

## **USNESENÍ**

### **z členské schůze stavebního bytového družstva PASTELKY konané dne 29. 4. 2024 v prostorách restaurace BOLWLING – RESTAURACE, Měšťanská 72, Hodonín v 18.00 hod.**

Počet členů družstva je 81.

Počet přítomných členů – při zahájení schůze 63 – přesný počet přítomných v průběhu členské schůze je uveden u jednotlivých hlasování.

#### ***Program schůze:***

1. Zahájení, zpráva o počtu přítomných a usnášeníschopnosti členské schůze.
2. Schválení programu.
3. Schválení zapisovatele a ověřovatele zápisu členské schůze.
4. Převod jednotlivých jednotek na členy družstva, schválení vzorové smlouvy o převodu jednotky.
5. Založení SVJ schválením stanov s určením prvního statutárního orgánu – předsedy SVJ.
6. Vstup družstva do likvidace.
7. Volba likvidátora.
8. Zpráva o hospodaření za rok 2023.
9. Zpráva kontrolní komise za rok 2023.
10. Schválení řádné účetní závěrky za rok 2023.
11. Schválení vypořádání zisku za rok 2023.
12. Pojištění nemovitosti, schválení pojišťovny a pověření představenstva k uzavření smlouvy.
13. Různé.
14. Závěr.

#### **Členská schůze projednala tyto body**

##### **1. Zahájení, zpráva o počtu přítomných a usnášeníschopnosti členské schůze**

Schůzi zahájila p. Drutarovská (zástupce správce MBS Hodonín), která přivítala hosty:

Mgr. Lucie Sitníková – právnick MBS Hodonín,

Mgr. Romana Baláková – notářka,

Mgr. Martin Holánek – externí právník – advokátní kancelář HOLUB & PARTNEŘI.

Po sečtení přítomných členů družstva informovala p. Drutarovská členy družstva o počtu přítomných členů, při zahájení členské schůze bylo přítomno 63 členů, tj. 77,8 % z 81 členů družstva.

Přítomných členů je nadpoloviční většina, takže p. Drutarovská označila schůzi za usnášeníschopnou.

## 2. Schválení programu

P. Drutarovská přečetla program členské schůze – ve znění uvedeném na pozvánce – viz program uvedený výše.

O programu bylo hlasováno.

Hlasování o usnesení:

Členská schůze schvaluje program schůze:

<i>Přítomno je 63 členů pro: 63 proti: 0 zdržel se: 0</i>
---

## 3. Schválení zapisovatele a ověřovatele zápisu členské schůze

### 3a. Osoba pověřená kontrolou prezenze

Hlasování o usnesení:

Členská schůze pověřuje kontrolou prezenze členku představenstva paní Janu Vrbovou:

<i>Přítomno je 63 členů pro: 63 proti: 0 zdržel se: 0</i>
---

### 3b. Osoba pověřená vyhotovením usnesení z členské schůze

Hlasování o usnesení:

Členská schůze pověřuje vyhotovením usnesení z jednání členské schůze paní Zdeňku Drutarovskou.

<i>Přítomno je 63 členů pro: 63 proti: 0 zdržel se: 0</i>
---

### 3c. Osoba pověřená ověřením usnesení z členské schůze

Hlasování o usnesení:

Členská schůze pověřuje ověřením usnesení z členské schůze předsedu představenstva p. Dušana Škopíka.

<i>Přítomno je 63 členů pro: 63 proti: 0 zdržel se: 0</i>
---

#### 4. Převod jednotlivých jednotek na členy družstva, schválení vzorové smlouvy o převodu jednotky.

Členové družstva byli informováni o dalším postupu při převodu bytů do osobního vlastnictví:

- Členské schůzi byla přeložena ke schválení vzorová smlouva o převodu jednotek. Vzorová smlouva byla členům družstva k dispozici před jednáním členské schůze v sídle družstva a dále si mohli členové družstva požádat o zaslání textu smlouvy na mail. Text smlouvy je přílohou tohoto zápisu.
- Dále budou připraveny smlouvy o převodu jednotky pro jednotlivé byty (dále jen smlouvy).
- V příloze smlouvy bude popsán každý byt tak, že bude přiložena ta část prohlášení vlastníka, která popisuje konkrétní byt a společné části, součástí bude i zákres bytu v bytovém domě.
- Ve smlouvě bude uvedena kupní cena, která je stanovena jako zůstatková cena bytové jednotky evidovaná v účetnictví družstva. Členům družstva bylo vysvětleno, že cenu uvedenou ve smlouvě není možné považovat za tržní cenu bytové jednotky v době převodu.
- Smlouvy budou uzavřeny s vlastníky družstevního podílu, pokud je ve společném vlastnictví manželů, pak s oběma – při vystavení smlouvy bude vycházeno z údajů uvedených v „Žádosti o převedení družstevního bytu do osobního vlastnictví“, které byly předány členy družstva.
- Současně se smlouvami dostanou členové družstva i dokument „Návrh na vklad do katastru nemovitostí“ a „Žádost o vrácení dalšího členského vkladu v souvislosti s mým členstvím v SBD“ a následně pak „Dohodu o zápočtu na Kupní cenu“.
- Jakmile budou smlouvy připraveny pro všechny členy, budou členové družstva vyzváni k vyzvednutí smlouvy v sídle družstva, členové družstva budou letákem informováni jakou formu podpisu je nutné na dokument zajistit (ověřený nebo bez ověření).
- Podepsané smlouvy, návrh na vklad do katastru nemovitostí (dále jen KN) a žádost o vrácení dalšího členského vkladu pak musí členové družstva vrátit do sídla družstva, následně budou podepsány pověřenými členy představenstva k podpisu těchto smluv.
- Oboustranně podepsané smlouvy budou v jednu balíku předány k zápisu do KN.
- Jakmile provede katastrální úřad zápis do KN budou členové družstva informováni ze strany Katastrálního úřadu samostatným dopisem – „Vyrozměním o provedeném vkladu do katastru nemovitostí“.

#### Hlasování o usnesení:

Členská schůze schvaluje v předloženém znění vzorovou Smlouvu o převodu jednotky a pověřuje představenstvo ke všem úkonům v souvislosti s realizací převodu družstevních bytů na členy družstva, zejména k zajištění vypracování a uzavření konkrétních smluv, zajištění souvisejících návrhů na vklad do katastru nemovitostí, jejich podpisů a podání na katastrální úřad.

<p><i>Přítomno je 63 členů</i> <i>pro: 63 proti: 0 zdržel se: 0</i></p>
---

## 5. Založení SVJ schválením stanov s určením prvního statutárního orgánu – předsedy SVJ.

Přítomní členové družstva projednali návrh stanov k založení Společenství vlastníků jednotek pro bytový dům Pastelky, Hodonín.

Předložené stanovы vychází z rozhodnutí členské schůze ze dne 30. 1. 2024, kde bylo rozhodnuto o budoucí struktuře SVJ a obsahu budoucích stanov. Členská schůze rozhodla, aby se statutárním orgánem SVJ stal profesionální předseda a aby SVJ nemělo orgán kontrolní komisi ani revizora.

Text stanov je příloho tohoto zápisu.

### Hlasování o usnesení:

Členská schůze rozhoduje založit Společenství vlastníků pro bytový dům Pastelky, Hodonín schválením předložených stanov a pověřuje představenstvo družstva, aby právně jednalo všemi způsoby v této věci, a to včetně podpisu stanov společenství vlastníků a zajištění jejich vložení do rejstříku společenství vlastníků tak, aby vzniklo Společenství vlastníků pro bytový dům Pastelky, Hodonín, kdy prvním statutárním orgánem je Městská bytová správa, spol. s r. o, IČO: 634 89 953, sídlem Rodinova 691/4, 695 01 Hodonín."

<i>Přítomno je 64 členů pro: 64 proti: 0 zdržel se: 0</i>
---

## 6. Vstup družstva do likvidace.

Mgr. Sitníková informovala přítomné členy družstva o budoucím postavení bytového družstva. Po převodu bytových jednotek do osobního vlastnictví nebude družstva vlastníkem žádných bytových jednotek a tím ztrácí smysl svého fungování. Proto bude nutné rozhodnout o likvidaci bytového družstva. Navržený termín 1. 1. 2025 vychází z předpokládaného termínu ukončení převodu bytových jednotek do osobního vlastnictví.

### Hlasování o usnesení:

Členská schůze rozhoduje zrušit s likvidací bytové družstvo ke dni 1. 1. 2025.

<i>Přítomno je 64 členů pro: 64 proti: 0 zdržel se: 0</i>
---

## 7. Volba likvidátora.

### Hlasování o usnesení:

Členská schůze volí Městskou bytovou správu, spol. s r. o., IČO: 634 89 953, sídlem Rodinova 691/4, 695 01 Hodonín, likvidátorem družstva.

<i>Přítomno je 64 členů pro: 64 proti: 0 zdržel se: 0</i>
---

## 8. Zpráva o hospodaření za rok 2023.

Stavební bytové družstvo PASTELKY vykázalo za rok 2023 následující výsledky:

náklady celkem	624 333,80 Kč
výnosy celkem	41175 292,39 Kč
hospodářský výsledek před zdaněním - zisk	40 550 958,59 Kč
daň z příjmu	149 720,-- Kč
hospodářský výsledek po zdanění – zisk	40 401 238,59 Kč

### Struktura dlouhodobého HM:

Družstvo má ve vlastnictví bytové domy Šafaříkova a Kollárova ulice (č. p. 3987, 3988, 3994, 3995, 3996) na pozemku st. p. č. 8753/1 v k. ú. Hodonín.

V roce 2023 byla hodnota dlouhodobého hmotného majetku zvýšena o hodnotu spoluvlastnického podílu Města Hodonín.

Město Hodonín se podílelo na výstavbě bytových domů stavebního bytového družstva PASTELKY.

Na výstavbu byla použita dotace na výstavbu bytových domů. Jednalo se o dotaci z kapitoly Ministerstva pro místní rozvoj prostřednictvím Programu podpora výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury z roku 1999.

Spoluvlastnický podíl Města Hodonín na výstavbě bytových domů byl 34 %.

V roce 2023 (datum podpisu 31. 5. 2023) byla uzavřena darovací smlouva mezi Městem Hodonín a PASTELKAMI, stavebním bytovým družstvem.

Předmětem darovací smlouvy mezi Městem Hodonín a PASTELKAMI, stavebním bytovým družstvem byl spoluvlastnický podíl o velikosti id. 34/100 pozemku st. p. č. 8753/1 v k. ú. Hodonín, jehož součástí je budova č. p. 3987, č. p. 3988, č. p. 3994, č. p. 3995, č. p. 3996.

Darovaný majetek byl v účetnictví družstva oceněn v souladu s účetními předpisy reprodukční pořizovací cenou na základě znaleckých posudků.

Na základě znaleckého posudku č. 013/856/2024 byla zjištěná celková výsledná cena budov ve výši 116 992 570,-- Kč. Z toho podíl 34 % činí 39 777 474,-- Kč.

Na základě znaleckého posudku č. 041/843/2023 byla zjištěná celková výsledná cena pozemků ve výši 2 011 060,-- Kč. Z toho podíl 34 % činí 683 760,-- Kč.

### Struktura finančního majetku

Finanční prostředky má družstvo uloženy na účtech u Komerční banky, a.s..

K 31. 12. 2023 vykazuje družstvo na běžném účtu 556 tis. Kč.

Volné peněžní prostředky má družstvo uloženy na termínovaných vkladech. K 31. 12. 2023 má družstvo na termínovaných vkladech uloženo 2,25 mil. Kč.

### Pohledávky k rozvahovému dni

- Celkový stav pohledávek 2 242 tis. Kč
- Pohledávky po lhůtě splatnosti 0

### Závazky k rozvahovému dni

- Celkový stav krátkodobých závazků 2 459 tis. Kč
- Celkový stav dlouhodobých závazků 873 tis. Kč
- Závazky po lhůtě splatnosti 0

### Daň z příjmu za rok 2023

PASTELKY, stavební bytové družstvo vykázalo za rok 2023 hospodářský výsledek před zdaněním ve výši 40 551 tis. Kč.

Na hospodářském výsledku se podílely:

- |   |                |
|---|----------------|
| • Položky spojené s nájmem                        | - 15 tis. Kč   |
| • Výnosy – přijaté úroky                          | 99 tis. Kč     |
| • Výnosy – poplatky spojené s převodem dr. podílu | 6 tis. Kč      |
| • Výnosy – darovaný hmotný majetek – budovy       | 39 777 tis. Kč |
| • Výnosy – darovaný hmotný majetek – pozemek      | 684 tis. Kč    |

Hospodářský výsledek byl ovlivněn hodnotou darovaného hmotného majetku na základě darovací smlouvy mezi PASTELKAMI, stavebním bytovým družstvem a Městem Hodonín.

Při výpočtu daně z příjmu za rok 2023 bylo uplatněno:

- u darovaných budov osvobození podle ustanovení § 19b odst. 1) písm. g).

Hodnota darovaných pozemků je předmětem daně z příjmu za rok 2023, protože pozemky nesplňují podmínky stanovené pro osvobození podle § 19b odst. 1) písm. g).

Celková výše daně za rok 2023 byla vyměřena ve výši 149 720,-- Kč.

#### **Přílohy k zápisu:**

- Rozbor výsledku hospodaření za rok 2023 vč. komentáře
- Porovnání hospodářského výsledku za rok 2023 a 2022
- Přehled tvorby a čerpání fondu oprav za rok 2023

Roční účetní závěrka bude po schválení uložena ve sbírce listin obchodního rejstříku - je veřejně přístupná.

### **9. Zpráva kontrolní komise za rok 2023.**

Zprávu kontrolní komise přednesla v zastoupení kontrolní komise ing. Drutarovská.

Členská schůze bere na vědomí zprávu kontrolní komise a její doporučení ke schválení roční účetní závěrky a vypořádání zisku za rok 2023.

Zpráva kontrolní komise je přílohou tohoto zápisu.

### **10. Schválení řádné účetní závěrky za rok 2023.**

Hlasování o usnesení:

Členská schůze schvaluje roční účetní závěrku za rok 2023:

<i>Přítomno je 63 členů</i>
<i>pro: 63 proti: 0 zdržel se: 0</i>

Členská schůze **schválila** roční účetní závěrku za rok 2023.

## 11. Schválení vypořádání zisku za rok 2023.

Celkový zisk za rok 2023 k rozdělení je 40 401 238,59 Kč.

Představenstvo družstva projednalo a schválilo tento návrh na rozdělení zisku:

- převod hodnoty darovaných budov ve výši 39 777 474,-- Kč na účet 413 – Kapitálové fondy
- převod hodnoty darovaných pozemků snížené o zaplacenou daň ve výši 553 846,-- na účet 413 – Kapitálové fondy
- ostatní hospodářský výsledek ve výši 69 918,59 Kč na účet 428 – nerozdělený zisk minulých let

Zisk převedený na účet 413 – Kapitálové fondy bude rozdělen na jednotlivé bytové jednotky dle družstevních podílů vč. klientských změn bez půd.

Tento návrh doporučuje představenstvo družstva členské schůzi ke schválení.

Hlasování o usnesení:

Členská schůze schvaluje rozdělení zisku za rok 2023, tak jak byl předložen návrh představenstva.

<i>Přítomno je 63 členů pro: 63 proti: 0 zdržel se: 0</i>
---

Členská schůze **schválila** předložený návrh na převod zisku za rok 2023.

## 12. Pojištění nemovitosti, schválení pojišťovny a pověření představenstva k uzavření smlouvy.

K 30. 4. 2024 bylo ukončeno pojištění nemovitého majetku družstva PASTELKY prostřednictvím hromadné smlouvy MBS Hodonín a Generali Česká pojišťovna a.s.

Z toho důvodu musí družstvo Pastelky uzavřít novou samostatnou smlouvu na pojištění budov. Hlavním důvodem bylo to, aby byla provedena revize správného nastavení hodnoty pojišťovaného majetku (zkušenost z tornáda ukázala, že ve většině případů je nastavení výrazně podhodnoceno).

Představenstvo družstva projednalo novou smlouvu k pojištění bytového domu a Generali Česká pojišťovna s. a..

Smlouva obsahuje tyto tituly:

- Pojištění majetku (pojištění staveb, skel, strojních součástí ve smyslu VPPBD-P) – celkové pojistné na rok je 50 286,-- Kč.
- Pojištění odpovědnosti (pojištění při ublížení na zdraví nebo usmrcení nebo škodu vzniklou v souvislosti s vlastnictvím nemovitosti, a dále škodu vzniklou v souvislosti se správou nemovitosti) – celkové pojistné za rok 16 702,-- Kč.
- Pojištění asistenčních služeb (obsahuje technickou a právní asistenci) – celkové roční pojistné 0,-- Kč

Celkem pojištění po slevách je tedy za rok 66 988,-- Kč.

První platba je do konce května 33 494,-- Kč.

Hlasování o usnesení:

Členská schůze schvaluje sjednat pojištění majetku a odpovědnosti u pojišťovny GENERALI ČESKÁ POJIŠTOVNA a.s. a pověřuje představenstvo družstva, aby v této věci právně jednalo, včetně uzavření pojistné smlouvy."

<i>Přítomno je 61 členů</i> <i>pro: 61 proti: 0 zdržel se: 0</i>
---

**13. Různé.**

V části různé nebyl předložen k jednání žádný bod.

**14. Závěr.**

V závěru p. Drutarovská poděkovala přítomným za účast.

V Hodoníně dne 29. 4. 2024

Zapsala: Drutarovská Zdeňka



Ověřil: Škopík Dušan

