

Z Á P I S

z členské schůze Bytového družstva Pod Kempou konané dne 21. května 2025
v učebně C019 Základní školy Pod Zvonek 1835, Český Těšín

1. Zahájení

Jednání členské schůze se uskutečnilo v budově Základní školy Pod Zvonek, učebna C019 a bylo zahájeno v 17:05 hod. Schůzi zahájil místopředseda představenstva Ing. Klunda. Přivítal členy družstva, hosta p. Košturovou a sdělil, že je přítomno 31 členů (16 z Okružní 11 a 15 z Okružní 13) a schůze je usnášení schopná. Konstatoval, že pozvánka s programem ČS byla vyvěšena ve vitrínách a na dveřích výtahů v každém vchodu dne 03.05.2025 a dále zveřejněna na webových stránkách bytového družstva.

Ing. Klunda poté seznámil členskou schůzi s programem jednání:

Všeobecná část

- Zahájení, návrh programu, schválení programu ČS (návrh, hlasování, výsledek)
- Návrh volby předsedajícího a zapisovatele ČS (návrh, hlasování, výsledek)
- Zpráva o finančním hospodaření za rok 2024, roční účetní závěrka, návrh na využití zisku
- Zpráva představenstva za období od 1.1.2024 do 31.12.2024
- Zpráva kontrolní komise za období od 1.1.2024 do 31.12.2024
- Diskuse
- Hlasování (o zprávě o finančním hospodaření, roční účetní závěrce, návrhu na využití zisku, zprávách představenstva a kontrolní komise)

Projednání návrhů na opravu balkonů

- Projednání návrhů na rekonstrukci/opravu balkonů – komentář představenstva k materiálu předanému 28.04.2025
- Diskuse k opravám balkonů
- Hlasování
- Schválení usnesení ČS (návrh, hlasování, výsledek)

Byl vznesen dotaz, zda chce někdo tento program doplnit, pozměnit. K programu nebyly vzneseny připomínky, byl schválen 31 hlasy.

Všeobecná část členské schůze

2. Schválení předsedajícího a zapisovatelky

Jako předsedající členské schůze byl navržen Ing. Klunda a jako zapisovatelka paní B. Gašová. Nebyl vznesen pozměňující návrh. Návrh byl schválen všemi přítomnými členy, tj. 31 hlasy.

3. Zpráva o finančním hospodaření za rok 2024

Zprávu o finančním hospodaření za rok 2024 přednesla účetní paní Košturová. Seznámila ČS s realizovanými příjmy a výdaji v průběhu uplynulého kalendářního Zdanitelné příjmy za rok 2024 činily 42.000,- Kč, daň 8.820,- Kč. Výsledek hospodaření po zdanění činí Kč 34.099,- P. Košturová navrhuje, aby byl tento zisk převeden do základního jmění. Některé náklady bytového družstva – kancelářské potřeby 1 473,- Kč, opravy 11 603,- Kč, správa domů 5 703,- Kč, účetnictví 69 055,- Kč, revize a kontroly 12 589,- Kč, mzdové náklady 109 920,- Kč, SIPO pojistné domu 35 271,- Kč, SIPO 3 457,- Kč. Tržby 12 500,- Kč úroky - vklad termínovaný ČSOB 27 169,- Kč. V pokladně činí zůstatek k 31.12.2024 Kč 1832,- Kč, na běžném účtu 713 691,- Kč Kč, na spořicímu účtu Kč 940 438,- Kč. Bytové družstvo nemá dlužníky. Paní Košturová také informovala o cenách za energie s tím, že se situace zlepšila a vzhledem k tomu, že byly navýšeny zálohy na služby, došlo k tomu, že všichni družstevníci mají poměrně vysoké přeplatky.

14. května 2025 v době od 17-18 hod. bylo možno nahlédnout do všech účetních podkladů za rok 2024 a dalších podkladů připravených pro jednání ČS. Této možnosti využil p. Zielina z Okružní 13.

4. Zpráva představenstva za období od 1.1.2024 do 31.12.2024

Uvedenou zprávu přednesl předseda představenstva Ing. Gaš. Družstvo nemuselo řešit žádnou mimořádnou událost. Bylo konstatováno, že úkoly uložené minulou členskou schůzí byly splněny.

Všechny byty jsou v užívání členů družstva. Ve zprávě se hovořilo o kultuře bydlení, dodržování stanov a domovního řádu, o nakládání s finančními prostředky, provádění pravidelných revizí, kontrol (nutnost zpřístupnit hydranty, odstranit věci z mezipater – na některých podlažích stále problémy, u vodoměrů uskladněné krabice od televizorů) a zajišťování všech služeb spojených s bydlením, dále o úhradách dodavatelům a provedení vyúčtování služeb včetně vrácení přeplatků. Předseda varoval nájemce před nabíjením baterií v bytech (kola, koloběžky) – dochází k devastujícím požárům, protože jsou problémy s uhašením. Informoval dále o marném jednání s městským úřadem ve věci odstranění bříz. Představenstvo BD neobdrželo v uplynulém roce žádné podněty k řešení.

V uplynulém roce bylo schváleno 5 podnájmů – p. Fronczková, p. Žabka, p. Suchanič, p. Dona, p. Romanová. Dále došlo ke 2 převodům členských podílů na Okružní 11 byt č. 08 – p. Žabka Peter. a Okružní 11 byt č. 13 - p. Kralchev Zdravko. Předseda představenstva připomněl, že veškeré informace ohledně družstva jsou uvedeny na webových stránkách [www. bd-pod-kempou.cz](http://www.bd-pod-kempou.cz).

5. Zpráva kontrolní komise za rok 2024

Se zprávou kontrolní komise seznámila přítomné p. Fronczková. Kontrolní komise nedostala v roce 2024 žádnou stížnost, podnět nebo návrh k prošetření. Kontrolní komise je v kontaktu s představenstvem BD. 19.05. se uskutečnila společná schůze s představenstvem a účetní p. Košturovou. Na této schůzi byla KK seznámena se stavem balkonů, možným řešením a cenovými nabídkami. KK se seznámila s účetními doklady a roční účetní závěrkou. Dotazy KK byly vysvětleny, komise je toho názoru, že finanční prostředky družstva jsou vynakládány účelně a hospodárně. KK odsouhlasila účetní závěrku a doporučuje převedení zisku ve výši 34.099,- Kč do základního fondu družstva.

6. Diskuze

Ing. Klunda – s ohledem na nejasnosti a pro informaci nejen novým členům BD uvedl, jak je to s vlastnictvím bytů v bytovém družstvu. Byt není majetkem člena družstva. Naše BD vzniklo 25.03.2004, kupní smlouva s MěÚ Český Těšín byla podepsána 26.05.2004. Každý člen nebo manželé mají v družstvu majetkovou účast (družstevní podíl). Byt užívají na základě uzavřené nájemní smlouvy.

7. Hlasování o všeobecné části ČS - projednaných zprávách, roční účetní závěrce a návrhu na využití zisku

Členská schůze schvaluje projednané zprávy představenstva a kontrolní komise, schvaluje hospodaření bytového družstva za rok 2024 a schvaluje převedení zisku ve výši 34.099,- Kč do základního fondu.

Hlasování: pro – 31, proti – 0, zdržel se - 0

Projednání návrhů na rekonstrukci/opravu balkonů

Komentář představenstva k nabídkám na opravu balkonů

Ing. Klunda sdělil, že k tomuto bodu byly všem předány písemné materiály dne 28.04.2025. Předseda Ing. Gaš informoval schůzi o náročných jednáních s různými firmami, která vyústila v předložení 6 cenových nabídek, popsanych v uvedeném materiálu. Členové družstva tak měli tři týdny čas na jeho prostudování jednotlivých nabídek a způsobu jejich financování. Ing. Gaš a uvedl, že balkony jsou součástí bytů a tyto byty jsou majetkem družstva, nikoli jednotlivých členů. Od podzimu se podařilo získat 6 nabídek, a to od jednoduché opravy po komplexní rekonstrukci, včetně jejich nacenění. V materiálu je rozepsáno, co je obsahem jednotlivých nabídek. Představenstvo doporučuje nabídku č. 1 od firmy STAVEBNÍ SPOLEČNOST ŠURÍK, a.s.. Nabídka spočívá v komplexní opravě balkonů. Nové balkony budou mít novou dlažbu s okapnicí, hliníkové zábradlí s výplní z nerozbitného skla a zvětšenou hloubku balkonů o cca 12-15 cm. Fa Šurík – její vystupování bylo profesionální a měla zájem o zakázku. Ing. Gaš a Ing. Klunda se byli podívat spolu s manažerem firmy na již zrealizované balkony od firmy ve Frýdku- Místku a konstatovali, že balkóny opravené fa Šurík a.s. vypadaly velmi pěkně.

Komentář představenstva k nabídkám na financování prostřednictvím úvěru

Vystoupil Ing. Gaš, a uvedl že, byly získány dvě nabídky na úvěr a to od ČSOB, a.s. a to s úrokem ve výši 3,9 % a nabídky na úvěr TopRevit od MONETA Money Bank, a.s. s úrokem 4,04%. Při jednání s ČSOB dodatečně vyšlo najevo, že její úvěr je podmíněn zajištěním – zástavou nemovitosti nebo

zájmem o úvěr hlasovali o délce úvěru – 6 členů na 10 let, 3 členové na 20 let. Dohodli se tedy na délce 10 let. Členové družstva mohou rovněž uhradit částku na opravu balkonu, který je součástí jejich bytu jednorázově na účet družstva.

Diskuse

Vystoupil Ing. Klunda – představenstvo rozhodlo, že přeplatky z vyúčtování služeb budou vyplaceny v hotovosti na členskou schůzi. Důvod: je potřebná maximální účast členů. Minulá členská schůze by nebyla usnášení schopná, pokud by nebyly plné moci od nepřítomných členů.

Dále přečetl aktuální informace o bytových domech a pozemcích ve vlastnictví družstva získané z Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná.

Parcelní čísla 1893/9 a 1893/10 na nich bytové domy s č.p. 1756 a 1755 katastrální území Český Těšín jsou ve vlastnictví Bytového družstva Pod Kempou, Okružní 1756/13, 73701 Český Těšín. Z toho plyne, že jednotlivé byty jsou ve vlastnictví bytového družstva, členové družstva jsou podle uzavřených nájemních smluv pouze nájemníci, nikoliv vlastníci.

4-5 členů vyslovilo nesouhlas s tím, že by se měli podílet na úhradě zasklení balkonů těm členům družstva, kteří si zasklení pořídili a uhradili v minulosti.

Předseda družstva Ing. Gaš věc vysvětlil s tím, že celou záležitost konzultoval s JUDr. Strakovou - Nedoma. Když družstvo dalo v minulosti těmto členům k zasklení balkónu souhlas, neuvedlo žádnou podmínku, že v případě nějakých stavebních úprav či prací, budou muset odstranění zasklení balkónu provést na vlastní náklady. V tomto případě by se jednalo o zmařenou investici a družstvo je povinno náklady těmto členům uhradit.

Ing. Klunda dále uvedl, že podle výšek přeplatek za poslední dva roky ba žádnému členu družstva neměl dělat problém v přijetí úvěru na 10 let. Navíc v roce 2028 všem skončí splacení úvěru v souvislosti s celkovou revitalizací v roce 2008.

P. Dulava se zeptal, jak to bude se stávajícím zasklením balkonů, které si pořídili členové na vlastní náklady. Bylo vysvětleno, že stávající zasklení bude nahrazeno bezplatně novým.

Hlasování o opravě a financování balkonů

Hlasování bylo jmenovité, písemné. V seznamech členové vypisovali číslo varianty, zda jsou pro schválení úvěru ANO/NE, zda si částku za opravu balkonu zaplatí jednorázově a podpis člena.

Členská schůze schválila nabídku č. 1 a ukládá představenstvu uzavřít s firmou STAVEBNÍ SPOLEČNOST Šurík, a.s. smlouvu o dílo na opravu balkonů podle její nabídky ve výši 3.433.170,- Kč s termínem do konce roku 2025.

Členská schůze schválila nabídku MONETA Money Bank, a.s. na financování záměru prostřednictvím úvěru TopRevit v maximální výši 2.300.000,- Kč vč. rezervy, která se nemusí využít, s dobou splatnosti 10 let. Úvěr bude splácen takto:

Družstvo uzavře smlouvu s bankou o úvěru TopRevit a bude ho splácet měsíčními splátkami inkasem. Tuto měsíční splátku pak představenstvo rozepíše jednotlivým členům družstva a to doplněním nájemního o položku opravy balkonu.

Přítomno 31 členů, z celkem 34 členů družstva. Přítomná je nadpoloviční většina – schůze je usnášení schopná.

Pro 26

Proti 4

Zdrželo se: 1

Schváleno nadpoloviční většinou přítomných členů písemně, oproti podpisu.

K závěru členské schůze, při čtení usnesení členské schůze Ing. Gaš navrhl, aby členská schůze souhlasila s možností navýšit částku ze schválené cenové nabídky a částky pro jednorázové splacení a měsíční splátky z úvěru uvedené v materiálu pro členy z 28.4.2025 na případné vícepráce a to až do výšky max. 5%.

Členská schůze revokuje hlasování členské schůze per rollam z 15.10.2024

Usnesení členské schůze bylo nahlas přechoeno.

Ke konci schůze odešlo 7 členů, zůstalo 24 členů.

Přítomno: 24 členů

Hlasovalo o usnesení členské schůze:

Pro: 18 členů

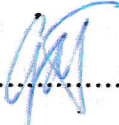
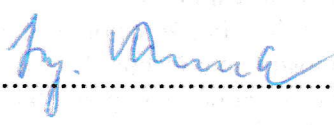
Proti: 4 členů

Zdrželo se: 2 členů

Usnesení bylo schváleno nadpoloviční přítomnou většinou.

Český Těšín 31. května 2025

Ing. Josef Gaš – předseda představenstva, Ing. Bohuslav Klunda – člen představenstva

.....
 

Zapisovatelka: Božena Gašová

.....
