

Bytové družstvo Pod Kempou

Okružní 1756/13, 737 01 Český Těšín

Zpráva představenstva o činnosti Bytového družstva Pod Kempou, IČ 26830256, (dále družstvo) pro členskou schůzi 27.05.2026

K podkladům hospodaření družstva bylo možno nahlédnout 21. května v kanceláři družstva. Tuto možnost využily dvě osoby.

I. Zpráva představenstva za období od 1.1.2025 do 31.12.2025

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 (plynulá dodávka plynu, elektřiny, SV, TUV, teplo, výtah, STA).

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.

V roce 2025 klesly náklady na teplo a teplou vodu oproti roku 2024 o cca 9%.

Ještě uvedeme, že naše nájemné je podstatně nižší než průměrná výše nájemného v okrese Karviná.

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.

T: trvale

O: předseda předst.

Splněno, u revizí plynu v bytech byly závady v plynových uzávěrech. Odstraněno v letošním roce, vyměněny požární uzávěry, a to i ve sklepech. Závady v požární kontrole jsou stále stejné, není přístup požárně bezpečnostním zařízením – hydrantům a hasícím 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 2025 proběhla velká akce na opravu balkonů družstva podle rozhodnutí ČS 21.5.2025. Oprava byla financována jednak jednorázovými vklady členů družstva a jednak úvěrem Top Revit, který družstvo vyřídilo pro své členy u banky Moneta, stavební spořitelna. V průběhu prací se ukázalo, že stávající vnější dobetonovaná část stropů balkonů je po odstranění oplechování zchátralá tak, že se nedá použít pro nadstavení hloubky balkonů, a proto se bude muset odstranit. Nadstavení hloubky balkonů se tak muselo provést až od líce stropního panelu. Viz fotografie. Představenstvo podrobně zdůvodnilo svoje rozhodnutí ve vyjádření k balkonům, které vyvěsilo na nástěnky. Komentáře v diskuzi.

5. Vyhodnotit výsledky přijetí usnesení členské schůze za rok 2024 a zveřejnit výsledky ve skříňkách a na webových stránkách Družstva

T: do 18. 06. 2025

Splněno

6. Členská schůze ukládá představenstvu uzavřít s firmou STAVEBNÍ SPOLEČNOST ŠURÍK, s.r.o. smlouvu o dílo na opravy balkonů podle její nabídky z 13.3.2025 s termínem dokončení 12/2025

Termín: do 30. 07. 2025

Splněno

7. Členská schůze ukládá uzavřít s bankou MONETA Money Bank, a.s. smlouvu o poskytnutí úvěru TopRevit s dobou splácení 10 let, pro ty členy Družstva, kteří budou splácet opravu balkonů prostřednictvím úvěru.

Termín: do 31. 08. 2025

Splněno

8. Členská schůze ukládá představenstvu cestou účetní vystavit pro členy Družstva, kteří budou splácet výše uvedený úvěr nové rozpisy měsíčních plateb s navýšením o splátku, připadající na jeden balkon.

Termín: do 31. 09. 2025

Splněno, nové rozpisy plateb byly zavedeny od 02/2026

9. Členská schůze ukládá všem členům, kteří čerpají prostředky z úvěru, včas a v plné výši splácet navýšený rozpis měsíčních plateb.

Termín: průběžně
Odpovídají všichni členové

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. Nic se nestalo, a tak stále hrozí vysoká pokuta za strany HZS. Otázkou je, kteří z členů družstva se na pokutu budou skládat.

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.

V této souvislosti musí představenstvo upozornit všechny členy družstva, že úpravy elektrických, plynových, vodovodních a odpadních rozvodů může provádět pouze osoba k tomu oprávněná, tedy osoba vyškolená ve smyslu zákona. Pokud by došlo k nějaké mimořádné havárii, při které se zjistí, že úpravy na elektrických, plynových a vodovodních rozvodech prováděl někdo k tomu neoprávněný, tak pojišťovna nemusí vyplatit plnou pojistnou sumu, ale může být podstatně zkrácena. Doba, kdy jsme si prováděli jednoduché opravy sami už skončila.

Pravidelně provádějte kontroly a revize elektrických zařízení (PC, NB, nabíječky, mikrovlnky, el. trouby, mixery, myčky nádobí, pračky, varné konvice atd) a používaných spotřebičů, prodlužováků, elektrického nářadí, jak je uvedeno v návodech na používání. **Nezapomeňme, že revize elektrospotřebičů je povinností každého uživatele v domácnosti. Poznámka k elektrokolům/koloběžkám**

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 2025
2. zajištění vyúčtování záloh na služby za rok 2025,
3. včasné provedení pravidelných revizí, kontrol a zajištění dodávek smluvených 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).

Řešení podnětů:

Představenstvo dostalo v roce 2025 písemný podnět ohledně balkonů. Představenstvo odpovědělo svým vyjádřením k balkonům, které bylo vyvěšeno na nástěnkách. Ve vyjádření je vysvětleno, proč představenstvo muselo postupovat tak, jak postupovalo. *Komentář*

Představenstvo upozorňuje, že mu nepřísluší a nebude vstupovat do mezisousedských vztahů a stížností na sousedy. 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 Těšiňan. Obdobná situace je i s internetem – poskytovatelem je Coprosys Netron.

Počty členů družstva a počet bytů

V průběhu celého roku 2025 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. 5 bytů se dlouhodobě pronajímá.

Podnájem bytů v roce 2025:

Představenstvo bylo požádáno a vyhovělo v souladu s čl. 18 stanov s následujícími podnájem bytu: paní Fronczkové, p. Romanové, p. Suchaničovi, p. Žabkovi 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 předčasně zrušen.

Představenstvo připomíná všem členům družstva, aby si zajistili čitelné a aktuální označení poštovních schránek a zvonků u jednotlivých bytů. Tento požadavek už několikrát vznesly i doručovatelky pošty a jiní doručovatelé zásilek.

Převody družstevních podílů.

V průběhu loňského roku došlo k převodu družstevního podílu a to bytu č. 10 na Okružní 11 dne 31.1.2025 od p. Krále na pana Jaromíra Hlistu.

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 najdete 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.

Úklid

Určitě jste si všichni všimli, že od 1.2.2026 provádí v domech družstva úklid společnost EXPRES ÚKLID s.r.o. Sehnat na tuto práci někoho odpovědného, kdo pořádek bude dělat podle našich představ, a ne jenom si účtovat, nebylo jednoduché. Samozřejmě, že tato služba není zadarmo a její cena se zvýšila na částku 163,- Kč. Důležitý požadavek společnosti byl a stále zůstává, aby byly společné prostory hlavně okolo bytů bez překážek. Proto představenstvo vzneslo na členy družstva požadavek, aby si každý před svým prahem odstranil různé botníky a u některých i kopy obuvi. Zatím se toho moc nezměnilo. **Pokud se společnost rozhodně smlouvu z tohoto důvodu ukončit, tak nezbude nic jiného, než že si úklid budeme muset dělat zase sami, a to asi většina nechce.**

Všichni členové družstva mají s družstvem uzavřenou nájemní smlouvu. Ani v jedné nájemní smlouvě není uvedeno, že nájemník, člen družstva může zabírat ve společných prostorách místo pro odkládání obuvi a jiných nepotřebných věcí.

Závěr zprávy představenstva

Po zhodnocení činnosti družstva jako celku představenstvo konstatuje, že družstvo za uplynulé období hospodařilo velmi dobře, a to jak po stránce finanční, tak i po stránce organizační, viz zpráva o hospodaření. Družstvo od svého vzniku nebylo nikdy a ani v současnosti není v červených číslech!

II. Dále představenstvo navrhuje:

1. Návrh na převedení zisku

Představenstvo navrhuje převedení zisku z roku 2025 ve výši 24.569,71,- Kč do základního fondu družstva.

Závěrem chce představenstvo poděkovat všem, kteří se svým chováním nebo aktivním způsobem zapojili do činnosti ve prospěch družstva. Představenstvo také děkuje za vedení účetnictví p. Košturové.

Představenstvo dále kladně hodnotí skutečnost, že za hodnocené období nedošlo díky disciplinovanému chování členů družstva v našich obytných domech k žádné havárii, mimořádné události, zranění.

Za představenstvo

Ing. Josef Gaš,

