

Bytové družstvo U Jatek Žamberk

Masarykovo náměstí 166, 564 01 Žamberk

Zápis z členské schůze Bytového družstva U Jatek Žamberk

Přítomni: členové družstva viz. prezenční listina, host Roman Mužík, SB Žamberk s.r.o.
Den konání: 13.06.2023

1. Procedurální záležitosti

a) volba předsedajícího a zapisovatele

Usnesení: 1/2023

Členská schůze schvaluje předsedající Kamila Borovičkovou a zapisovatele Miloše Beiera.

Pro: 32 Proti: 0 Zdržel se: 0

b) program jednání dle zaslané pozvánky

Usnesení: 2/2023

Členská schůze schvaluje předložený program jednání schůze.

Pro: 32 Proti: 0 Zdržel se: 0

2. Zpráva o hospodaření za rok 2022

Zprávu přednesla předsedkyně družstva Kamila Borovičková

- hospodářský výsledek je před zdaněním ve výši 36 438,43 Kč, náklady družstva 260 043,91 Kč, výnosy družstva 223 605,48 Kč

- daňové přiznání – daň byla uhrazena ve výši 1 330 Kč

- rozvaha a výsledovka, stav fondů (zveřejněny na nástěnkách v jednotlivých vchodech)

- provoz družstva byl po dobu celého roku bezproblémový, všechny závazky byly splněny (přílohou jsou Výroční zpráva za rok 2022, rozvaha, výsledovka, stav fondů oprav jednotlivých vchodů, daňové přiznání za rok 2022)

Členská základna se v roce 2022 změnila, z družstva odstoupil Miloslav Jansa a novým členem se stala Mgr. Eva Grombířová.

Usnesení: 3/2023

Členská schůze schvaluje Výroční zprávu za rok 2022.

Pro: 32 Proti: 0 Zdržel se: 0

3. Zpráva kontrolní komise za rok 2022

Zprávu přednesla Karolína Pavelková. Byla provedena kontrola dokladů, bez zjištěných nedostatků.

Usnesení: 4/2023

Členská schůze schvaluje zprávu kontrolní komise za rok 2022.

Pro: 32 Proti: 0 Zdržel se: 0

4. Návrh na rozdělení zisku za rok 2022

Představenstvo navrhuje jako v předešlých letech zisk ponechat jako nerozdělený zisk z minulých let.

Usnesení: 5/2023

Členská schůze schvaluje účetní závěrku Bytového družstva U Jatek Žamberk za rok 2022 a schvaluje způsob vypořádání hospodářského výsledku za rok 2022 ve výši 35 108,43 Kč, a to ponechat ho jako nerozdělený zisk minulých let.

Pro: 32 Proti: 0 Zdržel se: 0

5. Příkazní smlouva se Správou budov Žamberk s.r.o. od 01.07.2023

Představenstvo navrhuje navýšení částky z příkazní smlouvy se Správou budov Žamberk s.r.o. na jednu bytovou jednotku o 35 Kč za měsíc od 01.07.2023 z důvodu rostoucích nákladů.

Usnesení: 6/2023

Členská schůze schvaluje dodatek č. 4 k Příkazní smlouvě uzavřené se společností Správa budov Žamberk s.r.o., navýšení o 35 Kč na jednu bytovou jednotku za měsíc od 01.07.2023.

Pro: 32 Proti: 0 Zdržel se: 0

6. Změna rozúčtování nájemného od 01.07.2023

Představenstvo navrhuje změnu rozúčtování nájemného na jednu bytovou jednotku od 01.07.2023, jak bylo uvedeno v materiálech pro jednání členské schůze.

Náklady na provoz družstva 226 Kč, mandátní smlouva se společností Správa budov Žamberk s.r.o. 267 Kč, tvorba fondu oprav 1 022 Kč. Položka splátka městu za pozemky a položka splátka pro převod podílu bude schválením převedena na položku navýšení mandátní služby a položku tvorba fondu oprav. Celková částka na bytovou jednotku se oproti předešlému rozúčtování nezmění.

Zdůvodnění: ke konci roku byla uhrazena poslední splátka městu za pozemky, pozemky jsou tedy splacené. Dále družstvo obdrželo informaci o přijetí změny zákona o daních, kam byl doplněn nový druh příjmů osvobozený od daně, jedná se o osvobození bezúplatných příjmů v podobě nabytí spoluvlastnického podílu na nemovité věci od obce, a to i zpětně. Na základě této informace bylo podáno dodatečné daňové přiznání a požádáno o vrácení přeplatku na dani z příjmů právnických osob za rok 2021. Vracená daň bude převedena na účet nerozděleného zisku minulých let, odkud byla úhradou odebrána a prostředky naspořené pro účely převodu navrhujeme k převedení na fondy oprav jednotlivých domů.

Usnesení: 7/2023

Členská schůze schvaluje rozúčtování nájemného na jednu bytovou jednotku za měsíc od 01.07.2023 dle přílohy.

Pro: 32 Proti: 0 Zdržel se: 0

7. Smlouva o výkonu funkce předsedy představenstva od 01.07.2023

Představenstvo navrhuje změnu smlouvy o výkonu funkce předsedy představenstva od 01.07.2023. Jedná se o navýšení 10 %, odměna se změní z částky 2 300 Kč na částku 2 500 Kč za měsíc, z této částky jsou odváděny zákonné odvody.

Usnesení: 8/2023

Členská schůze schvaluje smlouvu o Výkonu funkce předsedy představenstva Bytového družstva U Jatek Žamberk od 01.07.2023. Odměna bude ve výši 2 500 Kč za měsíc.

Pro: 31 Proti: 0 Zdržel se: 1

8. Plán oprav domů

Jednatel společnosti Správa budov Žamberk s.r.o. předložil informace o provozním a technickém stavu budov a vnitřních prostor bytových domů družstva. Tato informace byla v příloze materiálů k projednání na členské schůzi družstva. Z revizních zpráv vyplývá odstranění drobných závad, některé již byly odstraněny a některé budou odstraněny dle protokolu.

Představenstvo navrhuje v rámci oprav domů zadat tento rok ošetření a nátěr podhledů domu č.p. 972 a 973. Cenová nabídka je od společnosti Správa budov Žamberk s.r.o. ve výši cca 73 000 Kč, v této částce není počítáno s poškozením konstrukcí ani pomocným lešením. Konečná částka bude dle skutečnosti po schválení zástupcem investora. Dále v tomto domě bude provedena lokální oprava úžlabí nad bytem v č.p. 973, kam zatéká. Cenová nabídka na tuto opravu je od Viktora Olivy, Letohrad ve výši cca 17 000 Kč. Obě zakázky bude pro

družstvo zajišťovat Správa budov Žamberk. V rámci těchto prací bude provedeno vyčištění okapů a upraveny ptácnice u všech domů družstva.

Z diskuze vzešly požadavky, budou provedeny prohlídky a následně udělaný poprávky na opravu. Jedná se o mokro (hlavně v zimním období) u balkonových dveří v bytě paní N. Otevřelové v č.p. 972, opravu tabla zvonků v č.p. 973 (tak, aby nemusely být vedle tabla individuální zvonky), stejná oprava je řešena i v č.p. 974, dále o problémy s odpadajícími dlaždičkami na schodišti v č.p. 975.

Usnesení: 9/2023

Členská schůze bere na vědomí informaci o provozním a technickém stavu budov a vnitřních prostor domů Bytového družstva U Jatek Žamberk.

Členská schůze schvaluje ošetření a nátěr podhledů domu č.p. 972 a 973 a zajištění lokální opravy střechy v č.p. 973 v místě, kde do ní zatéká dle přeložených nabídek.

9. Různé – informace

Uzavření terminovaného účtu

Na začátku května bylo podepsáno zřízení terminovaného účtu u ČSOB a.s., kde má družstvo ostatní účty. Na terminovaný účet byl převeden 1 mil. Kč s úrokem 5 % na 1 rok. U již založeného spořicího účtu byl nastaven úrok 3,9 % s výpovědní dobou 1 den, u tohoto účtu se může úroková sazba během roku změnit.

Ucpání kanalizace

Před Vánocemi minulého roku došlo k ucpání kanalizace před č.p. 975, pracovníci společnosti Správa budov a společnosti Vodovody a kanalizace zajistili odstranění závady. Příčinou byly předměty, které do kanalizace nepatří (hadry na podlahu, plastové kelímky). Žádáme všechny nájemníky a podnájemníky, aby třídili odpad do určených sběrných nádob a nevyužívali k tomu kanalizaci.

Informace k vyřizování dotazů insolvenčních správců

V posledním roce došlo k nárůstu žádostí insolvenčních správců o součinnost. V žádném z případů se nejednalo o osobu člena Bytového družstva U Jatek Žamberk.

Rezavá voda v č.p. 974, 975

Stále přetrvávají problémy s rezavou vodou v č.p. 974, 975. Stále se komunikuje se společností Správa budov a společností Vodovody a kanalizace, která odmítá naše návrhy na řešení situace nebo navrhuje řešení, která jsou pro družstvo finančně nákladná, tj. vybudování nové kanalizační přípojky z vodovodu v ul. Dukelská na náklady družstva. V týdnu od 15.05. do 22.5. došlo k přepojení TUV z 974 i na 975. Aby ve špičkách nedocházelo k citelnému snížení teploty vody, byla povýšena teplota až na 60 °C. Tímto krokem byla snaha zjistit, zda se znečištění projeví i v 974 ve větší míře, pak následoval další postup v napojení boileru pro 975 na přívod SV 974 v kotelně. Těmito kroky, jsme chtěli vyloučit nebo potvrdit závadu na vnitřním vodovodu.

Situace se přepojením trochu zlepšila. Bude dál pokračovat sledování a znovu bude zahájeno jednání se společností Vodovody a kanalizace.

Informace k výzvě k úhradě vypořádacího podílu – byt č. 7 v č. p. 973

Na minulé členské schůzi předsedkyně informovala o obdržení výzvy k úhradě vypořádacího podílu od společnosti Alma insolvenční v.o.s., která byla na základě usnesení Krajského soudu v Hradci Králové – pobočka v Pardubicích ustanovena insolvenčním správcem dlužníka (člena družstva). Členovi družstva byla zaslána výzva k předání a vyklizení bytu s dostatečnou lhůtou k předání. Ve stanovené lhůtě byt nebyl předán a celá záležitost byla předána advokátce Mgr. Blance Všetickové, která družstvo v této věci zastupuje před Okresním soudem v Ústí nad Orlicí. Byl podán u soudu návrh na vyklizení, soud následně

zaslal předvolání k jednání na 23.02.2023, toto jednání však bylo zrušeno pro vedení jiného řízení u tohoto soudu ve věci určení opatrovnictví člena družstva. Jednání o opatrovnictví se konalo u soudu na konci dubna, opatrovníkem člena družstva se stalo město Žamberk. Nyní se čeká na nabytí právní moci rozsudku. O tomto byli informováni na základě rozsudku soudu insolvenční správce i advokátka, která zastupuje družstvo. Nyní budou pokračovat již započaté kroky v této věci a vše bude projednáváno s určeným opatrovníkem. V dubnu a znova v červnu byla člena družstva zaslána výzva k úhradě dluhu za nájemné. Věříme, že do konce tohoto roku se celá záležitost vyřeší a uzavře.

V Žamberku dne 13.06.2023

Zapsal: Miloš Beier



Přílohy:

Prezenční listina

Výroční zpráva za rok 2023

Zpráva kontrolní komise za rok 2023

Dodatek č. 4 k Příkazní smlouvě se společností Správa budov Žamberk s.r.o. od 01.07.2023

Rozpis rozúčtování nájemného od 01.07.2023

Smlouva o výkonu funkce předsedy družstva od 01.07.2023

Informace o provozním a technickém stavu budovy a vnitřních prostor domů družstva