

Zápis z mimořádné členské schůze **BYTOVÉHO DRUŽSTVA ŠVÉDSKÁ**

(dále BDŠ)

**Dne 25. 9. 2025 od 17,00 hodin
v jídelně školy Na Šumavě.**

1) Prezentace:

- celkový počet členů družstva: Švédská: 54 Pasecká: 46
- prezentovaní členové družstva: Švédská: 31 Pasecká : 25
- počet vystavených plných mocí: Švédská: 10 Pasecká: 11
- celkem počet hlasů: Švédská: 41 Pasecká: 36
- nepřítomno Švédská: 13 Pasecká: 10
- Počet členů BDŠ: 100
- Počet hlasů na členské schůzi: 77
- Počet hlasů pro usnášeníschopnost je 77, tj. 77 %.

2) Zahájení:

Mimořádnou členskou schůzi BDŠ zahájila místopředsedkyně Jarmila Kodejšová, která přivítala přítomné a sdělila, že mimořádná členská schůze je usnášení schopná.

Pro mimořádnou členskou schůzi BDŠ pro tento den byli zvoleni:

- předsedající schůze p. Jílek Milan
- zapisovatelka p. Menčíková Helena
- ověřovatel zápisu p. Kodejšová Jarmila

Členská schůze schvaluje výše jmenované následovně:

Proti: 0 hlasů
Zdržel: 0 hlasů
Souhlasilo: 77 členů

Návrh byl přijat.

Místopředsedkyně paní Kodejšová seznámila přítomné s programem mimořádné členské schůze BDŠ:

1. Bod 1 a 2 – prezentace a zahájení (viz výše)

2. Bod č. 3 – návrhy na rekonstrukce kotelen v obou domech BDŠ (vč. hlasování)
3. Bod č. 4 – návrh na zvýšení odvodu do fondů oprav (vč. hlasování)
4. Bod č. 5 – informace k vyúčtování za rok 2024 – dodatek
5. Bod č. 6 – diskuze
6. Bod č. 10 – závěr a ukončení.

3) Návrhy na rekonstrukce kotelen v obou domech BDŠ

Vedení BDŠ oslovilo několik firem, které se zabývají rekonstrukcemi topné soustavy či vybudováním nových kotelen v bytových domech jako je BDŠ.

V průběhu 4 měsíců bylo uskutečněno více schůzek se zástupci firem, kteří byli informováni představenstvem o stávající topné soustavě obou domů, a byly jim předány podklady pro návrhy řešení změn topné soustavy.

Představenstvo členské schůzi předložilo celkem pět návrhů řešení.

Paní Menčíková informovala o prvních dvou možnostech:

1. Odkoupení stávající topné soustavy – kotelen obou domů od firmy Abastor s.r.o.

Investice ve výši 544 tis. Kč vč. DPH za kotelnu jednoho domu. Ovšem do budoucna si to vyžádá náklady na rekonstrukce čerpadel i kotlů. Podle vyjádření firmy Robur mohou kotle při dobrém servisu a revizi „běžet“ 2-3 roky, u čerpadel si však nejsou touto délkou jisti. V den členské schůze došlo k výpadku topné soustavy domu Švédská. Díky včasnému zajištění techniků firmy Abastor tento výpadek netrval déle jak 7 hodin.

Pro BDŠ to znamená, že je nutné počítat s investicí minimálně 2,5 mil. Kč pro jeden bytový dům. Otázkou je, zda budeme moci požádat o dotace, které mohou být zrušeny či budou mít jiné podmínky a omezení výše čerpání.

Náklady za odkup kotelen by byly započítány hned od prvního roku do kalkulace ceny tepla, tj. pokud dojde k zakoupení k 31. 12. 2025, tak lze pravděpodobně rozpočítat do dvou let tj. za rok 2025 a 2026.

Cena za kotelnu je odpovídající dle vyjádření odborníků. Některá družstva kotelny od firmy Abastor již za tuto cenu odkoupila.

Je to tak trochu krok zpátky. BDŠ by vlastnilo kotelny, ale bude nutné sehnat někoho na zajištění oprav (komunikace s firmou Robur), revizí, správu.

Dotazy přítomných k této možnosti byly ihned zodpovězeny:

- zajištění plynu: možnost odebírat plyn od firmy Lama, smlouvu by firma Abastor na odběr přenechala nám, nebo oslovíme jiné dodavatele a po porovnání cen vybereme tu nejvýhodnější (krajní);
- kalkulace ceny za 1 GJ: cenu firma Abastor počítá dle zákona a to tak, že plyn a energii započítává bez DPH, dále připočte služby, opravy, servis, odpisy a zisk, konečnou cenu pak navýší o 12 % DPH, po zakoupení kotelny by byla započítána cena za energii a plyn s DPH 21% (BDŠ není plátcem DPH) dále opravy a servis, ovšem už by nebyly započítány odpisy, zisk, správní a výrobní režie, takže cena za GJ by klesla;

- emisní povolenky: od roku 2027 by mohlo dojít k výraznému navýšení tepla díky zavádění těchto povolenek, a proto je správným řešením rozložení výroby tepla do dvou primárních medií, tj. do zemního plynu a do elektrické energie.

2. Odkoupení stávající topné soustavy od firmy Abastor s.r.o. a pořízení tří čerpadel

Nákup kotelen od firmy Abastor s.r.o. za 544 tis. Kč a pořízení 3 tepelných čerpadel ve výši 2.543 tis. Kč, celkem 3.087 tis. Kč. Na tepelná čerpadla lze požádat o dotaci a po odečtení dotace 934 tis. Kč by byly náklady na jeden dům na pořízení této varianty ve výši 2.153 tis. Kč.

Realizace nákupu čerpadel by byla provedena až po připsání dotací na účet, dotaci je třeba čerpat do půl roku od přiznání.

Dotační program běží až do roku 2027 a zatím není informace o zrušení této dotace.

Instalace 3 tepelných čerpadel bude sloužit pro ohřev TUV a současně bude přebytek tepla sloužit pro vytápění domu. Rozložení tepelného výkonu 3 ks čerpadel mezi ohřev a vytápění dodá větší množství tepla za nižší náklady, tím v konečném součtu sníží cenu tepla na cca 600 Kč za GJ vč. DPH.

Vyšší výroba tepla ze 3 ks čerpadel snižuje dodávku tepla ze stávajícího plynového zdroje pouze na období zimních měsíců a část jara a podzimu, a tak snižuje riziko nárůstu ceny zemního plynu v ceně tepla. Je nutné myslet na zavedení emisních povolenek v roce 2027.

Takže regulace čerpadel bude ovládat regulaci nynější kotelny, která bude používána jako druhý zdroj tepla pro dotápění v zimních měsících v mrazech.

Tento způsob zajištění výroby tepla by bylo vhodné realizovat do konce roku 2025 z důvodu odkupu kotelen a tím ukončení smlouvy s firmou Abastor k 31. 12. 2025 a vyúčtování spotřeby k tomuto datu.

Od firmy Abastor můžeme převzít nasmlouvaný plyn pro roky 2026 a 2027.

Veškerou realizaci a následný servis topné soustavy zajistí pak firma Chelys.

Předpokládaná cena za GJ by byla cca 600 Kč za GJ vč. DPH. V prvních 4-5 letech by bylo nutné do ceny započítat investici. Cena za GJ by byla cca 1.100 Kč. Oproti stávající ceně ze GJ 1.280 Kč je to stále výhodné. Po splacení investice by cena za GJ klesla na částku cca 600 – 700 Kč. Ovšem částku může ovlivnit vývoj ceny plynu.

Pokud to bude shrnuto v jedné větě, tak stávající kotelny a nově pořízená čerpadla představují zajímavou variantu zdroje tepla a TUV pro následujících roky, samozřejmě s využitím dotace na pořízení čerpadel.

Dotazy přítomných k této možnosti pořízení topné soustavy byly zodpovězeny:

- když bude odkoupena kotelna, ale nedostaneme dotaci na čerpadla: tak platí varianta č. 1;
- realizace: nejprve odkup kotelny, potom po připsání dotace pořízení čerpadel,

kromě úpravy „okénka“ v kotelně domu Švédská proběhne montáž a připojení čerpadel cca v průběhu 2- 3 dnů, do doby montáže bude fungovat kotelná jako doposud s dodávkami tepla a TUV, čerpadla je tedy nutné instalovat co nejdříve;

- kdo vše zařídí:
dodavatelská firma Chelys;
- ceny plynu:
při zakoupení kotelní můžeme převzít smlouvu na plyn s firmou LAMA na rok 2026 a 2027, nebo oslovíme další dodavatele plynu a vybereme toho, který nabídne výhodnou cenu;
- proč nepořídít kotle a topení pouze na plyn:
vzhledem k cenám a emisním povolenkám, které mohou navýšit cenu o 40- 60 % je to neekonomické a spoléhat se pouze na jeden zdroj je risk;
- jak jsme na tom s finančními prostředky:
paní Menčíková se spojila s úvěrovým oddělením naší banky tj. ČSOB a bylo sděleno, že navýšit úvěr poskytnutý na zateplení, který budeme splácet cca do roku 2029, nelze. Nový úvěr by si vyžádal vyšší odvody do fondu oprav. Žádost o úvěr na topení a jeho schválení je zdlouhavé, potřebujeme v souvislosti s dotacemi a odkoupením kotlen řešit vše co nejdříve, další banky si kladou tu samou podmínku a mají vyšší úrok a kratší dobu splácení,
k 31. 8. 2025 dům Švédská má na BÚ částku 113 tis. Kč a spořicí částku 2.351 tis. Kč, dům Pasecká na BÚ částku 59 tis. Kč a spořicí účtu částku 1.781 tis. Kč, v měsíci říjnu je nutné hradit fakturu cca ve výši 75 tis. Kč za chybějící projektovou dokumentaci domu Švédská, kterou je nutné dle zákona zajistit, jiné investice a náklady nejsou v plánu,
dům Pasecká nedisponuje prostředky ve výši 2.100 tis. Kč, dodavatelská firma slíbila doinvestovat pořízení 3 čerpadel, zároveň navrhujeme navýšení do fondu oprav, co bude vysvětleno v dalším bodu jednání členské schůze;
- jak to bude po splacení úvěru na zateplení
po splacení úvěru na zateplení, navýšení odvodu do fondu oprav a splacení investic do kotlen formou navýšení ceny za GJ lze předpokládat, že se přistoupí k zateplení dalších částí domů.

3. Termi s.r.o.:

Firma navrhuje nejprve odkup topení od firmy Abastor, bez něho nelze instalovat nové topení. Nemá prostor pro vybudování rozvodů na jiném místě. Abastor prodá totiž pouze celou topnou soustavu.

Plynová kotelná, kterou Termi navrhuje by stála 2,030 mil. Kč bez rozvodů.

Dále bychom museli zajistit odborníka, který se bude o nové topení starat po všech stránkách.

Na dotazy, které byly stejného rázu jako u nabídky č. 1 a 2. bylo zodpovězeno v průběhu diskuze.

4. Nabídka na řešení nových kotelen od firmy Acond:

Firma počítá s instalací – umístěním kotelen na střechách domů.

V nabídce jsou uvedeny položky, které nebyly vysvětleny, například 300 metrů černých trubek a podobně. Nabídka je velmi podrobná, a to i po technické stránce. Vysvětlení proč takové technické zařízení nebylo podrobně však podáno.

Tato nabídka je nepřijatelná pro BDŠ vzhledem k navržené ceně za instalaci. Cena ve výši 5.867 tis. Kč je velmi vysoká. Není možné obyvatele zatížit úvěrem od jiné banky. Bylo by totiž nutné ručit domem, dále by nájemcům musel být navýšen odvod do fondu oprav cca o 200 %. Splatnost úvěru minimálně 5 let. Vzhledem k tomu, že oba domy splácí úvěry za zateplení, bylo by pořízení navrhovaného topného systému od této firmy za uvedenou cenu pro BDŠ neekonomické.

5. Nabídka na instalaci topné soustavy od firmy Czech energy:

Zástupci firmy navrhli vytápění pomocí dvou plynových kotlů v každém domě. Kotle by byly umístěny v současných výměníkových stanicích ve sklepích domů.

Z cenového návrhu není však jasné, jak by byl řešen odvod spalin od kotlů.

V nabídce je doslova uvedeno, že odvod spalin bude řešen vybudováním nových odvodů po potřeby plynových kotlů. Domníváme se, že okénky ve výměníkových stanicích, upřesněno to však není.

Cena za instalaci je vcelku příznivá, a to ve výši 1.785 tis. Kč vč. DPH pro jeden dům bez projektové dokumentace, která by byla cca 120 tis. Kč na jeden dům.

V ceně je zahrnuto např.:

- instalace kondenzačních plynových kotlů vč. příslušenství
- instalace zásobníků
- napojení na stávající rozvody v domě
- instalace nového odvodu spalin a přívod spalovacího vzduchu
- neutralizační systém odvodu kondenzátu
- úprava dopouštění odvodu kondenzátu
- úprava dopouštění topné vody vč. měření dopouštěného množství
- řídicí jednotky kotlů, rozvaděče, expanzní nádoby,
- stavební, topenářské a izolační práce a další.

Pro instalaci tohoto systému je nutné však odkoupit část stávající topné soustavy, tj. rozvody od firmy Abastor.

Na dotaz u firmy Abastor bylo sděleno, že pouze rozvody neprodají.

Pokud by k prodeji nedošlo, firma Abastor by vše zlikvidovala, odvezla a uvedla prostory do původního stavu.

Tím by vznikly další náklady k uvedeným částkám za vybudování rozvodů.

Práce by probíhaly v rozmezí 2- 3 týdnů mimo topnou sezonu a obyvatelé by byli bez teplé vody.

Hlavní dotazy ze strany přítomných byly:

- celková cena vč. nových rozvodů:

- projektová dokumentace a instalace vč. nových rozvodů 1.800 tis. Kč, v nabídce nejsou uvedeny nové rozvody, kdy předpoklad cca 400-500 tis. Kč (pouze odhad), takže ve výsledku cca 2.200 tis. Kč bez dotací,
- realizace:
jak bylo řečeno 2-3 týdny, protože by byly budovány nové rozvody

U této nabídky nebyla sdělena cena za 1 GJ.

Po uvedených informacích paní Menčíková krátce zrekapitulovala nabídky (cena, termín provedení, kalkulace....) navrhla hlasovat pro jednotlivé nabídky.

O nabídkách firmy Termi, firmy Acond a Czech energy nebylo hlasováno, protože ze strany přítomných nebyl zájem, návrhy byly zamítnuty.

Návrh na hlasování se týkal nabídky č. 2.

Členská schůze schvaluje podání žádosti o poskytnutí dotace z programu „NZÚ2023+“ pro instalaci tepelných čerpadel v bytových domech BDŠ – dům Švédská 4215/25 a dům Paseká 4229/25 a 4230/27:

Proti: 5 členů - hlasů

Zdržel: 1 členů - hlasů

Souhlasilo: 71 členů - hlasů

Návrh byl přijat.

4) Návrh na zvýšení odvodu do fondu oprav:

Paní Kodejšová přítomným navrhla, aby od měsíce listopadu 2025 byl odvod do fondu oprav obou domů navýšen o částku 5 Kč/m².

Navýšení si vyžádaly především změny rekonstrukcí kotelen obou domů, dále pak zvýšení cen za různé opravy a služby a podobně.

V domě Pasecká by se jednalo o částky pro byty 3+1 cca 400 Kč, byty 1+1 o 220 Kč a byt 4+1 o částku 500 Kč.

Paní Menčíková domu Švédská sdělila, že u bytů 3+1 se jedná v průměru o částku 420 Kč.

U jednotlivých bytů 3+1 může dojít k nepatrným rozdílům, protože některé byty mají v pronájmu část prostoru za výtahem a část společné chodby jako další předsínky.

U bytů 2+kk se jedná cca o 230 Kč a bytů 1+1 o částku cca 190 Kč, opět v závislosti na pronájmu prostorů mimo byt (např. za výtahem....).

Nové evidenční listy vyhotoví RK Domos a obě místopředsedkyně je předají nájemcům BDŠ.

Paní Kodejšová zdůraznila, že je třeba, aby nájemníci, kteří platí platebním příkazem, si tyto částky včas upravili. Jinak dochází k tomu, že se rozdíly mezi částkami na evidenčních listech a platbami objeví v soupisu dlužníků.

Členská schůze schvaluje tento návrh takto:

Proti: 0 hlasů
Zdržel: 0 hlasů
Souhlasilo: 77 členů - hlasů
Návrh byl přijat.

5) Informace k vyúčtování za služby roku 2024.

Paní Menčíková sdělila přítomným velmi nepříjemnou zprávu. Kontrolou a porovnáním svého vyúčtování za rok 2023 a 2024 zjistila, že náklady za odpady v roce 2024 byly vyúčtovány vyšší než v roce 2023, tj. odpady za jednu osobu cca 1.550 Kč, a to samé celkem na byt, přestože v roce 2023 to bylo cca 998 Kč.

Vzhledem k tomu, že nedošlo ke zdražení za odvoz odpadů, což bylo potvrzeno pracovníci města, která tuto agendu má na starosti, zkontrolovala paní Menčíková další složky bytů, které mají nahlášeno více jak jednoho nájemce.

Kontrolou bylo zjištěno, že ve vyúčtování za odpad nebyl počet lidí v bytech zohledněn.

Celkové náklady za odpad roku 2024 byly vyděleny počtem bytů, a ne počtem obyvatel v domě Švédská.

O této skutečnosti informovala na jednání představenstvo. Členové namátkou prošli některé složky a zjistili, že opravdu došlo k chybnému výpočtu.

Paní Menčíková písemně požádala vedení RK Domos o přepočítání s tím, že je třeba zkontrolovat, zda nedošlo k dalším chybným výpočtům a vyhotovit tabulku doplatků a nedoplatků.

Tyto tabulky byly zaslány vedení BDŠ s tím, že došlo i k chybnému výpočtu u položky osvětlení.

Z tabulek vyplývá, že tam, kde je hlášena pouze jedna osoba v bytě, bude vyplacen přeplatek a u ostatních bytů je nutno vybrat nedoplatky, a to vše do 31. 10. 2025.

Nájemníci se mohou dostavit v úředních hodinách do kanceláře BDŠ, kde jim bude předložen stav jejich vyúčtování. Pokud bude třeba, RK Domos vyhotoví opravný přehled vyúčtování služeb za rok 2024.

Nedoplatky je možné hradit prostřednictvím bankovních účtů anebo v hotovosti do pokladny.

6) Diskuze

Několik přítomných členů BDŠ, konkrétně domu Švédská žádají, aby se na příští výroční členskou schůzi projednal návrh na rozdělení BDŠ.

Jeden člen sdělil, že má představenstvo problém „sehnat“ členy na schůze, tak proč tedy.

Druhý člen sdělil, že to není argument.

Paní Menčíková upozornila, že členové domu Pasecká by museli z BDŠ vystoupit a založit si nové družstvo či společenství nájemníků, protože dům Švédská si založil BDŠ a dům Pasecká – členy přijalo do družstva. V družstvu, které má méně než padesát členů, mohou stanovy

určit, že se představenstvo nezřizuje. V takovém případě je statutárním orgánem předseda družstva.

Takže, pokud dům Pasecká vystoupí a založí nové družstvo, mělo by méně než 50 členů a tudíž není potřeba tříčlenné představenstvo.

Právně to není už tak složité.

7) Závěr

Místopředsedkyně paní Kodejšová poděkovala za účast na mimořádné členské schůzi BDŠ a zakončila členskou schůzi v 18,20 hodin.

Dne 26. 9. 2025

představenstvo BDŠ

Zapsala: Menčíková Helena

Kontrola zápisu provedla;: Kodejšová Jarmila