

Pozvánka na jednání členské schůze.

Bytové družstvo Ocelářská 13, (se sídlem: Ocelářská 1065/13, Praha 9, IČ: 251 43 549)

Statutární orgán Bytového družstva Ocelářská 13, (se sídlem: Ocelářská 1065/13, Praha 9, IČ: 251 43 549), v souladu se stanovami družstva a zákonem č. 89/2012 Sb., ZOK, svolává

na den **24. června 2025** od **18** hod. (prezence od 17:45 hod.)

jednání členské schůze konající se v restauraci Kozlovna na Ráně, adresa: Drahobejlova 957/53, 190 00 Praha 9 – Libeň, Česko.

Návrh programu jednání:

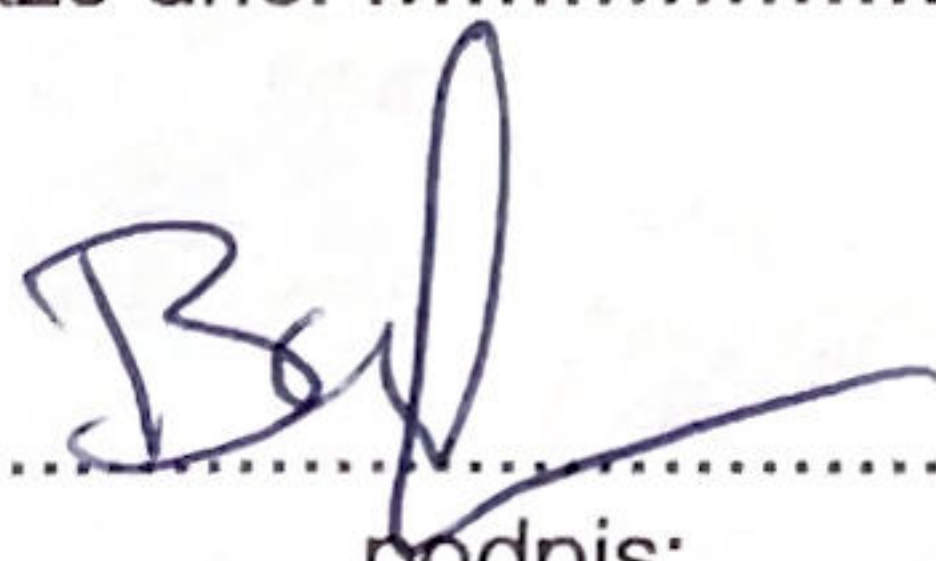
- 1) Úvod.
- 2) Schválení účetní závěrky družstva za rok 2024.
- 3) Výměna vodoměrů a uzavíracích kohoutů na patě domu, řešení bytových vodoměrů.
- 4) Účel a způsob využití odprodáných půdních prostor.
- 5) Pasportizace a zaměření bytových i nebytových jednotek domu. Zpracování prohlášení vlastníka za účelem zápisu bytových a nebytových jednotek do katastru nemovitostí.
- 6) Zatékání do střechy domu, půdních prostor a fasády (roh ulic Ocelářská a U Svobodárny).
- 7) Údržba a čištění fasády domu (poškození způsobené pejskaři).
- 8) Úklid společných prostor (sklepy, půdy, chodby, průchody, dvorky). Označení sklepních kójí.
- 9) Čištění okapových a centrálních odvodů srážkové vody ("gajgry").
- 10) Závěr.

Dostavte se prosím ve vlastním zájmu včas a v co největším počtu členů družstva.

Všechny podklady pro jednání členské schůze (včetně univerzální plné moci pro zastupování) jsou družstevníkům zaslány prostřednictvím e-mailu, dále jsou také k dispozici na webových stránkách družstva: <http://www.bdocelarska13.cz>, případně také u členů statutárního orgánu družstva po předchozí telefonické domluvě.

Dotazy k účetní závěrce a roční zprávě hospodaření družstva zasílejte prosím písemně, nejlépe na e-mail družstva: bdocelarska13@seznam.cz, a to nejpozději do 17.6.2025, aby vám zasláné dotazy mohly být písemně zodpovězeny před jednáním členské schůze.

V Praze dne: 28. 5. 2025



**Bytové družstvo
Ocelářská 13**
Ocelářská 13, 190 00 Praha 9
IČO: 25143549 I.

podpis:

Za statutární orgán: Bauer Jan

BYTOVÉ DRUŽSTVO OCELÁŘSKÁ 13

se sídlem: Ocelářská 13, Praha 9, 190 00, OR vedený městským soudem v Praze, oddíl Dr., vložka 3438 , IČ: 25143549

Zpráva o hospodaření za rok 2024

sledované období: 1.1.2024 - 31.12.2024

A. FINANCE v průběhu sledované období

1) BANKA

Stav bankovního účtu - k 31.12.2024 2 326 490,50 Kč

2) POKLADNA

Stav pokladny - k 31.12.2024 894,00 Kč

FINANCE celkem	2 327 384,50 Kč
----------------	-----------------

B. PŘÍJMY v průběhu sledovaného období

1) ZÁLOHY NA SLUŽBY - k Vyúčtování členům

Předpis záloh na služby a nájmy	1 290 300,00 Kč
Úhrady záloh na služby	1 307 696,00 Kč
Neuhrazené vyúčtování za r. 2023	-1 434,00 Kč
Na zálohách vznikl PŘEPLATEK	15 962,00 Kč

Přeplatky a nedoplatky na zálohových platbách budou zahrnuty do vyúčt. za r. 2024.

2) NÁJEM - hrubý zisk bytového družstva

Předpis nájmy	486 000,00 Kč
Úhrady nájmy	486 000,00 Kč
Nájmy byly uhrazeny	0,00 Kč

3) Kladný ÚROK z běžného účtu - hrubý zisk bytového družstva

Kladný úrok z BÚ	300,00 Kč
------------------	-----------

C. VÝDAJE v průběhu sledovaného období

1) VÝDAJE určené K VYÚČTOVÁNÍ v porovnání s předepsanými ZÁLOHAMI NA SLUŽBY

POLOŽKY ve Vyúčtování	PŘEDEPSANÉ ZÁLOHY	NÁKLADY	ROZDÍL
Voda - U svobodárny	62 386,00	70 356,00	-7 970,00
Voda - Ocelářská	131 838,00	179 137,00	-47 299,00
Odpad - U svobodárny	15 030,00	22 782,18	-7 752,18
Odpad - Ocelářská	28 357,00	41 622,18	-13 265,18
El. energie - U svobodárny	4 526,00	7 646,73	-3 120,73
El. energie - Ocelářská	5 033,00	6 190,39	-1 157,39
Komíny	0,00	11 132,00	-11 132,00
Úklid	60 108,00	60 000,00	108,00
Pojištění domu	27 657,00	31 845,00	-4 188,00
Daň z nemovitosti	19 215,00	26 434,00	-7 219,00
Celkem NEDOPLATEK na zálohách	354 150,00	457 145,48	-102 995,48

2) VÝDAJE za provoz a opravy

OPRAVY A ÚDRŽBA DOMU z FO:	101 661,50
vypracování PD zateplení fasády	75 000,00
oprava čipového systému	1 691,00
služby údržbáře	10 470,50
služby údržbáře - čidlo Theben	2 500,00
oprava zatékání práce + materiál hroty proti ptactvu 1163 Kč	12 000,00
OPRAVA A VÝMĚNA BOILER NEČLEN Z PŘÍJMŮ Z PRONÁJMU	11 873,50
boiler Dražice - účtenka Alza	6 398,00
instalační a spojovací materiál - účtenky	938,00
práce výměna boileru	4 537,50
REVIZE z FO:	31 522,20
revize HUP	22 650,00
revize planového zařízení byty + sklepní rozvod	4 250,00
revize PO	4 622,20
OSTATNÍ NÁKLADY NA PROVOZ:	106 727,83
oprašovač, žebřík, klíče a čipy vytvoření skladů dle technika	94,90
archivace za r. 2023	2 420,00
správa domu a zpracování účetnictví a závěrky za r. 2024	88 287,00
havarijní služba	5 229,00
haléřové vyrovnání	-0,07
ostatní služby	9 509,00
bankovní poplatky	1 188,00
PROVOZNÍ VÝDAJE CELKEM	251 785,03

ROZDĚLENÍ VÝDAJŮ ZA PROVOZ mezi členy a nečleny BD - daňové.

Opravy a revize - členové, hrazené z FONDU OPRAV	133 183,70
Provozní výdaje - členové, hrazené ze zálohy na správu	82 184,88
Provozní výdaje - nečlenové, daňový náklad - 10,23%	36 416,45
Provozní výdaje celkem	251 785,03

D. FOND OPRAV - dlouhodobé zálohy na opravy

Převod zůstatku z roku 2023	1 409 538,83
Příjem 2024 - předepsané zálohy	374 550,00
Spoluúčast pojistná událost	-1 000,00
Výdaje 2024 - náklady na opravy	-133 183,70
Konečný zůstatek k 31. 12. 2024	1 649 905,13

E. DAŇOVÉ PŘÍZNÁNÍ 2024

Výnosy BD ke zdanění	486 300,00
Náklady provozní - nečlenové, daňový náklad 10,23%	-36 416,45
HV před zdaněním	449 883,55
Daňový odpis - nečlenové, daňový náklad - 10,23 %	-2 680,00
Daňový základ	447 203,55
Daňový základ (zaokrouhleno na 1000 dolů)	447 000,00
Daň z příjmu 2024	93 870,00
Na zálohách FÚ již zapláceno	-64 700,00
Zbývá doplatit FÚ	29 170,00

<i>HV před zdaněním</i>	<i>449 883,55</i>
<i>daň z příjmu za rok 2024</i>	<i>-93 870,00</i>
<i>HV zisk po zdanění za r. 2024</i>	<i>356 013,55</i>

F. HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK bytového družstva

<u>Zisk za r. 2023</u>	<i>312 709,96</i>
<u>Zisk za r. 2024</u>	<i>356 013,55</i>
<i>Celkem nerozdělené zisky BD</i>	<i>668 723,51</i>

Zisky BD mohou být použity pouze na bytové potřeby, nelze je tedy vyplatit jednotlivým členům BD.

Navrhujeme členské schůzi k odsouhlasení prozatím tyto zisky ponechat nevyplacené a použít v budoucnu na případné plánované investice (rekonstrukce a opravy domu).

Zprávu vypracovala: Lada Valtová
V Praze, dne: 26.04.2025

Bytové družstvo Ocelářská 13, Ocelářská 1065/13, 190 00 Praha 9
zápis v OR u MS Praha, oddíl Dr, vložka 3438
IČ: 251 43 549

Příloha k účetní závěrce v souladu s Vyhláškou č. 500/2002 Sb.

Název účetní jednotky	Bytové družstvo Ocelářská 13
Sídlo	Ocelářská 1065/13, Libeň, 190 00 Praha 9
Právní forma	družstvo
Zápis do obchodního rejstříku	4.9.1997
Člen představenstva	Jan Bauer
Člen představenstva	Jolana Hrdinová
Předmět činnosti	pronájem bytů a nebytových prostor bez jiné než základní služby zajišťující řádný provoz bytů a nebytových prostor
Rozvahový den	31.12.2024
Účetní období	1.1. - 31.12.2024
Směrná účtová osnova	účetní jednotka účtuje dle schváleného účtového rozvrhu, jehož podkladem je směrná účtová osnova. Dle potřeby jsou tvořeny analytické účty.

Výše vlastního kapitálu k 31.12.2024 3 969 tis,
z toho:

Základní kapitál zapsaný	50 tis
Ostatní kapitálové fondy	3 250 tis
Nedělitelný fond	0 tis
HV běžné období	356 tis
HV v minulém období	313 tis
Počet vlastních zaměstnanců	0
Počet členů BD	28
Počet nečlenů-nájemník	2
Půjčky a úvěry	0
Výše vyplacených statutárních odměn	0
Cizí měny	0
Opravné položky	0
Pohledávky po splatnosti /za členy/	0
Hmotný majetek:	obytný dům a pozemek
Odpisovaný majetek:	žádný

Je stanoven rovnoměrný odpis, který se daňově uplatňuje na základě poměru metrů podlahové plochy obývaných nečleny vůči ploše bytů ve vlastnictví BD.

za Bytové družstvo Ocelářská 13:

Závěrka za r. 2024 + vyúčtování k odsouhlasení

Vážený členové představenstva,

v příloze Vám zasílám tiskopisy ke zpracované závěrce za r. 2024 a vyúčtování za r. 2024 k odsouhlasení.

Závěrka za r. 2024

Příznání k dani z příjmu PO ve formátu xml. Příznání již bylo odesláno DS FÚ viz doručenka a dále byl také z účtu BD uhrazen i doplatek daně FÚ. Příznání, které bude podané FÚ za r. 2024 Vám dále zasílám k nahlédnutí ve formátu pdf včetně příloh – rozvaha, výsledovka a příloha k závěrce (přílohy jsou již přiloženy ve formuláři v xml).

Prosím o podepsání: Příznání k dani z příjmu PO za r. 2024, rozvahy, výsledovky a přílohy k závěrce a zaslání podepsaných tiskopisů nazpět k založení do účetního šanonu.

Tiskopisy rozvaha, výsledovka a příloha k závěrce je dále nutné zaslat do sbírky listin na justici prostřednictvím datové schránky BD. Podání těchto tiskopisů také zajistíme prostřednictvím datové schránky BD, ke které máme udělen přístup.

Dále Vám zasílám k odsouhlasení na členské schůzi zpracovanou zprávu o hospodaření za r. 2024 včetně příloh (přehled úhrad a čerpání zálohy na opravy za r. 2024). Pokud budete mít připomínek nebo cokoli v zprávě upravit, tak se na nás neváhejte obrátit.

Dále Vám zasílám k nahlédnutí knihu faktur za r. 2024. inventarizaci účtů k 31.12.2024 a obrátovou předvahu za r. 2024.

V případě dotazů mě neváhejte kontaktovat.

Vyúčtování za r. 2024

V příloze Vám dále zasílám k odsouhlasení zpracované vyúčtování za r. 2024 včetně příloh tabulky odečty vody za r. 2024. Po Vašem odsouhlasení bude rozesláno členům BD dle Vámi sděleného způsobu distribuce. U vchodu Ocelářská vznikly vyšší ztráty na vodě z důvodu pozdních dodání odečtů vody od jednotlivých členů BD.

V příloze Vám zasílám k odsouhlasení zpracované celkové vyúčtování služeb za r. 2024 včetně tabulky s rozpočty vody po vchodech a dále individuální vyúčtovací listy členů BD. Dovoluji si Vás informovat, že letos došlo k přechodu na nový systém a vzhled individuálních listů, které obsahují veškeré informace, které byly dosud uvedeny v průvodním dopise. Každý člen BD tedy obdrží pouze vyúčtovací list za r. 2024.

Zároveň si Vás dovoluji informovat na vzniklé ztráty na vodě na obou vchodech (vchod A je 25 % cca a vchod B je cca 48 % - viz přílohy s rozpočítáním studené vody). Náklady jsou za rok 2024 přesně dle skutečných faktur od PVK. Tedy jsou zde tři hlavní možné problémy. První vidím v tom, že jsou v domě již prošlé podružné měřiče (zpomalení, točení odebraného množství vody vůči točení patních vodoměrů – tím vznikají nepřesnosti, tzv. ztráty). Dále jako druhý problém vidím, že odečty konečných stavů podružných vodoměrů dodávají bydlící v různých časových intervalech od obdržení odečtových lístků. Doporučujeme buď odečty vodoměrů v jeden den členy BD nebo instalovat nové vodoměry dálkově odečitatelné. Třetí problém je možnost, že patní vodoměry mohou již přeměřovat. Je tedy možnost nechat patní vodoměry přezkoušet (toto platí pouze pokud již nejsou prošlé), přičemž jejich přezkoušení je zpoplatněno cca 5-6 tisíc Kč za jedno odběrné místo. Bližší informace by Vám k tomuto může sdělit technik Vašeho domu. Pokud by se prokázalo, že vodoměry neměří správně, tak pak se BD určitá část nákladu za vodu dobropisuje a zároveň náklad za přezkoušení jde k tíži PVK. V opačném případě hradí náklad za přezkoušení BD.

Navrhuji tedy vyúčtování distribuovat v této podobě tedy včetně ztrát, neboť BD tento náklad vznikl a již byl také uhrazen. V případě, že dojde k přeměření paty a náklad bude dobropisován a vrátí se členům dle spotřeb r. 2024. Toto bych nechala uvést do textu e-mailu při rozeslání vyúčtování členům BD.

Prosím o Vaše vyjádření, zda je vyúčtování takto v pořádku či Váš případný návrh jak si dále ohledně ztrát přejete postupovat. Zároveň prosím o písemné sdělení jakým způsobem má být vyúčtování rozesláno, zda poštou na adresu nebo na e-mailové adresy, které máme v evidenci.

S přátelským pozdravem a s přáním hezkého dne,

Lada Valtová

JiViŠ, s.r.o. | Správa nemovitostí a vedení účetnictví



E32 X ✓ f_x

	A	B	C	D	E	F	G
2						V Praze 66.5.2025	
4					Conform s.r.o.		
5	Ocelářská 13				Borovská 364		
6					190 16 Praha 9		
7					tel. 775262651		
8					IČ: 24715794		
9					DIČ: CZ 24715794		
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							
19							
20							
21							
22							
23							
24							
25							
26							
27							
28							
29							
30							
31							
32							
33							
34							
35							
36							
39							
40							
41							
42							

POLOŽKA	MJ	POČET MJ	KČ/MJ	CENA
ZÁKLADNÍ ROZPOČTOVÉ NÁKLADY				
Koleno 63m	ks	2	3818	7636
koleno 40mm	ks	5	1265	6325
Koleno 40x5/4"	ks	3	970	2910
Isiflo přechod 40-5/4"	ks	3	625	1875
Isiflo spojka	ks	2	2013	4026
Dvojstupňová redukce 63x40	ks	2	1128	2256
Mosazná zpětná klapka 5/4"	ks	1	275	275
T-kus 5/4"	ks	1	320	320
Gebo spojka 40-5/4"	ks	1	590	590
PE 40mm	m	6	93	558
Konzola	ks	4	200	800
Objímka	ks	6	20	120
Sestava 5/4"	ks	2	2894	5788
Vodoinstalátorské práce	kpl	1	6600	6600
Ostatní náklady				
likvidace ostatního odpadu	kpl	1	600	600
Přesun hmot, úklid a pomocné lešení	kpl	1	900	900
Doprava a parkování	kpl	1	1200	1200
Základní rozpočtové náklady CELKEM				42 779,00 Kč
Vedlejší rozpočtové náklady CELKEM		8		3 422,32 Kč
CELKEM bez DPH				46 201,32 Kč
DPH		12 %		5 544,16 Kč
CELKEM vč. DPH				51 745,48 Kč

Poznámka:

Součástí dodávky je pouze obsah rozpočtu. Nabídka je určena k jednání a otevřená změnám

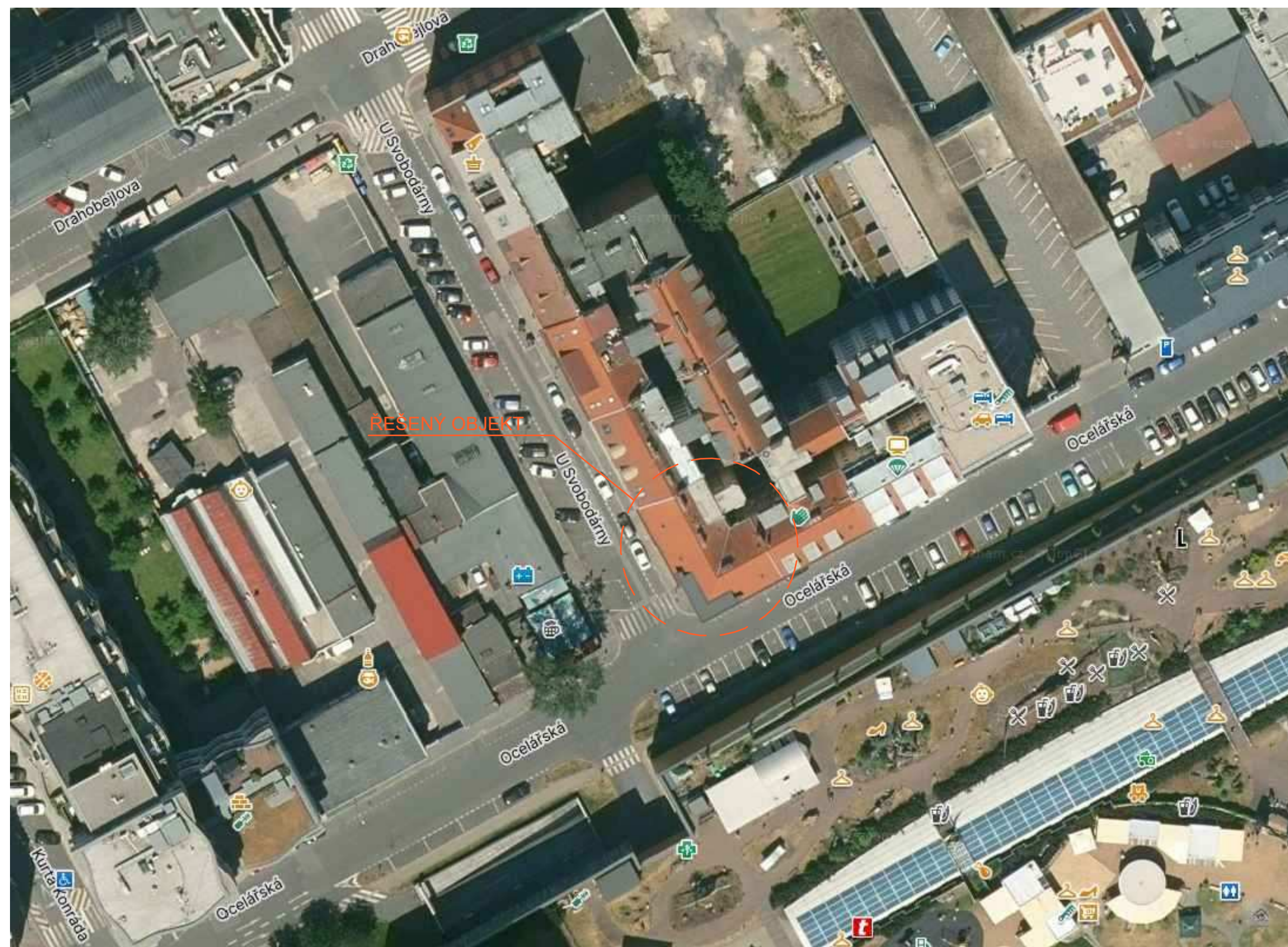


PŮDNÍ BYTY U SVOBODÁRNY 2 - OBJEMOVÁ STUDIE

architekt: ING. ARCH. ŠIMON BRNADA, tel.: 602 236 516, ING. ARCH. PAVEL HENDRYCH

4 / 2025

PH6
ATELIER



PŮDNÍ BYTY U SVOBODÁRNY 2 - OBJEMOVÁ STUDIE

architekt: ING. ARCH. ŠIMON BRNADA, tel.: 602 236 516, ING. ARCH. PAVEL HENDRYCH

SITUACE

4 / 2025

PH6
ATELIER



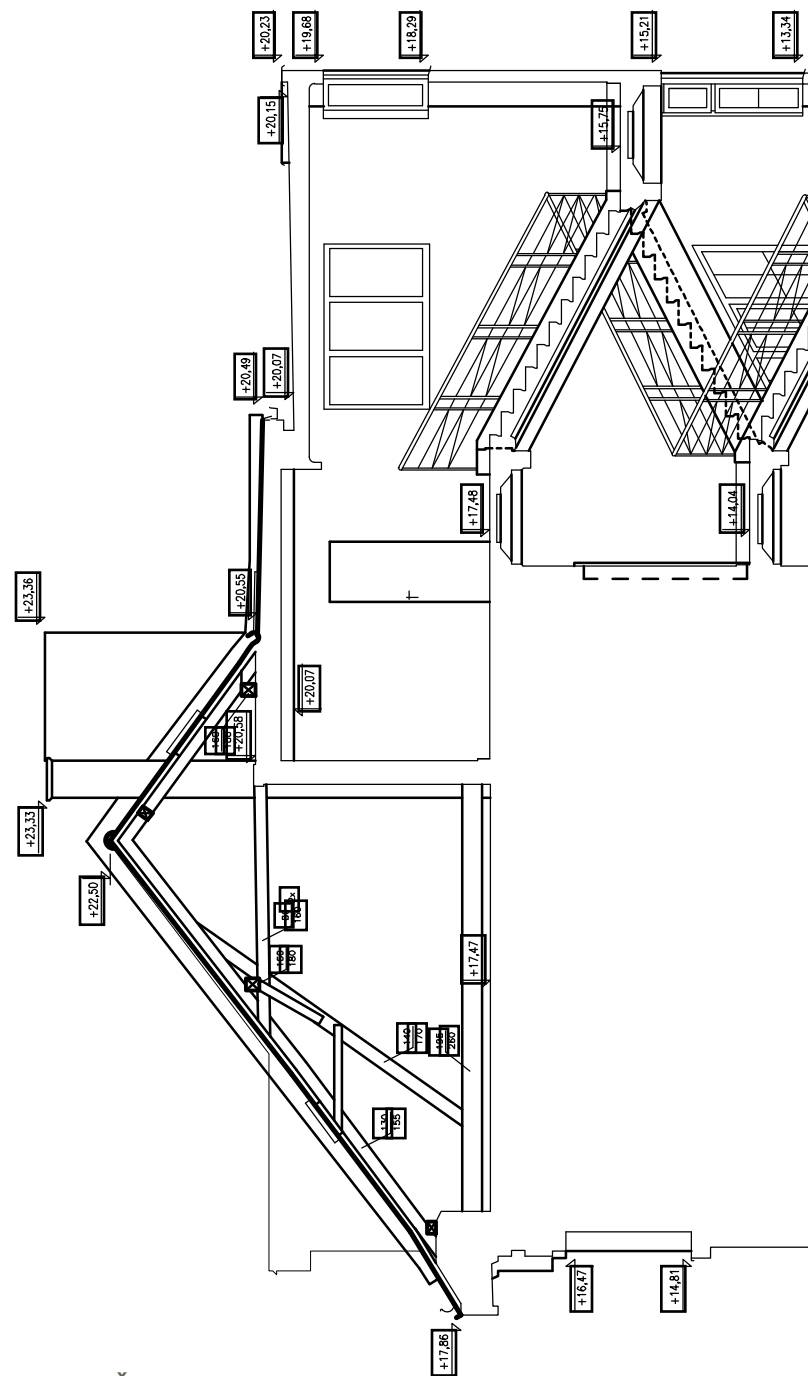
PŮDNÍ BYTY U SVOBODÁRNY 2 - OBJEMOVÁ STUDIE

architekt: ING. ARCH. ŠIMON BRNADA, tel.: 602 236 516, ING. ARCH. PAVEL HENDRYCH

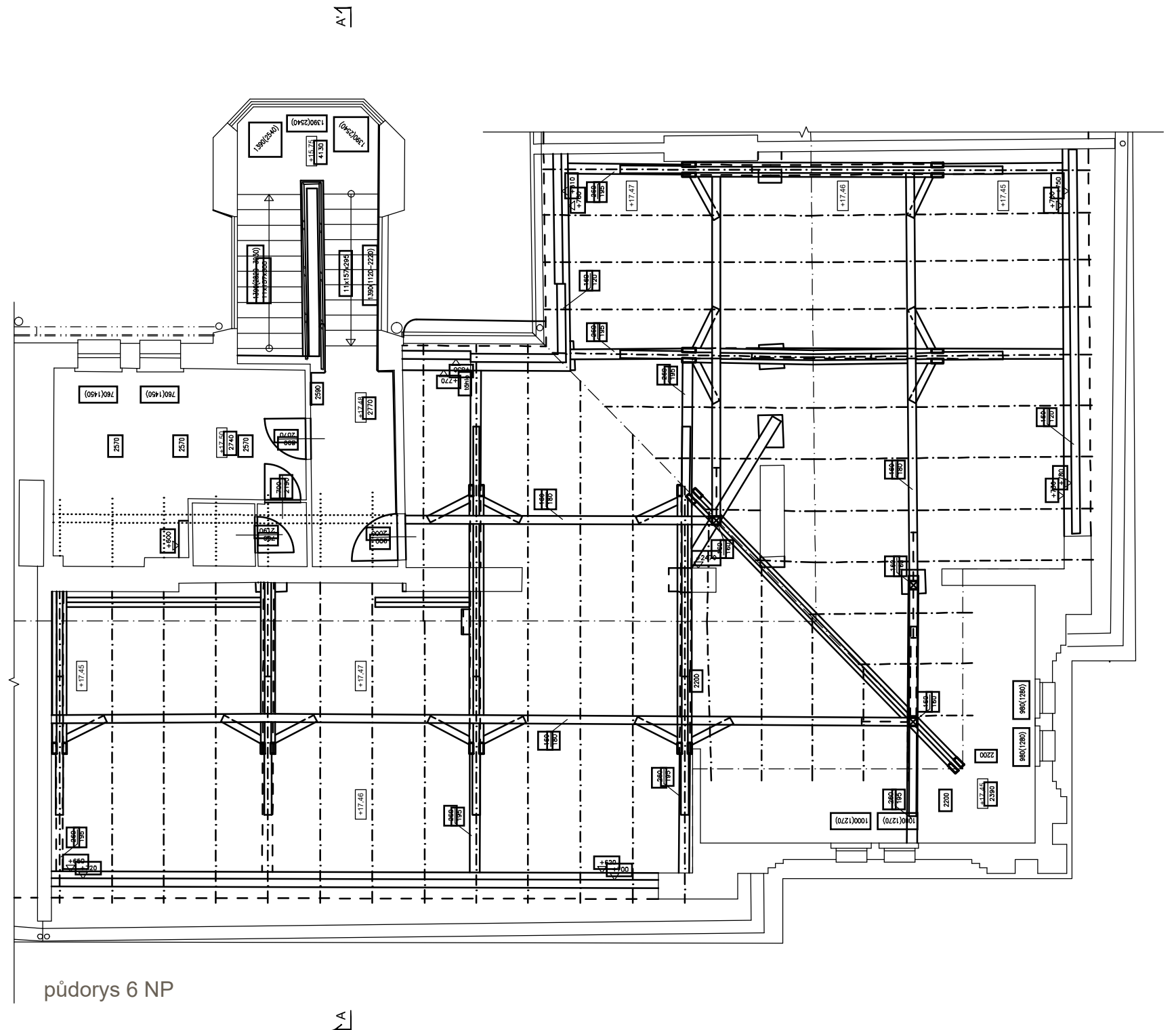
FOTOFOKUMENTACE

4 / 2025

PH6
ATELIER



ŘEZ A-A'



půdorys 6 NP

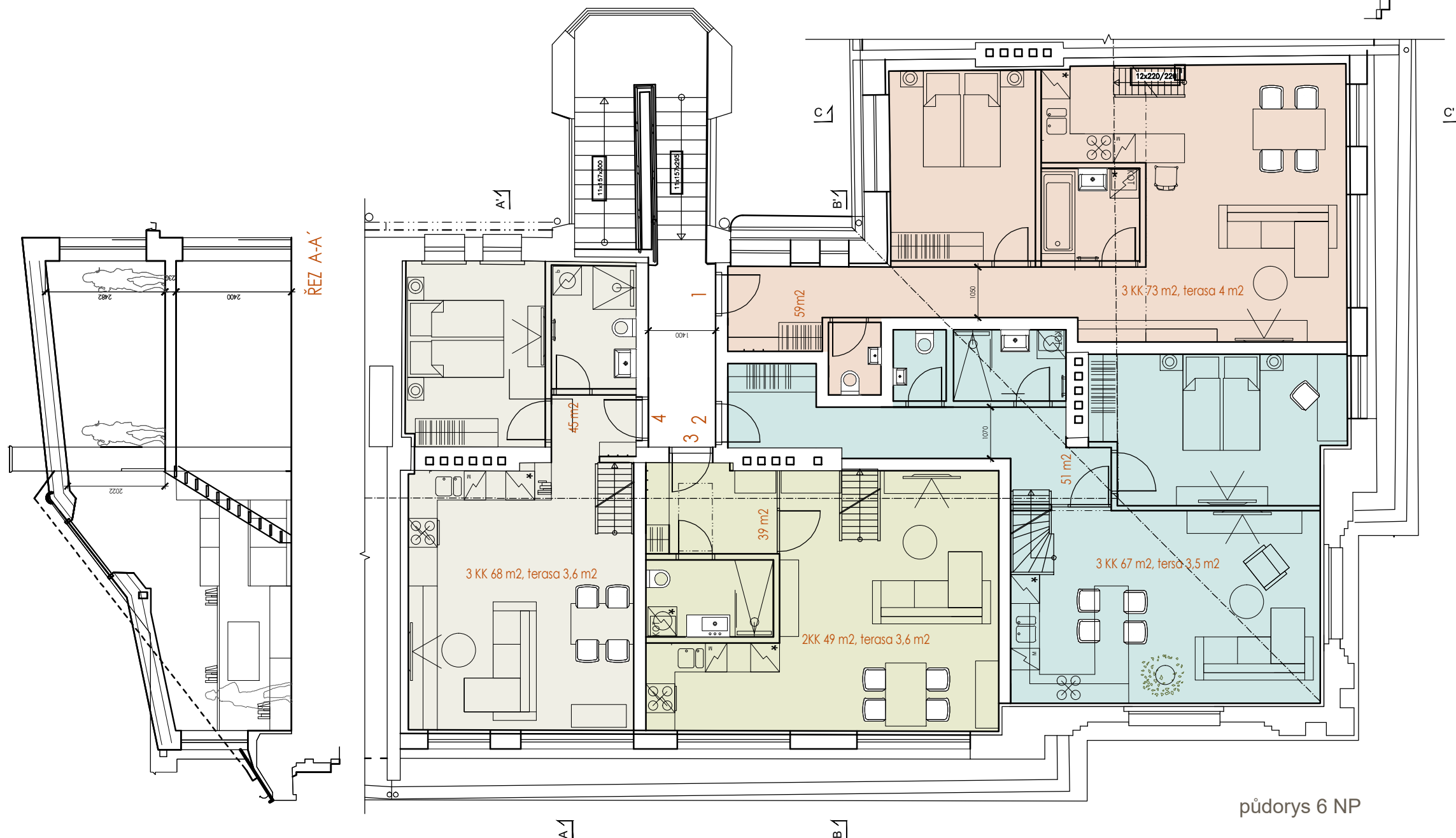
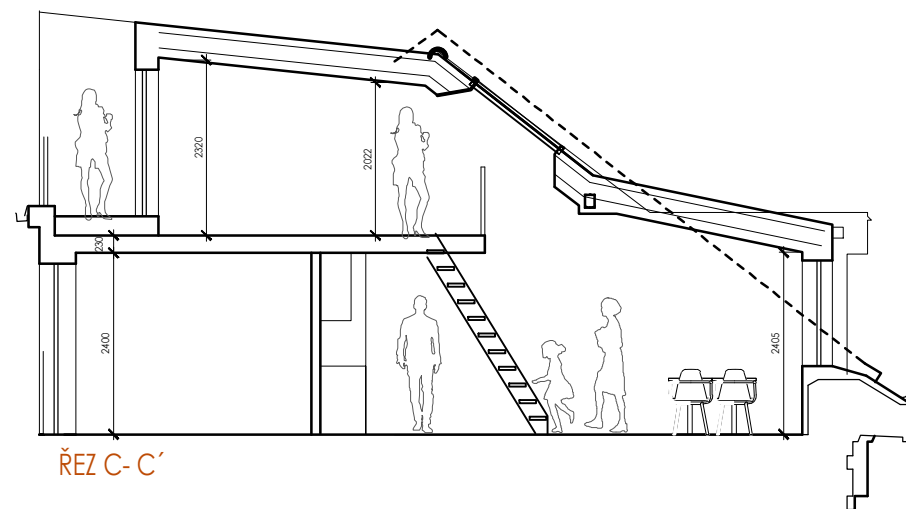
PŮDNÍ BYTY U SVOBODÁRNY 2 - OBJEMOVÁ STUDIE

architekt: ING. ARCH. ŠIMON BRNADA, tel.: 602 236 516, ING. ARCH. PAVEL HENDRYCH

STÁVAJÍCÍ STAV

4 / 2025

CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA BYTŮ 257 m²



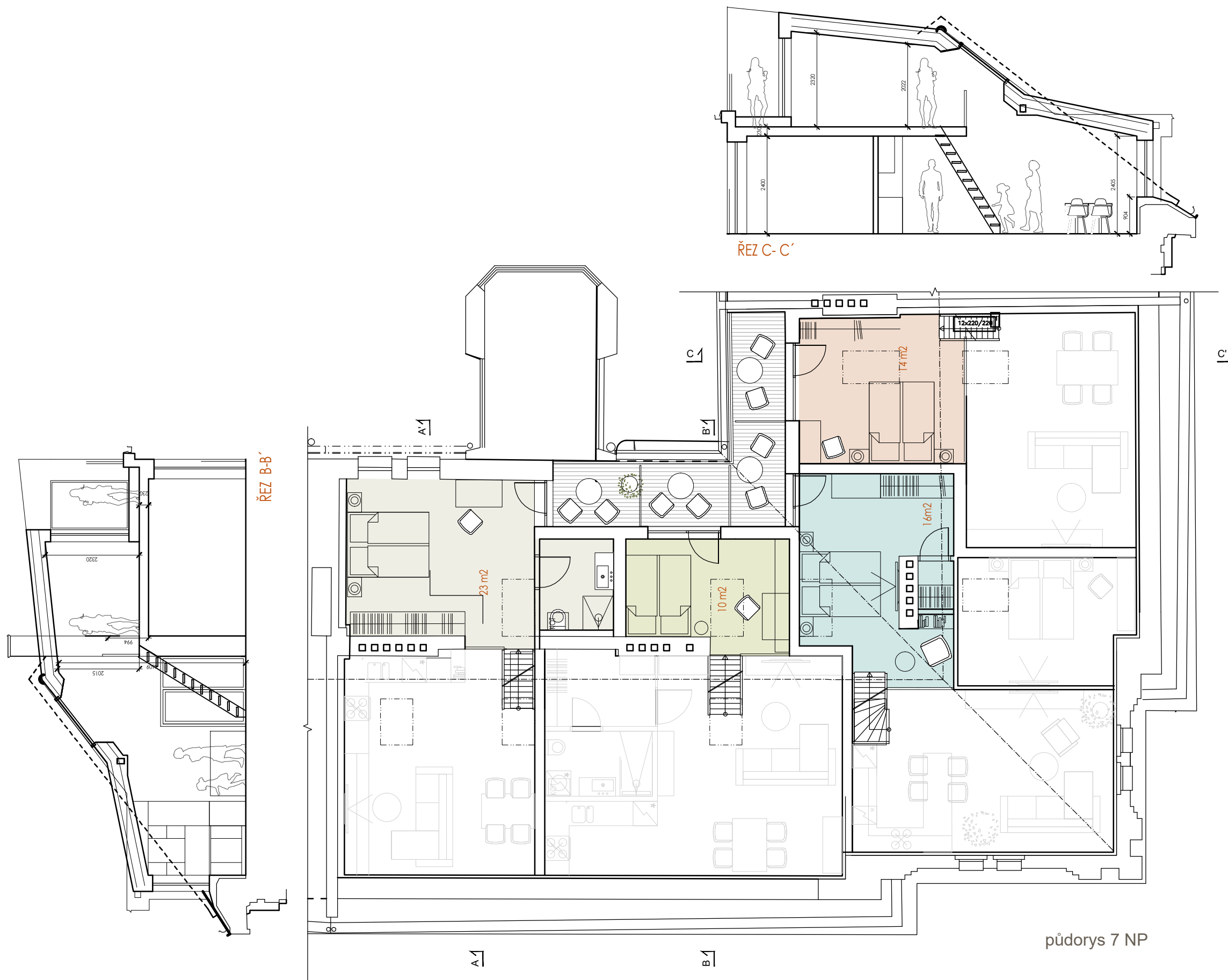
PŮDNÍ BYTY U SVOBODÁRNY 2 - OBJEMOVÁ STUDIE

architekt: ING. ARCH. ŠIMON BRNADA, tel.: 602 236 516, ING. ARCH. PAVEL HENDRYCH

PŮDORYSY ŘEZY - NÁVRH 1:100

4 / 2025

PH6
ATELIER



PŮDNÍ BYTY U SVOBODÁRNY 2 - OBJEMOVÁ STUDIE

architekt: ING. ARCH. ŠIMON BRNADA, tel.: 602 236 516, ING. ARCH. PAVEL HENDRYCH

PŮDORYSY ŘEZY NÁVRH 1:100

4 / 2025

PH6
ATELIER



STÁVAJÍCÍ STAV



NAVRHOVANÝ STAV

PŮDNÍ BYTY U SVOBODÁRNY 2 - OBJEMOVÁ STUDIE

architekt: ING. ARCH. ŠIMON BRNADA, tel.: 602 236 516, ING. ARCH. PAVEL HENDRYCH

zákres do fotografie

4 / 2025

PH6
ATELIER



STÁVAJÍCÍ STAV



NAVRHOVANÝ STAV

PŮDNÍ BYTY U SVOBODÁRNY 2 - OBJEMOVÁ STUDIE

architekt: ING. ARCH. ŠIMON BRNADA, tel.: 602 236 516, ING. ARCH. PAVEL HENDRYCH

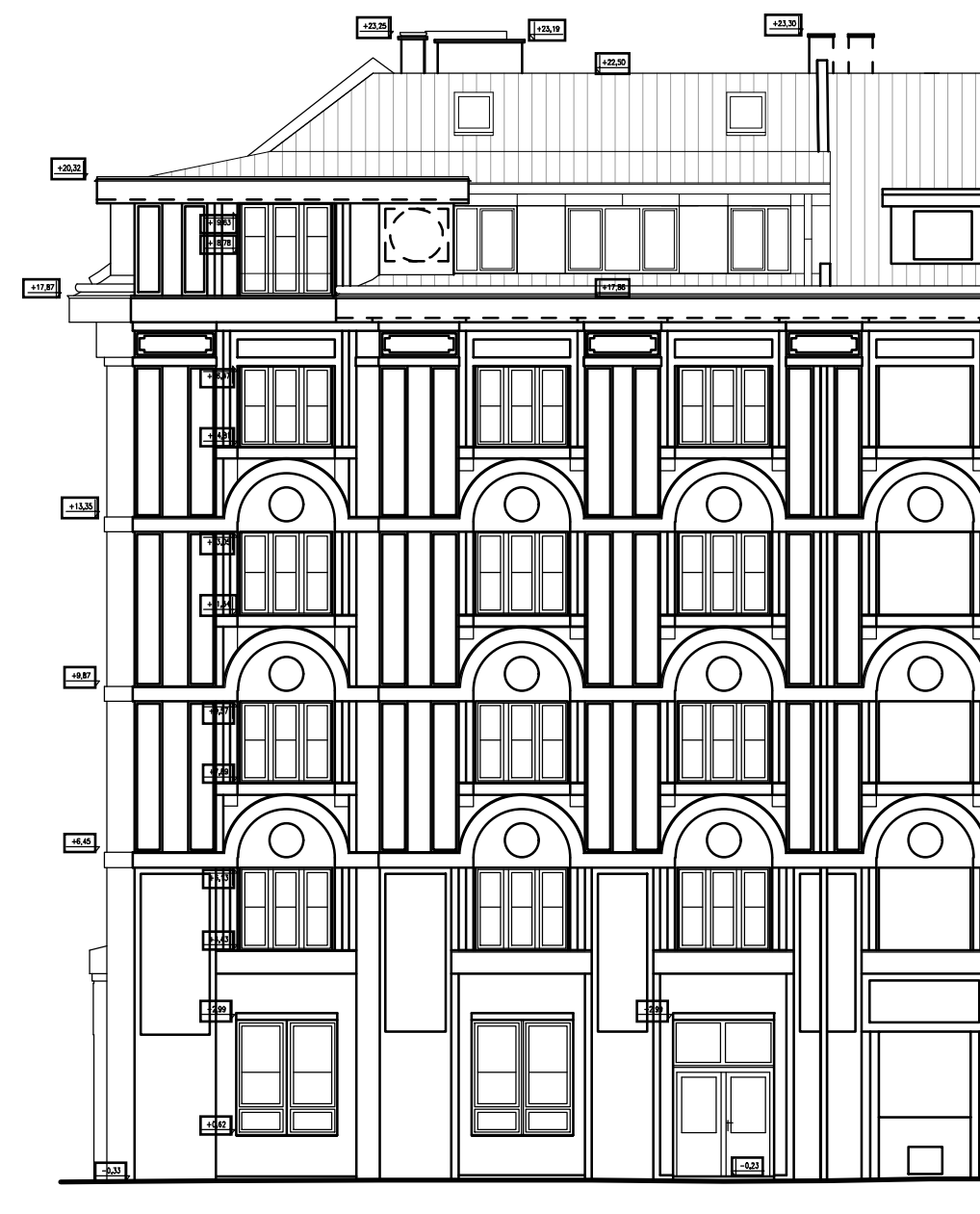
ZÁPADNÍ FASÁDA

4 / 2025

PH6
ATELIER



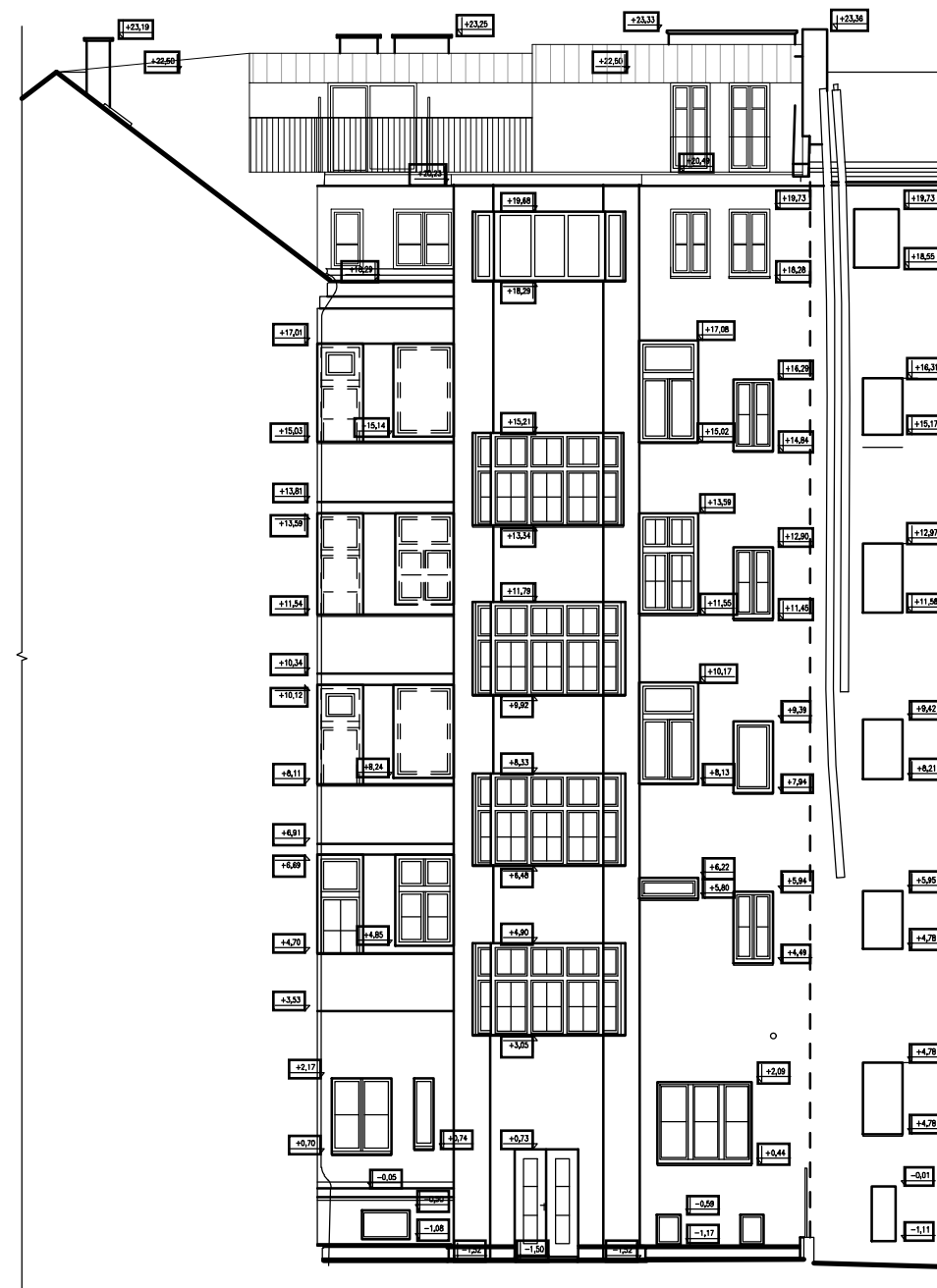
STÁVAJÍCÍ STAV



NAVRHOVANÝ STAV



STÁVAJÍCÍ STAV



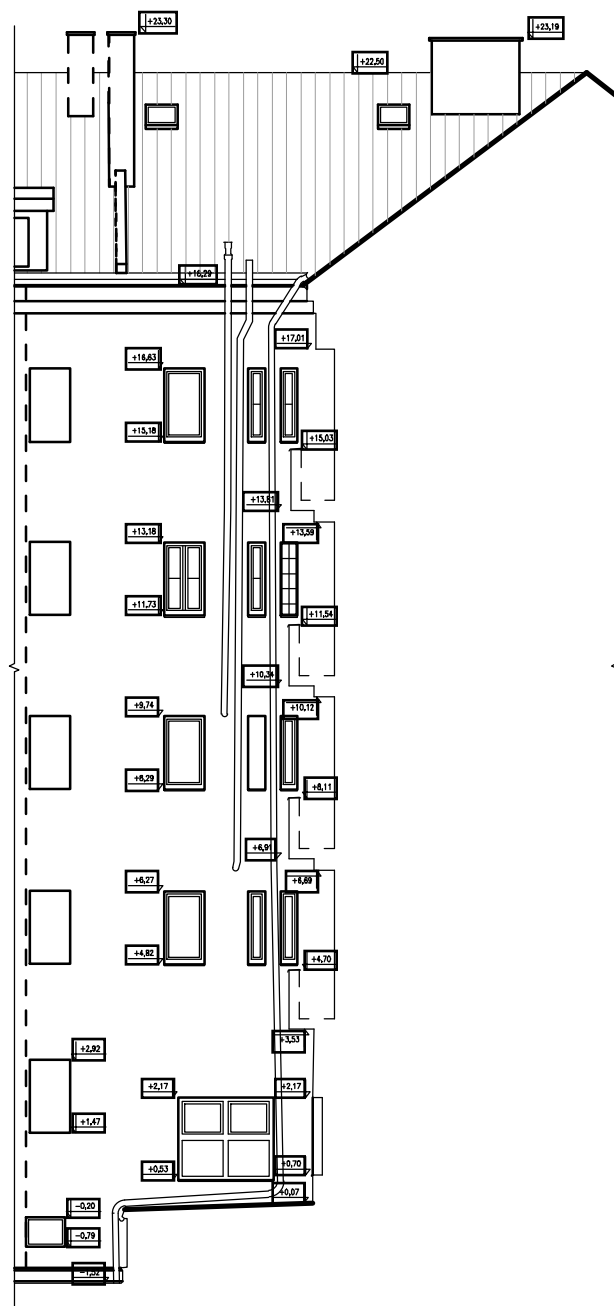
NAVRHOVANÝ STAV

PŮDNÍ BYTY U SVOBODÁRNY 2 - OBJEMOVÁ STUDIE

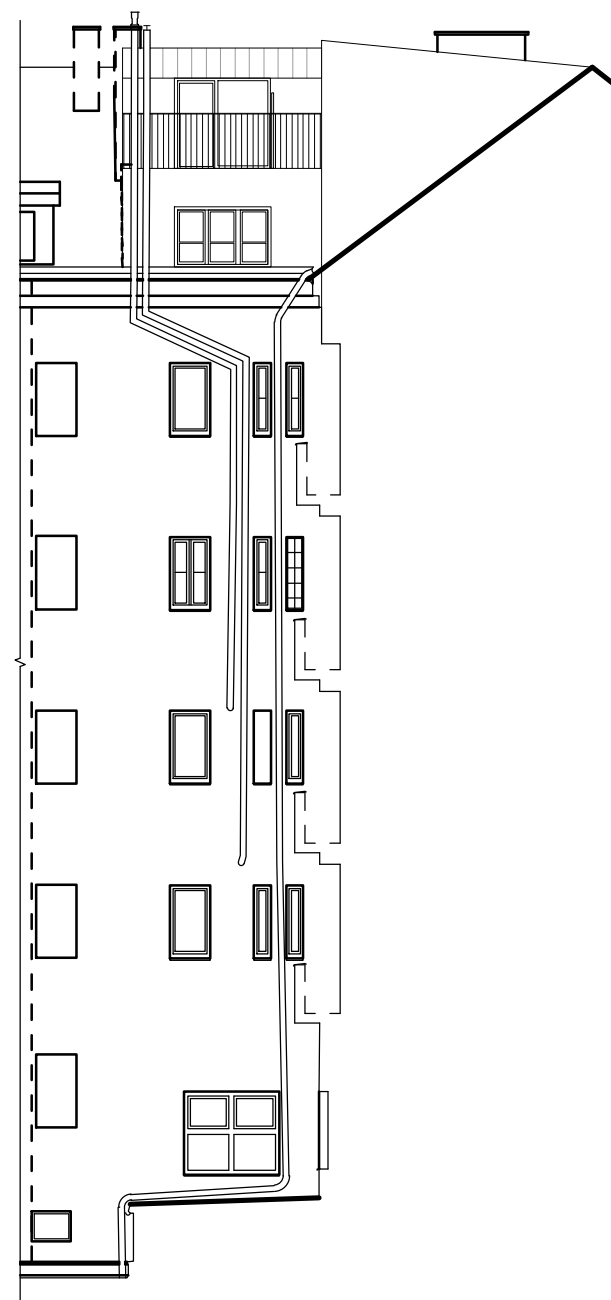
architekt: ING. ARCH. ŠIMON BRNADA, tel.: 602 236 516, ING. ARCH. PAVEL HENDRYCH

VÝCHODNÍ FASÁDA

4 / 2025



STÁVAJÍCÍ STAV



NAVRHOVANÝ STAV

PŮDNÍ BYTY U SVOBODÁRNY 2 - OBJEMOVÁ STUDIE

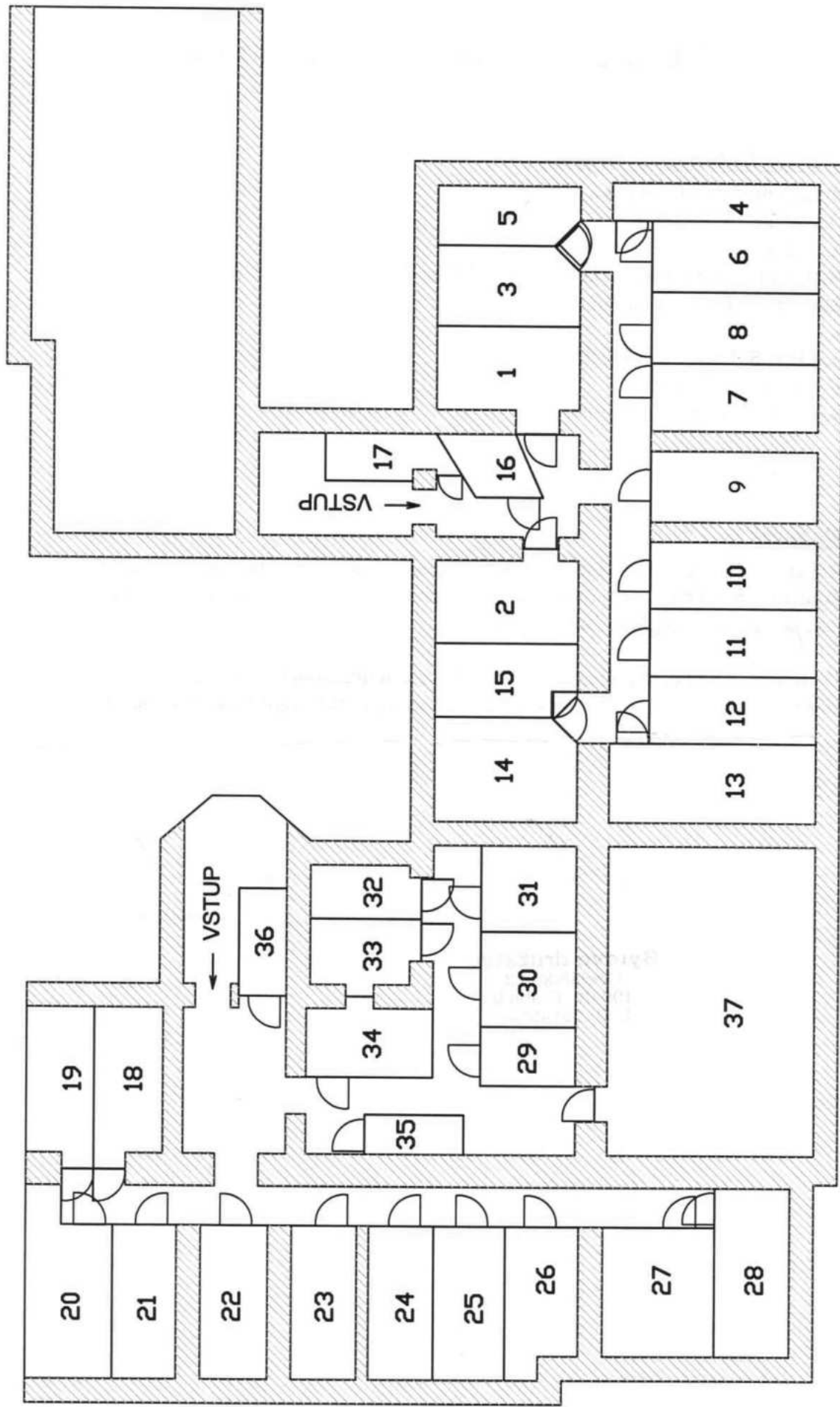
architekt: ING. ARCH. ŠIMON BRNADA, tel.: 602 236 516, ING. ARCH. PAVEL HENDRYCH

SEVERNÍ FASÁDA

4 / 2025

PH6
ATELIER

PŮDORYS SKLEPŮ



ULICE U SVOBODÁŘNY

ULICE OCELÁRSKÁ

PLNÁ MOC

Já, níže podepsaný/á:

Jméno a příjmení / firma:

Dat. narození / IČ:

Adresa trvalého pobytu/sídla:

Člen bytového družstva: Bytového družstva Ocelářská 13, se sídlem: Ocelářská 1065/13
Praha 9, IČ: 251 43 549

(dále také jen jako "zmocnitel")

tímto zmocňuji

Jméno a příjmení:

dat. narození:

Adresa trvalého pobytu:

(dále také jen jako "zmocněnec")

aby mě zastupoval/a při účasti na členské schůzi Bytového družstva Ocelářská 13, (se sídlem: Ocelářská 1065/13, Praha 9, IČ: 251 43 549), konané dne: od:
hod. a vykonával/a všechna moje práva, včetně hlasování, podávání návrhů a přijetí
rozhodnutí, které se budou projednávat na této schůzi.

Zmocněná osoba je oprávněna hlasovat o všech bodech programu schůze, včetně
schvalování rozpočtu, výběru členů statutárního orgánu družstva, změn ve stanovách
nebo jiných rozhodnutích, která se budou projednávat.

Plná moc je udělena bez omezení a je účinná pouze pro účast na výše uvedené schůzi.
Tato plná moc je udělena pro jednání na schůzi konané výše uvedeného dne a platí pouze
pro tuto konkrétní schůzi.

Právní jednání je zmocněnec oprávněn učinit i tehdy, když je podle právních předpisů
zapotřebí zvláštní plné moci.

V, dne:

.....
(podpis zmocnitele)

Zmocnění přijímám v plném rozsahu

.....
(datum a podpis zmocněnce)

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl Dr, vložka 3438

Datum vzniku a zápisu:	4. září 1997
Spisová značka:	Dr 3438 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma:	Bytové družstvo Ocelářská 13
Sídlo:	Ocelářská 1065/13, Libeň, 190 00 Praha 9
Identifikační číslo:	251 43 549
Právní forma:	Družstvo
Předmět podnikání:	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a pronajímatelem poskytované základní služby zajišťující řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
Statutární orgán:	
člen představenstva:	JAN BAUER , dat. nar. 22. září 1977 Ocelářská 1065/13, Libeň, 190 00 Praha 9 Den vzniku členství: 6. srpna 2019
člen představenstva:	JOLANA HRDINOVÁ , dat. nar. 24. července 1970 Ocelářská 1065/13, Libeň, 190 00 Praha 9 Den vzniku členství: 6. srpna 2019
Způsob jednání:	Za družstvo jedná každý člen představenstva samostatně.
Základní členský vklad:	Základní členský vklad: 3 800,- Kč
Zapisovaný základní kapitál:	50 000,- Kč
Ostatní skutečnosti:	Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech. Počet členů statutárního orgánu: 3