominutelná je také zvýšená administrativní náročnost pro majitele bytů – nutnost podat daňové přiznání, zařídit si pojištění a zajišťovat revize uvnitř bytů.

Dále Ing. Kohoutek upozornil na náklady spojené s převodem bytů do OV, vznikem SVJ a následnou likvidací družstva (cca 100 tisíc Kč). Nezbytné by bylo zpracování prohlášení vlastníka a pasportu domu se zaměřením velikosti jednotlivých bytů dle Nařízení vlády č. 366/2013 Sb. Následoval by vklad prohlášení vlastníka a smluv o převodu do KN, dále dvě notářsky ověřené schůze (založení SVJ + příprava stanov a vstup družstva do likvidace). Další náklady jsou spojeny se zpracováním mimořádné uzávěrky při vstupu do likvidace a odměnou likvidátora.

Podle konzultací vedených s pracovníky Tepláren Brno by převod bytů do OV také výrazně zkomplikoval budoucí možnost připojení k síti CZT po dokončení horkovodu z Dukovan. To by mohlo v budoucnu představovat ekonomicky zajímavou alternativu v případě dalšího růstu cen plynu.

K tématu proběhla diskuze, v jejímž průběhu byly rozebrány jednotlivé body, na něž upozornil Ing. Kohoutek ve svém úvodním vstupu. Pan Kalabis zpochybnil dlouhodobou stabilitu dodávek tepla horkovodem z Dukovan kvůli možnosti opuštění atomové energetiky. Pan Šnajdr jako hlavní výhodu převodu do OV uvedl možnost ručení bytem za hypotéku a zvýšení prodejní ceny bytů. Ing. Kohoutek konstatoval, že o ceně rozhoduje spíše kvalita a poloha nemovitosti. Dále pan Kalabis varoval před možností zrušení BD na základě § 172 odst. 1 Občanského zákoníku. Ing. Kohoutek upozornil, že vzhledem ke znění odst. 2 tohoto paragrafu je možnost zrušení BD pouze teoretická.

Poté proběhlo vlastní hlasování o návrhu zahájit kroky k převodu bytů do OV.

Hlasování: PRO: 3 (Kalabis, Svobodová, Šnajdr), PROTI: 8, návrh nebyl schválen => **Bude zachován stávající stav, byty se prozatím do OV převádět nebudou.**

8. Různé - další body dle připomínek zúčastněných

Ing. Kohoutek informoval, že ke 31.3.2026 byla ukončena smlouva na dodávku elektrické energie s firmou E.on a od 1.4.2026 je dodavatelem firma Teplárny Brno. Důvodem byla především výrazně nižší nabídnutá cena při fixaci do konce roku 2028.

Na žádost pana Ježka byla provedena kontrola pojistky domu. Při ceně nemovitosti 55 000 000,- Kč nejde o podpojištění, ale představenstvo přesto navrhuje zvýšení hodnoty na 85 až 100 MKč (bude dále konzultováno s pracovníkem pojišťovny).

Ing. Kohoutek navrhl zvýšit odměnu za správu domu o 650,- Kč/měsíc.

- **Schválení:** návrh byl schválen => **Odměna za správu domu bude zvýšena na částku 3 250,- Kč/měsíc.**

Pan Kalabis urgoval vstup BD do Sdružení malých bytových družstev a společenství vlastníků Moravy a Slezska. Pan Ježek upozornil, že ke vstupu v minulosti nedošlo kvůli nedostatečné komunikaci ze strany Sdružení a následně byl vstup odmítnut. Ing. Kohoutek upozornil, že nabízené služby v případě potřeby již pro BD zajišťuje správcovská firma či právní kancelář.

Kopie tohoto zápisu budou rozeslány na e-mailové adresy uvedené v prezenční listině.

Dále podepsaní zástupci družstva vyjadřují plný souhlas s průběhem, regulérností, výše uvedeným obsahem a usneseními členské schůze.

V Brně dne 20.4.2026

zapisovatel (místopředseda představenstva):	Ladislav Ježek
předsedající (předseda představenstva):	Ing. Jiří Kohoutek
ověřovatel:	Ing. Jiří Chládek