

Z Á P I S

z členské schůze Bytového družstva Pod Kempou konané dne 27. května 2026 v 17:00 hod.
v učebně C19. v přízemí Základní školy Pod Zvonek 1835, Český Těšín

1. Zahájení

Jednání členské schůze se uskutečnilo v budově Základní školy Pod Zvonek, bylo zahájeno v hod. Schůzi zahájil člen představenstva Ing. Klunda. Přivítal členy družstva, účetní p. Košturovou a sdělil, že je přítomno 25 členů BD (včetně plných mocí) a schůze je tudíž usnášení schopná. Ing. Klunda sdělil, že pozvánky s programem byly vyvěšeny ve vitrínách dne 6.5.2026 v každém vchodu a dále zveřejněny na webových stránkách bytového družstva v dostatečném časovém předstihu. Poté seznámil ČS s programem jednání:

1. Zahájení, návrh programu a jeho schválení
2. Volba předsedajícího a zapisovatelky ČS
3. Zpráva o finančním hospodaření za rok 2025, roční účetní závěrka a návrh na využití zisku
4. Zpráva představenstva za rok 2025
5. Zpráva kontrolní komise za rok 2025
6. Hlasování o projednaných zprávách, roční účetní závěrce a využití zisku
7. Diskuse
8. Schválení usnesení a závěr

Byl vznesen dotaz, zda chce někdo tento program doplnit, pozměnit. K programu nebyly vzneseny připomínky, byl schválen 25 hlasy

2. Zvolení předsedajícího a zapisovatelky

Představenstvo navrhlo jako řídicího schůze Ing. Klundu, - schváleno 25 hlasy a jako zapisovatelku B. Gašovou - schváleno 24 hlasy, zdržel se: 1

3. Zpráva o finančním hospodaření za rok 2025

Zprávu o finančním hospodaření za rok 2025 přednesla účetní paní Košturová. Seznámila ČS s realizovanými příjmy a výdaji v průběhu uplynulého kalendářního roku. Družstvo má příjem z poplatku za převod členských práv a ze souhlasů s podnájemem, za pronájem firmě Coprosys a z úroků z termínovaného účtu. Výsledek hospodaření činí 30.869,71, daň 6.300,- Kč, výsledek po zdanění činí Kč 24.569,71 Bylo navrženo, aby hospodářský výsledek - zisk ve výši 24.569,71 Kč byl převeden do základního fondu.

V pokladně činí zůstatek k 31.12.2025 604,- Kč, pokladník je p. Gaš. Na běžném účtu je 917 tis. Kč, termínovaný účet 949 tis. Kč, úvěrový účet 1.096.609,- Kč.

Výdaje za rok 2025 v Kč: mzdové náklady 109.920,- Kč, opravy 3.631.486,65 Kč, revize 42.969,15 Kč, materiál 3.441,90 Kč, správa domu 11.370,67 Kč, účetní a jiné služby 68.880,- Kč. Přeplatky z vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu za rok 2025 byly zaslány na účty družstevníků 30.4.2026, nedoplatky budou uhrazeny do 31.5.2026. Platební morálka je dobrá, nejsou problémy s neplatiči.

Ing. Klunda uvedl, že účetní závěrka bude zaslána do sbírky listin Obchodního rejstříku Krajského soudu Ostrava. Ke zprávě o finančním hospodaření nebyly vzneseny žádné dotazy ani připomínky.

Paní Košturová dále uvedla, že naše družstvo vynakládá finanční prostředky velice hospodárně, zbytečně neutráci a všechny výdaje jsou opodstatněné.

4. Zpráva představenstva za rok 2025

Uvedenou zprávu přednesl předseda představenstva Ing. Gaš. K podkladům k členské schůzi se byli seznámit 2 osoby. Ve zprávě se hovořilo o kultuře bydlení, dodržování stanov a domovního řádu, o nakládání s finančními prostředky, provádění pravidelných revizí, kontrol a zajišťování všech služeb spojených s bydlením včetně úhrad dodavatelům a provedení vyúčtování těchto služeb včetně vrácení přeplatků. Úkoly uložené minulou čl. schůzí byly vesměs splněny (aktualizace web. stránek, zajištění kontrol a revizí, sledování platební kázně). Na základě revize plynu v roce 2025 byly v únoru 2026 vyměněny plynové uzávěry ve všech bytech. Dále byly jako úkoly z minulé členské schůze byly splněny tyto body: uzavřena smlouva s firmou Šurík stavební společnost, s.r.o., smlouva o úvěru s bankou MONETA stavení spořitelna, a.s. a nové rozpisy plateb pro členy, kteří budou platit měsíční splátkou.

Požární bezpečnost – nejsou přístupné hydranty a hasící přístroje, hrozí pokuta od HZS. Každý nájemce je povinen zajišťovat el. Revize na všech přístrojích v domácnosti. Opravy el. zařízení nesmí provádět osoby, která nemá příslušné oprávnění. V uplynulém roce družstvo nemuselo řešit žádnou mimořádnou událost. Bylo konstatováno, že úkoly uložené minulou čl. schůzí byly splněny. Všechny byty jsou v majetku členů družstva. 5 bytů je pronajímáno těmito členy: p. Fronzková, p. Suchanič, p. Dona p. Romanová, p. Žabka. Pronajímatel zodpovídá za chování svých podnájemníků. Podnájemní smlouva může být předčasně ukončena, pokud bude docházet k porušování povinností podnájemníka.

Poštovní doručovatelky žádají, aby poštovní schránky byly čitelně označeny. V roce 2025 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. Představenstvo v roce 2025 dostalo 1 podnět ohledně opravy balkonů. Představenstvo vypracovalo odpověď – **Vyjádření k balkonům**, které vyvěsilo na nástěnky. Představenstvo doporučuje převedení zisku do základního fondu Družstva.

5. Zpráva kontrolní komise za rok 2025

Se zprávou kontrolní komise seznámila čl. schůze její předsedkyně Eva Fronzková. Na kontrolní komisi se v minulém roce nikdo ze členů BD neobrátil s žádnými stížnostmi, náměty nebo připomínkami. Kontrolní komise se seznámila se zprávou o finančním hospodaření bytového družstva, přiznáním k dani z příjmů právnických osob za rok 2025 a se zprávou představenstva za uplynulý rok. KK neměla žádné výhrady k předloženým zprávám.

Komise doporučuje ke schválení roční účetní závěrky za rok 2022, převod zisku do základního fondu a zprávu představenstva o činnosti družstva za rok 2025.

6. Hlasování o projednaných zprávách, roční účetní závěrce a využití zisku

Po přednesení zprávy kontrolní komise nechal řídící schůze hlasovat o:

- zprávě o finančním hospodaření za rok 2025 včetně převodu zisku ve výši Kč 24.569,71 Kč do základního fondu, hlasování: pro – 25 , proti – 0 , zdržel se – 0
- zprávě představenstva o činnosti družstva a představenstva za rok 2022, hlasování: pro – 25 , proti – 0 , zdržel se – 0
- zprávě kontrolní komise za rok 2025, hlasování: pro – 25 , proti – 0 , zdržel se – 0.

Před začátkem diskuse vystoupil p. Gaš s poznámkami:

Není to tak, že člen Družstva bude úkolovat představenstvo a vyžadovat, aby mu předkládali různé smlouvy atd. Představenstvo rozhoduje a řídí Družstvo a kontroluje ho kontrolní komise.

K ohlasům, že představenstvo vybíralo jednorázové vklady za balkony předčasně a že dotyční mohli mít 5 měsíců peníze na spořicí účtu. Členské schůze byly v květnu, v červnu a začátkem července se vybíraly peníze a v červenci se uzavíraly smlouvy se stavební firmou a bankou. První částečná faktura byla za 8. měsíc. Faktury se vydávaly postupně podle průběhu odvedené práce. Navíc představenstvo by nikdy neuzavřelo smlouvu na něco, na co by nemělo peníze.

Úvěr s úrokovou sazbou 4,04%, který představenstvo sjednalo za členy je výhodný – komerční úvěr je 5% a osoby ve věku 70 let na úvěr od banky nedosáhnou.

To, že oprava balkonů proběhla ještě v loňském roce, po schválení členskou schůzí, není samozřejmost, protože firmy jsou zavaleny zakázkami. Kdyby oprava balkonů proběhla až v letošním roce, při inflaci ve stavebnictví cca 4% by byla zakázka o cca 70-80 tis. Kč dražší.

7. Diskuse

P. Kubiczková - mám právo vědět, za co platím. Představenstvo si do smluv samo píše doložky o mlčenlivosti, abych je nesměla kontrolovat.

P. Klunda – tyto doložky jsou standartní součástí smluv. Ukázal smlouvu z roku 2007 s firmou MADT, kde byla stejná doložka o mlčenlivosti. To ještě Kubiczková neměla v družstvu ani zakoupený byt.

P. Kubiczkové bylo při dvou jednáních s představenstvem doporučeno, že pokud má poznatky, že představenstvo něco tají nebo zakrývá nějaké čachry při opravě balkonu, ať se obrátí na kontrolní komisi, která má právo vše překontrolovat. Na kontrolní komisi se neobrátila. Navíc osočila představenstvo, že koupí kontrolní komisi několik chlebičků a nic se nezjistí, protože ví, jak to chodí.

P. Kubiczková - ti, co platí hotově, mají právo nahlížet do dokladů, budete se zodpovídat ČOI.

P. Gaš – proč by zrovna ti, co platí hotově měli právo nahlížet do dokladů? Nahlížet do dokladů může jen kontrolní komise ale ne členové. P. Kubiczková navíc ani není členem družstva. ČOI kontroluje obchodní vztahy, družstvo neobchoduje.

P. Kubiczková – 75 tis. za zařízení staveniště? Přivezli dvě boudy.

P. Gaš – položka zařízení staveniště je stanovena na 2-3% z ceny stavby v položkovém rozpočtu.

P. Klunda – je to rovněž oplocení, mobilní záchod, el. vrátek které je třeba přivést, nainstalovat odvézt. Do ceny patří poplatek za zábor staveniště na 4 měsíce, který se platí městu.

P. Kubiczková – balkony se platily z fondu oprav?

P. Gaš – opakuji, balkony jsou financovány jednak z jednorázových vkladů členů a jednak z úvěru u banky, který splácí ti členové, kteří jednorázový vklad nesložili. Financování opravy balkonů jde tak úplně mimo fond oprav, u členů bez balkonů se nic nemění.

P. Bohm – kdo rozhodl, že jsou z balkonů lodžie?

P. Gaš – prodloužené boční stěny do formy lodžii umožňují zabudovat zasklení tak, aby jeho okraje končily v lícech stěn a nebylo tak třeba mezeru zaslepovat plastovými profily. Před členskou schůzí dostali všichni členové s balkony vizualizaci, kde je to patrné. Takto to bylo odsouhlaseno členskou schůzí.

P. Kubiczková musela být předsedajícím p. Klundou v průběhu schůze několikrát důsledně upozorněná, že nemůže bez přihlášení se vstupovat do diskuze ostatním diskutujícím, rušit je, a proto její takto vznesené připomínky a poznámky nebyly zaznamenány.

8. Schválení usnesení a závěr

Po ukončení diskuse přednesl předsedající Ing. Klunda návrh na usnesení z členské schůze. Vyzval přítomné, zda chce někdo návrh usnesení doplnit, pozměnit. Nestalo se tak. Následně nechal o předloženém návrhu usnesení hlasovat.

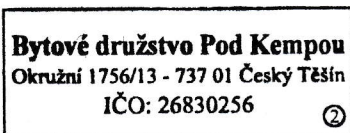
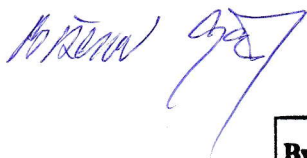
Hlasování: pro – 25
proti – 0
zdržel se – 0

Předsedající Ing. Klunda uvedl, že usnesení bylo jednohlasně přijato. Současně byly vyčerpány a projednány všechny body schváleného programu, jednání členské schůze ukončil a poděkoval členům družstva za jejich účast.

Český Těšín 29. května 2026

Zapsala: Božena Gašová

Ing. Josef Gaš, předseda



5.6.2026