

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 21.05.2025

Vážení členové, tato zpráva se týká první, a to všeobecné části činnosti představenstva. K části druhé, týkající se balkonů jste všichni dostali v předstihu 28.4.2025 zprávu představenstva ve formě podkladu, jak se ohledně balkonů rozhodnout.

K podkladům hospodaření družstva (účetní závěrka r. 2024), ale i k podkladům ohledně balkonů bylo možno nahlédnout 14. května v kanceláři družstva. Tuto možnost využil jeden člen družstva.

I. Zpráva představenstva za období od 1.1.2024 do 31.12.2024

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.

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

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.

Prudký nárůst cen z roku 2022 a začátku roku 2023 naštěstí nepokračuje, naopak došlo k poklesu cen tepla a teplé vody pro rok 2025 oproti roku 2024 o cca 10%. To jste určitě zjistili při vyúčtování služeb. Všechna vyúčtování mají přeplatky.

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 květináči a truhlíky s květinami 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 2024 byly v obou vchodech vyměněny jednotky domovních telefonů. Dále představenstvo usilovně pracovalo ¾ roku na různých možnostech oprav/rekonstrukce balkonů. Výsledek máte ve formě podkladu pro rozhodnutí.

5. Vyhodnotit výsledky přijetí usnesení členské schůze za rok 2023 a zveřejnit výsledky ve skříňkách a na webových stránkách Družstva

T: do 18. 06. 2024

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 hasicí přístroje. Každý rok se v zápisu o kontrole objevuje tato závada. Nově se objevily ve sklepních kójiích, kde jsou vodoměry na Okružní 11 a 13 obří krabice z obalů k televizím. Takže prosím do týdne odnést. Pokud bude provedena kontrola ze strany HZS Karviná, bude družstvu uložena pokuta ve výši několika desítek tisíc korun. Bude pak zajímavé sledovat, jak se budou členové ke své zodpovědnosti za své výpěstky hlásit. Uloženou pokutu bude představenstvo samozřejmě vymáhat po těch, kteří stanovené pokyny porušují.

Ohledně požární bezpečnosti představenstvo důrazně apeluje na všechny členy družstva a prostřednictvím Vás na ostatní členy jejich domácnosti, abyste v bytech nenabíjeli baterie od elektrických koloběžek a kol. V poslední době přibývá požárů v této souvislosti. Elektrické rozvody v bytech nejsou na toto přizpůsobeny.

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, a to i vzhledem k tomu, že se bude probírat záležitost balkonů.**

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 2024
2. zajištění vyúčtování záloh na služby za rok 2024,
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).

Představenstvo v roce 2024 opakovaně žádalo starostu města o povolení pokácet břízy u zadních vchodů domů. Důvody jsou zřejmé, oslunění bytů, ve větru se břízy opravdu hodně kývou a při větrné smršti hrozilo, že se břízy svalí na naše budovy. Dále je bříza je silný alergen. Odbor MH jako již několikrát odmítl kácení. Představenstvo ale chtělo, aby se o tom rozhodlo na místě za přítomnosti starosty města. Výsledek je takový, že 1.7.2024 měla být schůzka na místě za účasti úřednice z odboru MH a místostarosty města p. Pekaře. Schůzka byla na poslední chvíli odvolána kvůli požáru školy. Byl přislíben jiný termín, k čemu ovšem nedošlo. Po dalších urgencích byla domluvena schůzka na 7.11.2024. Schůzka byla opět odvolána, úřednice odboru MH pak oznámila, že místo nás jako družstva odbor sám požádá odbor životního prostředí o povolení skácet. Výsledek, kácení se zamítá. Představenstvo požádalo o právní rozbor šance na povolení kácení stromů. Výsledek je takový, že pokud prokazatelně neprokážeme, že stromy hrozí okamžitým zřícením, není šance získat povolení.

Řešení podnětů:

Představenstvo nedostalo v roce 2024 žádný písemný podnět.

Představenstvo upozorňuje, že mu nepřísluší a nebude vstupovat do mezisousedských vztahů a stížností na sousedy, jako je hluk v době nočního klidu, 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.

Počty členů družstva a počet bytů

V průběhu celého roku 2024 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 pronajímají.

Podnájem bytů v roce 2024:

Představenstvo bylo požádáno a vyhovělo v souladu s čl. 67 odst. 1 stanov o následující podnájem bytu: paní Franczkové, p. Romanové, p. Suchaničovi, p. Markétě Dona a p. Peterovi Žabkovi. 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. 08 na Okružní 11 dne zesnulého p. Žabky Jana na jeho syna Petera a dále k převodu bytu č. 13 na Okružní 11 od p. Bužka na pana Zdravko Kralcheva.

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 funguje dobře, bez finančních problémů a bez problémů se státními úřady. Problémy s některými nájemníky nebo podnájemníky se zatím naštěstí daly vyřešit.

Představenstvo děkuje všem členům, kteří se svým chováním nebo aktivním způsobem zapojili do činnosti ve prospěch družstva. Stačí ale jen plnit základní povinnosti člena družstva a být k ostatním členům družstva ohleduplný. I za to je potřeba poděkovat.

II. Dále představenstvo navrhuje:

1. Návrh na převedení zisku

Představenstvo navrhuje převedení zisku z roku 2024 ve výši 34099,- Kč do základního fondu družstva.

III. Závěr

Dále se bude postupovat podle programu, to je bude diskuse a pak schvalování zprávy o finančním hospodaření, roční účetní závěrky, návrhu na využití zisku a schvalování zpráv představenstva a kontrolní komise to všechno za rok 2024.

Potom přistoupíme k druhé části schůze, a to je záležitost balkonová.

Za představenstvo

Ing. Josef Gaš, Ing. Bohuslav Klunda

