

## **Zápis**

z jednání členské schůze Bytového družstva Porubská 552 konané dne 9.11.2022 od 18 hod. ve schůzové místnosti ve sklepě vchodu 24 na ulici Porubská v Ostravě – Porubě.

Schůze byla řádně svolána písemnou pozvánkou představenstva družstva. Pozvánka byla vyvěšena na chodbě každého vchodu dne 25.10.2022 a téhož dne vložena do poštovní schránky každého člena družstva. Rovněž byla dne 25.10.2022 umístěna na webové stránky družstva. Nebydlícím členům družstva byla pozvánka zaslána e-mailem. Pozvánka je přílohou tohoto zápisu. Materiály, které byly projednávány na schůzi, byly dne 25.10.2022 vloženy členům do poštovní schránky, případně zaslány e-mailem a současně byly umístěny na webové stránky družstva. Tyto materiály jsou přílohou zápisu.

### **1. Zahájení**

Jednání členské schůze zahájila v 18:00 hod. předsedkyně družstva Ing. Tuhovčáková a jménem družstva poděkovala bývalým členům představenstva Ing. Hejrovi a p. Havlovi za jejich dlouholetou práci pro družstvo.

Poté konstatovala, že schůze je usnášení schopná. Podle prezenčních listin je přítomno 33 členů osobně nebo zastoupeno zmocněncem na základě plné moci, a to z celkového počtu 44 členů družstva tj. 75%.

Za předsedající schůzi navrhl p. Martin Studnička za představenstvo předsedkyni Petru Tuhovčákovou a o návrhu bylo ihned hlasováno.

Návrh schválen všemi hlasy (33).

Předsedkyně navrhla za zapisovatelku schůze PhDr. Helenu Káňovou a o návrhu bylo rovněž ihned hlasováno.

Návrh schválen všemi hlasy (33).

Předsedající se ujala slova a navrhla schválit program členské schůze tak, jak byl uveden na pozvánce.

S doplňujícím návrhem se přihlásil Ing. Hejra, který navrhl doplnit program o bod - projednání zvýšení nájmu. O jeho návrhu bylo hlasováno.

Návrh byl schválen všemi hlasy (33).

Bod byl přidán do programu.

### **2. Výsledky hospodaření družstva v r. 2021**

S výsledky hospodaření družstva v r. 2021 seznámila přítomné předsedkyně družstva. Tento materiál v písemné formě, který tvoří nedílnou součást tohoto zápisu, obdrželi všichni členové družstva.

Zopakovala, že výsledkem hospodaření družstva v r. 2021 je ztráta ve výši 6.584.621,10 Kč, která je důsledkem nákladných oprav, hlavně fasády, a že to neznamena, že družstvo nemá žádné peníze. Uvedla, že na účtech družstva je ke dni 9.11.2022 cca. 4,6 mil. Kč.

Doplnila, že zálohy uhrazené na daň z příjmů právnických osob za r. 2021 ve výši 176.700 Kč byly FÚ družstvu vráceny na účet. Daň za r. 2021 vyšla nulová.

Daň z nemovitých věcí za r. 2021 činila 4.957 Kč.

Zopakovala, že představenstvo družstva v souladu se stanovami družstva navrhuje členské schůzi schválit účetní závěrku roku 2021 a ztrátu ve výši 6 584 621,10 uhradit z nerozdělených zisků minulých let.

Vyzvala přítomné k připomínkám a dotazům. Žádné nebyly.

Předala slovo pí. Káňové.

### **3. Zpráva kontrolní komise o hospodaření družstva v r. 2021**

Zprávu přednesla předsedkyně kontrolní komise (KK) PhDr. Helena Káňová. Ta mimo jiné uvedla, že komise se scházela ve složení: předsedkyně PhDr. Helena Káňová, členové p. Duda, p. Bravanský a zúčastňovala se všech jednání představenstva. KK konstatuje, že v hospodaření družstva neshledala nedostatky. Doporučuje členské schůzi schválit účetní závěrku roku 2021 a ztrátu ve výši 6 584 621,10 uhradit z nerozdělených zisků minulých let. Členská schůze neměla ke zprávě připomínky a vzala zprávu KK na vědomí všemi 33 hlasy. Zpráva KK o hospodaření družstva v r. 2021 tvoří rovněž nedílnou součást tohoto zápisu.

### **4. Schválení roční účetní závěrky za rok 2021 a rozhodnutí o naložení se ztrátou**

Předsedající Ing. Tuhovčáková vyzvala členskou schůzi k hlasování o tomto návrhu usnesení: Členská schůze schvaluje účetní závěrku roku 2021 a úhradu ztráty ve výši 6 584 621,10 z nerozdělených zisků minulých let. Výsledek hlasování: Pro návrh 33, proti 0, zdržel se 0

### **5. Kamerový systém**

Předsedkyně navrhla členské schůzi zvážení návrhu realizace kamerového systému v domě z důvodu bezpečnosti. Seznámila členskou schůzi s cenovou nabídkou varianty bez výtahu a s výtahem. Varianta bez výtahu v ceně 195 tis. a varianta s výtahem 235.000 Kč. V ceně varianty bez výtahu je 21 kamer umístěných na fasádě, u vstupních dveří, ve vestibulech jednotlivých vchodů a u vstupů do sklepů, Martin Studnička seznámil členskou schůzi s podrobnostmi technického řešení. Zodpověděl otázku Ing. Hejry, kolik bude stát provoz. Pí. Apriasové byl zodpovězen dotaz, o jakou firmu se jedná. Předsedkyně informovala členskou schůzi, že se jedná o firmu HEKATON. Členská schůze neměla proti návrhu námitek.

Předsedkyně p. Tuhovčáková vyzvala členskou schůzi k hlasování o návrhu usnesení v tomto znění. Členská schůze schvaluje realizaci kamerového systému v ceně 195.000 Kč ve variantě bez výtahu. Hlasování: pro 33, proti 0, zdržel se 0

### **6. Rozpočet na rok 2022, opravy v r. 2022 a opravy v roce 2023-2024**

Předsedkyně uvedla, že materiály k tomuto bodu členové obdrželi v písemné podobě a měli možnost se s nimi v předstihu seznámit. Z důvodu rozsáhlých oprav se očekává i v roce 2022 ztráta. Předsedající doplnila, že prioritou pro představenstvo je oprava střechy, kterou chce zrealizovat co nejdříve. Stav střechy dělá problémy horním bytům (zatékání, plíseň) a havarijní je stav komínů. V den schůze byl znám rozpočet, zpracovaný pro nabídkové řízení, který činí cca. 8 mil. Kč. Předsedkyně Tuhovčáková uvedla, že předpokládá vydání stavebního povolení s datem 1.1.2023. Požádá i o dotaci na tuto opravu Magistrát města Ostravy. Do diskuze vstoupil p. Mikolajek s názorem, že není nač čekat, protože nic nebude levnější. Přidala se k němu i pí. Valková a Mgr. Faldynová s návrhem půjčit si část peněz na opravu od banky, pokud družstvo nebude mít dostatek finančních prostředků na realizaci opravy střechy.

V návaznosti na tyto návrhy vyzvala předsedající P. Tuhovčáková členskou schůzi k hlasování o návrhu níže uvedeného usnesení.

Členská schůze bere na vědomí rozpočet na r. 2022, opravy v roce 2022 všemi 33 hlasy.

Členská schůze schvaluje opravu střechy, realizaci výběrového řízení na zhotovitele opravy střechy představenstvem, zpracování a podání žádosti o dotaci na tuto opravu a zajištění nabídek bank pro případné čerpání úvěru pro následující členskou schůzi.

Výsledek hlasování: pro návrh 31, proti 0, zdržel se 2

## **7. Navýšení záloh na služby – hlavně za teplo**

Předsedkyně pí. Tuhovčáková zopakovala členské schůzi, že cena za teplo se zvýšila o 22 % už od 1.1.2022 a od 1.1.2023 se očekává další zvýšení. Podle některých odhadů až na trojnásobek za 1 GJ tepla. Cena na rok 2023 bude známá až po 1.1.2023 a hrozí velké nedoplatky nájemníků a nedostatek financí na účtech družstev.

Vzhledem k tomu, že došlo k minimální úpravě záloh nájemníky, navrhla členské schůzi, že ve spolupráci s Aulit reality nastaví nové zálohy dle posledního vyúčtování a nechá zhotovit nové evidenční listy pro jednotlivé nájemníky.

Mgr. Faldynová chtěla stanovit max. strop tohoto zvýšení. Návrh je 20%.

Proti tomuto nebyly žádné připomínky.

Návrh usnesení:

Členská schůze schvaluje provedení úpravy záloh na teplo v evidenčních listech nájemníků představenstvem ve spolupráci s Aulit reality podle posledního vyúčtování r. 2021 a další max. navýšení záloh na teplo s platností od 1.1.2023 o 20 %, pokud si již nájemníci zálohy sami nezvýšili.

Výsledek hlasování: pro návrh hlasovali všichni přítomní tj. 33, proti 0, zdržel se 0.

Dále předsedající členskou schůzi informovala, že dle zákona se náklady na vytápění v domě dělí na dvě složky – složku základní a složku spotřební. **Základní složka** je odvozena od započitatelné podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru.

**Spotřební složka** se mezi příjemce služeb rozděluje úměrně výši náměrů stanovených měřidel nebo zařízení pro rozdělování topných nákladů (RTN). V současné době je tento poměr nastaven 50:50.

Vzhledem k tomu, že se všichni snaží šetřit a vyhláška nám umožňuje tento poměr zvolit, předsedající navrhuje od 1.1.2023 tento poměr upravit na 60:40 ve prospěch skutečné spotřeby. 40% tvoří rozúčtování nákladů dle vytápěné plochy. K tomuto návrhu nebylo připomínek. Předsedající nechala členskou schůzi hlasovat o tomto návrhu usnesení.

Návrh usnesení:

Členská schůze schvaluje změnu v rozúčtování nákladů na vytápění na poměr

40 (základní složka) : 60 (spotřební složka) s platností od 1.1.2023.

Členská schůze hlasovala všemi 33 hlasy pro tento návrh.

## **8. Změny v členské základně a v nájmu nebytových prostor**

Předsedkyně Tuhovčáková oznámila, že vše o změnách v členské základně a nebytových prostorech obdrželi členové písemně a podrobně je informovala i kontrolní komise ve zprávě o hospodaření družstva.

Prioritou představenstva je zajistit neprodleně nového nájemce pro prostor řeznictví. Preferovat bude dle požadavků nájemníků klidného, tichého nájemce, ne hospodu ani restauraci. Před zahájením činnosti bude nutné provést v GO elektro v tomto prostoru.

Členská schůze neměla k tomuto bodu připomínky.

Členská schůze bere na vědomí všemi 33 hlasy.

## **9. Dislokace peněžních prostředků**

Předsedkyně Tuhovčáková informovala členskou schůzi, že z důvodu pojištění vkladů u jednotlivých bank do výše odpovídající 100.000 EUR, jsou peněžní prostředky družstva uloženy ve 3 bankách. K ČSOB a Equa bank přibyla v letošním roce banka Creditas. U banky Creditas představenstvo zřídilo půlroční termínovaný vklad na 1 mil. Kč s úrokem přes 5% ročně.

U ČSOB pak zřídilo měsíční termínovaný vklad s roční úrokovou sazbou 2%.

Členská schůze nemá k tomuto bodu připomínky.

Členská schůze bere na vědomí všemi 33 hlasy.

## **10. Rekonstrukce**

Předsedkyně informovala členskou schůzi, že rekonstrukce postupně probíhaly a ještě probíhají ve vchodech 28, 26 a 24.

Podařilo se zrealizovat GO elektroinstalace v bytech Sedláček, Tesarčíková, Výtisk (vchod 28).

Připomněla povinnost členů přeložit představenstvu žádost o souhlas s rekonstrukcí. V odpovědi představenstvo uvede i podmínky, za kterých je možné rekonstrukci provést.

Vyzvala členy, u kterých ještě neproběhla GO elektroinstalace, k realizaci – např. byt p. Vozničky, p. Potomákové... Družstvo tuto opravu stále hradí!

Členská schůze nemá k tomuto bodu připomínky.

Členská schůze bere na vědomí všemi 33 hlasy.

## **11. Aktualizace pojistné smlouvy domu – zvýšení aktualizace pojistné částky, aktualizace limitů**

Předsedkyně informovala členskou schůzi, že představenstvo je před podpisem dodatku k pojistné smlouvě. Dojde ke zvýšení pojistné hodnoty bytového domu na 170 mil. Kč a aktualizaci limitů.

Rovněž informovala o úspěšném řešení pojistných událostí, hlavně v bytech v nejvyšších patrech a o likvidaci PU poruchy výtahu ve vchodě 24 ve výši pojistného plnění cca. 195 tis. Kč.

Členská schůze nemá k tomuto bodu připomínky.

Členská schůze bere na vědomí všemi 33 hlasy.

## **12. odměny představenstva a kontrolní komise, dohody**

Předsedkyně zopakovala návrhy kontrolní komise ke schválení členské schůzi a doplnila návrh o zvýšení odměny kontrolní komise na 3.000 Kč/měsíc pro všechny 3 členy, dosud byla odměna 900 Kč/měsíc pro všechny 3 členy.

Ing. Hejra měl připomínku k dohodě o provedení práce p. Martina Studničky ve výši 1.000 Kč a požadoval ji navýšit na 2.000 Kč.

Proti výše uvedeným návrhům neměla členská schůze připomínky.

Předsedkyně tedy zopakovala členské schůzi níže uvedený 5-ti bodový návrh usnesení. Členská schůze už k tomuto znovu přednesenému souhrnnému návrhu neměla připomínek a předsedkyně vyzvala členskou schůzi k hlasování o níže uvedeném (5-ti bodovém) návrhu usnesení.

Návrh usnesení:

**Členská schůze schvaluje:**

- a) Zvýšení odměny představenstva s platností od 1.11.2022 ze 6.000 na 10.000 Kč/měsíc (částka je celková pro všechny 3 členy představenstva).
- b) Dohodu o provedení práce s Ing. Petrou Tuhovčákovou na 7.000 Kč/měsíc s platností od 1.11.2022 (zvýšená administrativní činnost).
- c) Dohodu o pracovní činnosti na úklid ve výši 3.480, - Kč měsíčně.
- d) Dohodu o provedení práce s p. Martinem Studničkou na opravu a údržbu elektrických zařízení, provádění kontroly a vedení knih výtahů ve vchodech 24,26,28 s platností od 1.11.2022 na částku 2.000 Kč/měsíc.
- e) Navýšení odměny kontrolní komise s platností od 1.11.2022 na 3.000 Kč/měsíc pro všechny 3 členy.

Výsledek hlasování: Pro návrh 32, proti 0, zdržel se 1

**13. zvýšení nájmu** – doplněný bod programu navržený Ing. Hejrou a schválený členskou schůzí

Ing. Hejra vystoupil s připomínkou, že je třeba zvýšit nájem, jehož výše se už roky nemění, a že představenstvo se tak nechová jako dobrý hospodář.

Vysvětlil, že nájem tvoří 3 položky – správní poplatek, opravy a pojištění domu a daň z nemovitých věcí. Vše je uvedeno v evidenčním listu.

Apeloval na navýšení položky správní poplatek o schválené odměny členů představenstva a kontrolní komise ve výši 13.000 Kč/měsíc rozpočtené na byt.

Dále na zvýšení fondu oprav o 2 Kč/m<sup>2</sup> započitatelné plochy bytu, vzhledem k rozsáhlým opravám, které probíhají a budou pokračovat.

Vzhledem k tomu, že k návrhu p. Hejry neměla členská schůze připomínky, vyzvala předsedající k hlasování o tomto návrhu usnesení.

Návrh usnesení:

Členská schůze schvaluje navýšení položky správního poplatku o schválené odměny představenstva a kontrolní komise ve výši 13.000 Kč/měsíc rozpočtené na byt s platností od 1.1.2023 a navýšení fondu oprav o 2 Kč/m<sup>2</sup> započitatelné plochy bytu s platností od 1.1.2023.

Výsledek hlasování: Pro návrh 33, proti 0, zdržel se 0

**14. diskuse k programu schůze**

Do diskuse se přihlásil p. Havel a apeloval na představenstvo, aby hledalo možnost využití fotovoltaiky a tepelných čerpadel pro družstvo.

O slovo se přihlásil p. Gela, který prohlásil, že fotovoltaika z důvodu členitosti naší střechy není vhodná a využití tepelného čerpadla zatím naráží na statut kulturní památky a další omezení.

Představenstvo se shodlo, že tyto možnosti bude průběžně prověřovat.

Nikdo další se do diskuse nepřihlásil a v 19: 20 předsedající schůzi ukončila.

## Usnesení

členské schůze Bytového družstva Porubská 552 konané dne 9.11.2022

Členská schůze schvaluje:

1. Předsedající schůze Ing. Petru Tuhovčákovou.
2. Zapisovatelku členské schůze PhDr. Helenu Káňovou.
3. Program schůze doplněný o bod projednání zvýšení nájmu.
4. Účetní závěrku roku 2021 a úhradu ztráty ve výši 6 584 621,10 z nerozdělených zisků minulých let.
5. Realizaci kamerového systému v ceně 195.000 Kč ve variantě bez výtahu.
6. Opravu střechy, realizaci výběrového řízení na zhotovitele opravy střechy představenstvem, zpracování a podání žádosti o dotaci na tuto opravu a zajištění nabídek bank pro případné čerpání úvěru pro následující členskou schůzi.
7. Provedení úpravy záloh na teplo v evidenčních listech nájemníků představenstvem ve spolupráci s Aulit reality podle posledního vyúčtování r. 2021 a další max. navýšení záloh na teplo s platností od 1.1.2023 o 20 %, pokud si již nájemníci zálohy sami nezvýšili.
8. Změnu v rozúčtování nákladů na vytápění na poměr 40 (základní složka) : 60 (spotřební složka) s platností od 1.1.2023.
9. Zvýšení odměny představenstva s platností od 1.11.2022 ze 6.000 na 10.000 Kč/měsíc (částka je celková pro všechny 3 členy představenstva).
10. Dohodu o provedení práce s Ing. Petrou Tuhovčákovou na 7.000 Kč/měsíc s platností od 1.11.2022 (zvýšená administrativní činnost).
11. Dohodu o pracovní činnosti na úklid ve výši 3.480, - Kč měsíčně.
12. Dohodu o provedení práce s p. Martinem Studničkou na opravu a údržbu elektrických zařízení, provádění kontroly a vedení knih výtahů ve vchodech 24,26,28 s platností od 1.11.2022 na částku 2.000 Kč/měsíc.
13. Navýšení odměny kontrolní komise s platností od 1.11.2022 na 3.000 Kč/měsíc pro všechny 3 členy.
14. Navýšení položky správního poplatku o schválené odměny představenstva a kontrolní komise ve výši 13.000 Kč/měsíc rozpočtené na byt s platností od 1.1.2023 a navýšení fondu oprav o 2 Kč/m<sup>2</sup> započitatelné plochy bytu s platností od 1.1.2023.

Členská schůze bere na vědomí:

1. Zprávu kontrolní komise o hospodaření družstva v roce 2021.
2. Rozpočet na r. 2022, opravy v roce 2022
3. Změny v členské základně a v nájmu nebytových prostor
4. Dislokace peněžních prostředků
5. Rekonstrukce
6. Aktualizaci pojistné smlouvy domu – zvýšení aktualizace pojistné částky, aktualizace limitů



Ing. Petra Tuhovčáková  
předseda představenstva



Martin Studnička  
místopředseda představenstva



PhDr. Helena Káňová  
zapisovatelka