

BYTOVÉ DRUŽSTVO TRNOVANY, Masarykova 285, TEPLICE

P o z v á n k a

Představenstvo BDT zve všechny delegáty volebních obvodů na jednání shromáždění delegátů Bytového družstva Trnovany, které v souladu s čl. 53 stanov svolává představenstvo bytového družstva na den

9. prosince 2025 od 17 hodin

do restaurace Městské sály v Teplicích, sál v 1. poschodí

Program jednání:

1. Zahájení, volba předsedy jednání, schválení pořadu jednání, jmenování zapisovatele, volba ověřovatelů zápisu.
2. Schvalování směrnice č. 1/2025 – Rezervní fond
3. Schvalování směrnice č. 2/2025 – Fond ke krytí rizik spojených s vyplácením vypořádacích podílů
4. Schvalování podání žádosti o dotaci a přijmutí finančních prostředků z dotačního programu z programu NZÚ – Jana Koziny 1450-1451 a Jana Koziny 1470 - 1473
5. Změna hospodaření družstva – přechod na střediskové (fondové) hospodaření
6. Závěr

Podklady k jednotlivým bodům tvoří přílohu pozvánky na jednání SD. Případné vysvětlení k bodům programu Vám podá do 8.12.2025 p. Nejedlý, předseda představenstva BDT.

Delegáti jednotlivých volebních obvodů seznámí s podklady členy družstva na schůzi svého volebního obvodu. Členové družstva mají možnost seznámit se s podklady také na webových stránkách družstva www.bdtm.cz a případně vznést dotazy či požadavky na další informace k jednotlivým bodům programu na email: david.nejedly@bdtmtrnovany.cz nebo telefonicky na tel. 417 565 805 nejpozději do 8.12.2025

S diskusními příspěvky k uvedeným bodům programu se delegáti mohou přihlásit do zahájení jednání u stolu představenstva.

Teplice dne 5.11.2025

David Nejedlý
předseda představenstva
Bytové družstvo Trnovany

bytové družstvo Trnovany
úřad: Masarykova 285, 415 91 Teplice
IČ: 23036921; DIČ: CZ23036921
Obch. rejstřík: 65 111 140/2019
včetně přílohy -lozka 2025

Směrnice č. 1/2025 – Rezervní fond

BD Trnovany vytvářelo povinně, před vznikem Nového Občanského zákoníku v roce 2014 (NOZ) a zákona o korporacích v roce 2014 (ZOK), rizikový fond. Fond byl tvořen přídělem ve výši 25,- Kč za byt a měsíc a prostředky fondu byly vedeny na samostatném bankovním účtu u České spořitelny, a.s.. Přestože již nové právní předpisy povinnou tvorbu fondu neurčují, družstvo do tohoto fondu přidělovalo finanční prostředky i nadále. Vzhledem k tomu, že v současných právních předpisech není hospodaření s fondem ukotveno, vytvořilo družstvo směrnici, která bude hospodaření s fondem řídit. Fond byl přejmenován na Rezervní fond a směrnice je nyní předkládána Shromáždění delegátů ke schválení.

Návrh usnesení:

Shromáždění delegátů Bytového družstva Trnovany, Masarykova 285, 415 01 Teplice schvaluje „Směrnici č. 1/2025 – Rezervní fond“ s účinností od 9.12.2025.

Směrnice č. 01/2025 Rezervní fond

Směrnice č. 01/2025	Zpracoval: Štěpánková, Nejedlý
Datum vydání: 9.12.2025	Schválil: SD dne; usn.č.
Účinnost: 9.12.2025	Počet stran: 1
Přílohy:	Nahrazuje:

Bytové družstvo Trnovany, (dále jen „BDT“) touto směrnicí stanovuje tvorbu rezervního fondu.

Čl. I

Předmět úpravy

Tato směrnice upravuje podmínky a postupy pro tvorbu, čerpání a použití Rezervního fondu Bytového družstva Trnovany se sídlem Masarykova 285, Teplice.

Čl. II

Tvorba rezervního fondu

Rezervní fond družstva je tvořen přidělem do fondu ve výši 25,- Kč/ byt měsíčně.

Čl. III

Použití fondu, hospodaření s fondem

1. Rezervní fond slouží ke krytí neočekávaných výdajů družstva, pokrytí ztráty družstva vykázané v účetnictví a financování dalšího rozvoje družstva.
2. Hospodaření s fondem podléhá platné legislativě a stanovám družstva.
3. Prostředky rezervního fondu budou ukládány na samostatném účtu u peněžního ústavu. Nevyužité prostředky mohou být, na základě rozhodnutí představenstva BDT, uloženy na časově omezený termínovaný vklad u bankovního ústavu. Výnosové úroky z tohoto termínovaného vkladu budou použity na běžnou činnost družstva.
4. Návrh na čerpání a použití fondu předkládá představenstvo BDT.
5. O čerpání a použití fondu rozhoduje shromáždění delegátů BDT.

Směrnice č. 2/2025 – Fond ke krytí rizik spojených s vyplácením vypořádacích podílů

Článek 35 stanov BD Trnovany určuje výši vypořádacího podílu při zániku členství v družstvu. Stanovy určují vypořádací podíl ve výši Základního členského vkladu, což je zpravidla 100,- Kč/m² a u členů, kteří získali byt z bývalého pořadníku 10 000,- Kč. Rozhodnutím nejvyššího soudu bylo však určeno, že vypořádací podíl musí být vyplácen ve výši tržní hodnoty podílu. Soudy tedy nyní přihlížejí k rozhodovací praxi Nejvyššího soudu, podle níž „má být při posuzování výše vypořádacího podílu u zániku členství v bytovém družstvu spojeného s právem užívání družstevního bytu zohledněna i otázka jeho skutečné (tržní) hodnoty na základě ocenění hodnoty daného družstevního podílu“.

Při schválení oddlužení (insolvence) člena družstva tomuto tímto okamžikem zaniká členství v družstvu a má nárok na vypořádací podíl, který je družstvo povinno uhradit insolvenčnímu správci na účet majetkové podstaty dlužníka. Na doporučení auditorky by družstvo mělo na tyto nepředvídané a mimořádné výdaje tvořit fond ze zisku. Z výše uvedených důvodů byla vytvořena směrnice, která je nyní předkládána Shromáždění delegátů ke schválení.

Návrh usnesení:

Shromáždění delegátů Bytového družstva Trnovany, Masarykova 285, 415 01 Teplice schvaluje „Směrnici č. 2/2025 – Fond ke krytí rizik spojených s vyplácením vypořádacích podílů“ s účinností od 9.12.2025.

Směrnice č. 02/2025

Fond ke krytí rizik spojených s vyplácením vypořádacích podílů

Směrnice č. 02/2025	Zpracoval: Štěpánková, Nejedlý
Datum vydání: 9.12.2025	Schválil: SD dne; usn.č.
Účinnost: 9.12.2025	Počet stran: 1
Přílohy:	Nahrazuje:

Bytové družstvo Trnovany, (dále jen „BDT“) touto směrnicí stanovuje tvorbu a použití Fondu ke krytí rizik spojených s vyplácením vypořádacích podílů.

Čl. I

Předmět úpravy

Tato směrnice upravuje podmínky a postupy pro tvorbu, čerpání a použití Fondu ke krytí rizik spojených s vyplácením vypořádacích podílů Bytového družstva Trnovany se sídlem Masarykova 285, Teplice.

Čl. II

Tvorba fondu

1. Fond ke krytí rizik spojených s vyplácením vypořádacích podílů je tvořen přídělem ze zisku až do výše 10 000 000,- Kč.
2. V případě čerpání fondu bude při nejbližším schvalování účetní závěrky po skončení účetního období a v případě vykázaného zisku učiněn opětovný příděl do fondu na výši 10 000 000,- Kč.
3. Pokud dojde v průběhu roku k vyčerpání fondu, může SD rozhodnout o mimořádném přídělu do fondu.

Čl. III

Použití fondu, hospodaření s fondem

1. Fond slouží ke krytí neočekávaných výdajů družstva spojených s vyplácením vypořádacích podílů členů při jejich ukončení členství v družstvu.
2. Hospodaření s fondem podléhá platné legislativě a stanovám družstva.
3. Prostředky rezervního fondu nejsou ukládány na samostatném účtu u peněžního ústavu.
4. Návrh na příděl do fondu, čerpání a použití fondu předkládá představenstvo BDT.
5. O přídělu do fondu, čerpání a použití fondu rozhoduje shromáždění delegátů BDT.

Dotace z programu Nová zelená úsporám

BD Trnovany bude v příštím roce provádět opravu a zateplení objektů Jana Koziny 1450 -1451 a Jana Koziny 1470-1473. Zároveň bude družstvo žádat o poskytnutí dotace na tuto stavbu z programu NZÚ. Jednou z podmínek dotačního programu pro poskytnutí dotace Státním fondem životního prostředí je schválení podání žádosti o dotaci a zároveň schválení případného přijetí finančních prostředků z tohoto dotačního programu nejvyšším orgánem družstva, tedy shromážděním delegátů. Z tohoto důvodu je tento bod zahrnut do programu jednání SD.

Návrh usnesení:

Shromáždění delegátů Bytového družstva Trnovany, Masarykova 285, 415 01 Teplice schvaluje podání žádosti o dotaci ze Státního fondu životního prostředí ČR z programu Nová zelená úsporám na akce „Oprava a modernizace bytového domu Jana Koziny 1450-1451, Teplice“ a „Oprava a modernizace bytového domu Jana Koziny 1470-1473, Teplice“ a zároveň schvaluje přijetí a použití finančních prostředků poskytnutých v rámci tohoto dotačního titulu na tyto akce.

Fondové hospodaření

Představenstvu BDT byla doručena žádost pana delegáta Bc. Vošmika o zařazení bodu do jednání Shromáždění delegátů. Předmětem žádosti je přechod na fondové (střediskové) hospodaření družstva. Žádost přikládáme.

Před samotným rozhodováním o přechodu družstva na fondové hospodaření je potřeba vzít v úvahu jeden důležitý aspekt a ten je, že ne všechny domy jsou v současné době na stejné úrovni opraveny. Při přechodu na fondové hospodaření tudíž bude nutné tento aspekt zohlednit.

Princip přípravy fondového hospodaření a zohlednění stavu jednotlivých domů:

1. *Přípravit jednotlivá střediska*
 - a) *vytvořit střediska dle odběrných míst SV, Tepla a TUV. Odběrná místa jsou evidována na jednotlivé vchody, dvojvchody nebo trojvchody podle toho jak mají společné rozvody tepla a vody.*
 - b) *Vytvořit střediska podle stavebních celků – například společná střecha apod. V tomto případě to může být až 8 vchodů dohromady*
2. *Zohlednit výši prostředků vložených do domů na rekonstrukce a modernizace. To lze pouze prostřednictvím daňově neodepsaného technického zhodnocení. Tedy prostředků, které byly vloženy do střediska na rekonstrukce a modernizace (zateplení, valbová střecha, zasklení balkónů apod.). O tyto vynaložené finanční prostředky nelze z hlediska daní snížit daňovou zátěž v roce provedení oprav, ale do daní vstupují v pozdějších letech formou odpisů majetku. Do daní již rozpuštěné technické zhodnocení z předchozích let je součástí nerozděleného zisku minulých let. Proto tedy lze pro zohlednění stavu jednotlivých středisek použít pouze daňově neodepsané technické zhodnocení.*

Z výše uvedených bodů vyplývá, jak na tom která střediska finančně jsou a určí se tím „startovací čára“. Poté je možné přistoupit ke zvolení konkrétního způsobu hospodaření, který bude předmětem dalšího zpracování. **Rozdělení a postup doporučený auditorkou družstva:**

- Nájemné - z této částky financovat běžný provoz družstva (správa, programové vybavení, výpočetní technika, mzdové náklady, pojištění apod. Stejný princip jako poplatek za správu u stavebních bytových družstev).
- Krátkodobou zálohu na běžné opravy (drobné opravy společných prostor, servis výtahů, havarijní služby, paušály za osoby odpovědné za provoz plynových a elektrických zařízení apod. Jedná se především o měsíčně paušálně hrazené služby)
- Podíl na pojištění majetku
- Podíl na daní z nemovitých věcí
- Dlouhodobou zálohu na velké plánované opravy a rekonstrukce jednotlivých středisek s ohledem na profinancovanost jednotlivých objektů.

Zvolený postup bude muset být ještě důkladně zanalyzován a připraven. Bude vytvořena směrnice o tvorbě a čerpání dlouhodobé zálohy, která bude předložena SD k dalšímu rozhodnutí.

V tuto chvíli je tedy na SD pouze rozhodnout:

1. **Zda družstvo přejde na střediskové hospodaření a má na realizaci přechodu začít pracovat nebo ponechá hospodaření v současné podobě.**

Vážení členové představenstva,

dovoluji si Vás tímto požádat o zařazení nového bodu do programu příštího jednání Shromáždění delegátů našeho bytového družstva.

Navrhovaný bod zní:

„Přechod na fondové (střediskové) hospodaření družstva“

Tento návrh vychází z mé dlouhodobé snahy o zvýšení transparentnosti a efektivity hospodaření družstva. Fondové hospodaření představuje modernější a přehlednější způsob správy finančních prostředků, který by mohl přinést následující přínosy:

Přehlednost a transparentnost

Jasně oddělení jednotlivých fondů (např. fond oprav, fond investic, fond správy) umožní členům družstva lépe sledovat, jak jsou prostředky využívány.

Delegáti i členové družstva získají lepší kontrolu nad tokem financí a mohou se kvalifikovaněji zapojit do rozhodování.

Aktivnější zapojení členů družstva

Fondové hospodaření podporuje participaci členů na správě družstva, protože umožňuje cílené plánování a využívání prostředků dle potřeb jednotlivých domů či skupin.

Daňová optimalizace

Prostředky ve fondech nejsou předmětem daně z příjmů právnických osob, což znamená, že družstvo nebude muset odvádět daň z částek, které jsou účelově vázány ve fondech.

Tímto krokem by mohlo dojít ke snížení celkové daňové zátěže družstva, což by uvolnilo více prostředků pro investice do údržby, modernizace a rozvoje bytového fondu.

Věřím, že otevření této otázky na úrovni Shromáždění delegátů povede ke konstruktivní diskusi a případně k přijetí opatření, která budou ku prospěchu všem členům družstva.

Prosím o potvrzení zařazení tohoto bodu do programu jednání, postačí formou odpovědi na tento e-mail.

Děkuji za zvážení návrhu a za Vaši práci pro družstvo.

S úctou,

Michal Vošmik