

Bytové d r u ž s t v o P o d K e m p o u

Okružní 1756/13, 737 01 Český Těšín

Zpráva představenstva o činnosti Bytového družstva Pod Kempou, IČ 26830256, (dále družstvo) pro členskou schůzi 28.05.2024

K podkladům hospodaření družstva bylo možno nahlédnout 21. května v kanceláři družstva. Tuto možnost nikdo nevyužil.

I. Zpráva představenstva za období od 1.1.2023 do 31.12.2023

Dlouhodobě na členských schůzích uvádíme, že se hlavní cíle a úkoly družstva stanovené jak předcházejícími, tak i novými stanovami v zásadě nezměnily.

Jde především o zajištění:

- a) provozu a správy bytových domů a pozemků ve vlastnictví družstva včetně zajišťování údržby, oprav, modernizace či rekonstrukce a hospodaření s majetkem Družstva pro tyto účely,
- b) včasnosti plateb za poskytované služby našim dodavatelům těchto služeb,
- c) zabezpečování plnění služeb spojených s užíváním bytů ve vlastnictví družstva,
- d) uzavírání smluv o nájmu bytu – pokud to bude potřeba.

V hodnoceném období představenstvo družstva, jako jeden ze statutárních orgánů, organizovalo a řídilo chod družstva a plnilo úkoly vyplývající jak ze stanov družstva, uzavřených obchodních smluv, ale i jiných obecně závazných právních norem.

Konkrétně jde o hospodaření s byty (respektive dohlížet na řádné podnájem bytů, řádné převádění družstevních podílů na nově přicházející členy družstva), postupně podle potřeby a možností vylepšovat kulturu bydlení a starat se o veškerý hmotný majetek družstva, zajišťovat řádné vedení účetnictví a předkládat členské schůzi ke schválení účetní závěrku, zabezpečovat v souladu s platnou legislativou bezpečnost v domech (revize plynu, PO, deratizace, prohlídky a revize výtahy, pohyb cizích osob), účelně a hospodárně nakládat s finančními prostředky a zajišťovat dodávku služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostor.

Představenstvo se řídí zásadou maximální hospodárnosti a proto postupuje při výběru dodavatelů prací a služeb tak, že oslovuje vždy tři dodavatele, ze kterých vybírá nejlepší nabídku.

Ze stejného důvodu představenstvo také rozhodlo, že zřídí a uloží na spořicí účet u banky 900.000,- Kč. To přineslo zhodnocení k dnešnímu dni o 20.879,- Kč.

Představenstvo konstatuje, že se všechny tyto základní činnosti, které má představenstvo plnit, dařilo v uplynulém roce naplňovat. Představenstvo kladně hodnotí skutečnost, že za hodnocené období nedošlo díky disciplinovanému chování členů družstva v našich obytných domech k žádné havárii, mimořádné události, zranění, ani neoprávněnému čerpání finančních prostředků.

Ještě uvedeme, že v roce 2023 byla průměrná výše nájemného v okrese Karviná 165,- Kč/m²/byt. Snadno lze spočítat, že v našem družstvu je nájemné 3x nižší. Je třeba zdůraznit, že v nájemném je také zahrnuta splátka úvěru stavební spořitelně ve výši 1038,- Kč každý měsíc. Některá družstva mají vedeno nájemné a splátku úvěru zvlášť.

Prudký nárůst cen z roku 2022 a začátku roku 2023 naštěstí nepokračuje. Ceny tepla a teplé vody podle rozpisu pro rok 2024 stouply na 863.300,- oproti roku 2023, kdy to bylo 858.500,- Kč. U

firmy OTIS došlo k navýšení ceny za pravidelné čtvrtletní prohlídky výtahů o inflační doložku, to je o 10,7%. S platností od 1.1.2023 jsme zvýšili zálohy o 60% u tepla a teplé vody, u vody o 25% a elektřiny pro společné prostory o 30. Toto navýšení se ukázalo jako dostatečné, velká většina vyúčtování skončila přeplatkem.

Protože naši dodavatelé zdražovali, tak i my jako bytové družstvo jsme si přisadili a v roce 2023 jsme zvýšili nájem dodavateli internetu firmě CoprosyNeTron z 2.000,- na 3.250,- Kč.

Nemile však překvapila daň z nemovitostí za rok 2024, která se zvýšila 3,65x.

Úkoly uložené představenstvu minulou členskou schůzí

Pro připomenutí se jednalo o tyto úkoly:

1. Představenstvu družstva pravidelně provádět aktualizaci webových stránek družstva.

T: trvale

O: předseda předst.

Plněno, na stránkách družstva jsou kompletní písemnosti ze všech schůzí a to členských, představenstva a kontrolní komise, stanovy, domovní řád, návod, jak postupovat při převodu členského podílu, při rekonstrukci bytu, vysvětlení, co je to drobná oprava, údržba bytu, návod na odečet stavu na RTN, atd.

2. Představenstvu zajistit ve v letošním roce ve stanoveném termínu požární kontrolu domů, kontrolu plynových zařízení v bytech a revizi hromosvodů. V případě, že některý člen družstva nezajistí přístup do bytu za účelem provedení kontroly anebo nezajistí okamžité odstranění závady, provést jeho písemné vyzvání k urychlenému splnění dané povinnosti.

T: trvale

O: předseda předst.

Splněno, ale stále jsou problémy s věcmi na schodištích, které brání přístupu k hydrantům a hasicím přístrojům.

3. V případě potřeby operativně pracovat s případnými dlužníky v souladu se stanovami družstva.

T: 1x měsíčně

O: předseda předst.

Plněno, problémy s dlužníky nejsou.

4. Nadále pracovat s náměty na zlepšování podmínek pro bydlení členů Družstva

T: trvale

O: předseda předst.

V roce 2023 jsme nechali do bytů a společných prostor domů kouřové hlásiče požáru. Celkem je nainstalováno 34 hlásičů v bytech, 4 ve sklepech, 4 na schodištích a dále ve strojovných výtahů. Také jsme vyměnili původní elektrické vrátne u vchodových dveří, které již měly poruchy, za novější provedení.

5. Vyhodnotit výsledky přijetí usnesení členské schůze za rok 2022 a zveřejnit výsledky ve skříňkách a na webových stránkách Družstva

T: do 18. 06. 2023

O: předseda předst.

Splněno.

Představenstvo konstatuje, že úkoly uložené minulou ČS byly vesměs splněny.

To ale neznamená, že máme všechno v nejlepším pořádku. Rezervy lze nalézt v kvalitě a nepoškození majetku družstva malba, schody, vývěsky, vpouštění neznámých osob do domů. Tyto problémy jsou léta letoucí stále stejné.

Požární bezpečnost.

Kontrola v této oblasti proběhla, v zápise z kontroly požárním technikem je uvedena závada- není přístupné požárně bezpečnostní zařízení na mezipatrech – hydranty a hasící přístroje. Po kontrole jsme členy družstva vyzvali, aby odstranili skříňky, květinové stolky a další, které brání úniku osob v případě požáru, aby je odstranili. Problém však stále přetrvává.

Stavební úpravy v bytech.

K této problematice chce představenstvo připomenout následující.

Základní pravidla provádění rekonstrukce bytů (bytových jader, kuchyň) v Bytovém družstvu Pod Kempou. Pravidla jsou na webových stránkách Družstva. Připomínáme, že byt není majetkem člena družstva.

Platební kázeň

V oblasti dodržování platební kázně (včasnosti předepsaných úhrad – SIPO) je situace dobrá. Několika denní zpoždění v placení fondu oprav a služeb spojených s užíváním bytu představenstvo dlouhodobě tolerovalo. Platební kázeň družstva při splácení úvěru je pravidelná a bez problémů.

Mimo úkoly, které byly uloženy na poslední ČS, představenstvo organizovalo a plnilo i další úkoly, které vyplývají z mnoha zákonů:

1. zpracování přiznání k dani z příjmu právnických osob za rok 2023
2. zajištění vyúčtování záloh na služby za rok 2023,
3. včasné provedení pravidelných revizí, kontrol a zajištění dodávek smlouvených služeb a jejich úhrady dodavatelům (teplo, voda, elektřina, výtahy, opravy, správa majetku, pojištění, revize a splácení úvěru),
4. pravidelná údržba a revize výtahů.

Představenstvo družstva se scházelo podle skutečné potřeby. Na těchto jednáních jsou řešeny spolu různé provozní záležitosti (výtah, osvětlení, pořádek, pošta, platby a podobně).

Představenstvo požádalo starostku Města o povolení pokácet břízy u zadních vchodů domů. Důvody jsou zřejmé, oslunění bytů, ve větru se břízy opravdu hodně kývou a hlavně bříza je silný alergen. Odpověděl ale odbor životního prostředí, stručně – všechno je v pořádku a za alergie si můžete sami špatným životním stylem.

Řešení podnětů:

Představenstvo nedostalo v roce 2023 žádný písemný podnět. Bylo více ústních stížností na p. Bužka z Okružní 11 od jeho sousedů kvůli rušení nočního klidu a dalším excesům.

Představenstvo upozorňuje, že mu nepřísluší a nebude vstupovat do mezisousedských vztahů a stížností na sousedy, jako je kouření na balkonech, zametání parapetních plechů oken a sypání smetí na okna spodních bytů. K tomu je kompetentní pouze Městský úřad Český Těšín – přestupková komise.

Představenstvo družstva neodpovídá za kvalitu televizního signálu STA – dodavatelem je Kabelová televize Bytového družstva Těšíňan. Obdobná situace je i s internetem – poskytovatelem je Coprosys Netron.

Počty členů družstva a počet bytů

V průběhu celého roku 2022 mělo družstvo a nadále má 34 členů a obhospodařuje 34 bytů 1 kat.

2 bj. 4+1

22 bj. 3+1

10 bj. 1+1

Všechny byty jsou ve vlastnictví družstva a jsou obsazeny členy družstva. 4 byty se dlouhodobě pronajímají.

Podnájem bytů v roce 2023:

Představenstvo bylo požádáno a vyhovělo v souladu s čl. 67 odst. 1 stanov o následující podnájem bytu: paní Fronczkové, p. Romanové, p. Suchaničovi a p. Markétě Dona. Když je podnájem povolen, členství v družstvu se nemění. Proto člen družstva, který má podnájem povolen, odpovídá za chování podnájemníka. V případě, že podnájemník nebude ochoten se podřídit domovnímu řádu nebo bezpečnému chování v bytu, podnájem nemusí být na další období prodloužen, popřípadě může být zrušen.

Převody družstevních podílů.

V průběhu loňského roku došlo k převodu družstevního podílu a to bytu č. 13 na Okružní 11 dne 24.1.2023 od paní Humlové na pana Vladislava Bužka. Pan Bužek ale byt již prodal k velké úlevě sousedů. Dne 2.10.2023 se členkou družstva stala p. Lenka Majaková.

Jak postupovat v případech, kdy se někdo rozhodne převést svůj družstevní podíl na jinou osobu je dobře a srozumitelně popsáno a uvedeno na webových stránkách Družstva. Jinak to také najdeme ve stanovách Družstva.

Deratizační a dezinfekční opatření

V minulém roce muselo představenstvo naštěstí nemuselo řešit výskyt štěnic v bytech. K tomu poznámka. Nejdůležitější je okamžitě nahlásit výskyt štěnic představenstvu, aby zásah proběhl co nejdříve.

Závěr zprávy představenstva

Po zhodnocení činnosti družstva jako celku představenstvo konstatuje, že družstvo za uplynulé období hospodařilo dobře, viz zpráva o hospodaření.

II. Dále představenstvo navrhuje:

1. Návrh na převedení zisku

Představenstvo navrhuje převedení zisku z roku 2023 ve výši 15.505,- Kč do základního fondu družstva.

III. Na závěr - naše družstvo má dvacetileté výročí

Dovolte trochu zavzpomínat.

Družstvo bylo založeno svobodným rozhodnutím většiny tehdejších nájemníků na zakládající ČS dne 27.1.2004 a vzniklo zápisem do obchodního rejstříku dne 25.3.2004. K odkoupení obou bytových domů 1755 a 1756 včetně přístupových chodníků od města zastoupeném p. Sznapkou proběhlo na základě kupní smlouvy dne 26.5.2004 za **2.180.560,- Kč**. Pro srovnání - hodnota našeho majetku je podle pojišťovny Allianz v současné době vyčíslena na **65 mil. Kč**. V roce 2008 kvůli novele občanského zákoníku jsme se museli přejmenovat na Bytové družstvo Pod Kempou, protože název Bytové družstvo Pod svahem byl již obsazený. Také v roce 2008 jsme provedli revitalizaci budov, spočívající v nové zateplené střeše, zateplení obvodových stěn a soklu, nových plastových oknech a nových zadních vstupech. Vyměněné výtahy splňují nové bezpečnostní normy a mají menší spotřebu elektřiny. V roce 2020 se vyměnily hlavní páteřní elektrické rozvody na chodbách i s bytovými jističi. Jsou dimenzovány na podstatně větší spotřebu kuchyňských spotřebičů.

Všechny následné úpravy a údržbu provádíme z provozních peněz, tudíž si nemusíme brát další úvěry. **Za celou dobu existence se družstvo nikdy nedostalo do červených čísel, to je do mínusu.**

Když konšelé města Český Těšín v roce 2003 tvrdili, že správa bytů v majetku města je prodělečná a neefektivní, město na byty doplácí, tak to byla pouze zástěrka, aby si byty vystavěné v komunální bytové výstavbě za státní prostředky rozdělili mezi sebe!! V investicích do domů samozřejmě chceme rozumně pokračovat, podle toho, kolik bude volných financí a podle naléhavosti. Úvěr který se družstvo v roce 2008 půjčilo u společnosti Wustenrot ve výši 6 375 000,- plus státní dotaci ve výši 1 145 341,- budeme splácet do roku 2028.

Zajímavé je, že k dnešnímu dni je 11 členů našeho družstva 11 od jeho založení a dalších 6 členů jsou dědicové po rodičích. Takže přesně polovina.

A ještě pár čísel:

V družstvu je k dnešnímu dni celkem 35% důchodců starších 64 let a 9 členů družstva starších 70 let (26%). Stárneme! Proto představenstvo zastává názor a přijalo opatření, do volených orgánů postupně zapojovat mladší ročníky, což se projevilo i v návrzích nových jmen do představenstva a kontrolní komise. Musíme zachovat kontinuitu v orgánech družstva.

Závěrem chce představenstvo poděkovat všem, kteří se podíleli na založení družstva a měli chuť pracovat ve volených orgánech družstva tj. představenstvo a kontrolní komise. Bez těchto obětavců by nebylo možné družstvo založit (pp. Dulava, Bohm, Galušková, Gašovi, Žabka, Fonczková, Jonsztová a další). Velké poděkování však patří především panu Klundovi, dlouholetému předsedovi družstva, který je stále v představenstvu a který zavedl systém fungování družstva, který stále funguje. Poděkování patří i těm, kteří se svým chováním nebo aktivním způsobem zapojili do činnosti ve prospěch družstva. Představenstvo také děkuje za vedení účetnictví a správu družstva p. Košturové. Někdy ale stačí plnit základní povinnosti člena družstva a být k ostatním členům družstva ohleduplný. I za to je potřeba poděkovat.



Za představenstvo
Ing. Josef Gaš,