

ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ

Bytové družstvo Kašparova 2,4

ZA ROK 2022

Náklady k 31.12.2022

spotřeba materiálu	5 432,00 Kč
opravy a udržování	44 942,05 Kč
kontroly a revize	40 288,00 Kč
reprezentace	459,00 Kč
služby RA	129 299,00 Kč
ostatní služby	17 101,90 Kč
mzdové náklady-dohody o provedení práce	37 350,00 Kč
Odměny statutárů	97 188,00 Kč
daň z nemovitosti	20 236,00 Kč
pojištění domu	31 641,00 Kč
haléř.vyrovnání	-12,95 Kč
úrok z úvěru	28 159,88 Kč
bankovní poplatky - běžný účet	6 780,70 Kč
bankovní poplatky - úvěrový účet	2 400,00 Kč
daň z příjmů	24 890,00 Kč
Náklady celkem	486 154,58 Kč

Výnosy k 31.12.2022

tržby nájem NP	5 562,50 Kč
služby družstevníci	199 332,00 Kč
služby nájemníci	41 988,00 Kč
ost.tržby-popl.za převod, nájem PODA, reklama DANTER	89 778,00 Kč
ost.pr. Výnosy - pojistné plnění	0,00 Kč
čerpání fondu oprav	72 535,58 Kč
úroky přijaté	0,00 Kč
čerpání dotace na úroky z úvěru	188 938,00 Kč
Výnosy celkem	598 134,08 Kč

Na základě této výsledovky vznikl družstvu hospodářský výsledek

zisk ve výši

111 979,50 Kč

základní kapitál zapsaný i nezapsaný	62 400,00 Kč
Kapitálové fondy	26 904 452,53 Kč
Nedělitelný fond	29 200,00 Kč
Stav pokladny k 31.12.2022	15 545,00 Kč
Běžný účet k 31.12.2022	2 783 633,93 Kč
Zůstatek úvěrů ČS k 31.12.2022	1 775 831,39 Kč
Fond oprav k 31.12.2022	1 299 062,88 Kč
Hospodářský výsledek před zdaněním	136 869,50 Kč
Daňový základ	131 000,00 Kč
Daň 19 %	24 890,00 Kč

Zpracovala: Ing. Monika Bártová

Realitní agentura Vítek, s.r.o.

monika.bartova@agvitek.cz

v Ostravě 8.2.2023

tel. 732116703

Monika Bártová

Zápis z členské schůze Bytového družstva Kašparova 2 a 4

Dne 7. června 2023 v 17 hodin se konala členská schůze Bytového družstva Kašparova 2 a 4, Kašparova 1411/2, 700 30, Ostrava-Jih, IČ: 25816098 (dále jen BD).

Této schůze se zúčastnilo 51 (65,38 %) členů družstva.
Ze 78 (100 %) členů družstva byla přítomna nadpoloviční většina a schůze se stala usnášení schopnou.

1 – ZAHÁJENÍ

Předsdkyně BD paní Vlodyková přivítala všechny přítomné.

2 – VOLBA ZAPISOVATELE A OVĚŘOVATELŮ ZÁPISU

Jako zapisovatel byla navržena paní Ing. Martina Sivalová. Návrh byl schválen všemi přítomnými hlasy (51).

Dále se jako ověřovatelé zápisu přihlásili pan Radomír Nevlud a paní Vladimíra Rašnerová.
Tito ověřovatelé byli schváleni všemi přítomnými hlasy (51).

3 – ZPRÁVA KONTROLNÍ KOMISE

Zprávu přečetla členům BD předsdkyně kontrolní komise paní Juricová.
Kontrolní komise se pravidelně schází 1x měsíčně ke kontrole hospodaření BD (všechny pohyby na účtu a pokladně s hotovostí, kontrola evidence přijatých plateb a odeslaných plateb, kontrola všech uhrazených faktur...).

Kontrolní komise neshledala žádné nedostatky, a proto nemá žádné výhrady k činnosti představenstva BD.

4 – ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2022

Účetní závěrku za rok 2022 zpracovala Realitní agentura Vítek, s.r.o.
Příloha č. 3 - Zpráva o hospodaření Bytového družstva Kašparova 2 a 4 za rok 2022

Členové byli seznámeni se všemi položkami zprávy o hospodaření za rok 2022. Ohledně nerozděleného zisku z minulých let bylo předsdkyní navrženo, převést tuto částku do Fondu oprav nebo ponechat v evidenci Nerozděleného zisku. Fond oprav se využívá pro opravy. Nerozdělený zisk lze použít na úhradu ztráty BD.

Hlasování o zařazení Nerozděleného zisku do Fondu oprav

100 % přítomných členů bytového družstva = 51 členů (hlasů).

	Počet přítomných	Plná moc	Celkem hlasování	%
Hlasovali PRO	43	8	51	100 %
Hlasovali PROTI	0	0	0	0 %
Zdrželi se hlasování	0	0	0	0 %

Usnesení č. 1

Z výsledků hlasování vyplynulo, že bylo jednohlasně odsouhlaseno převedení Nerozděleného zisku z minulých let do Fondu oprav.

Jednoduché shrnutí hospodaření za rok 2022:

Náklady celkem	486 154,58,- Kč
Výnosy celkem	598 134,08,- Kč
Hospodářský výsledek – zisk před zdaněním	136 869,50,- Kč
Daň 19%	24 890,- Kč
Hospodářský výsledek – zisk po zdanění	111 979,50,- Kč

Hlasování o schválení účetní závěrky za rok 2022

100 % přítomných členů bytového družstva = 51 členů (hlasů).

	Počet přítomných	Plná moc	Celkem hlasování	%
Hlasovali PRO	43	8	51	100 %
Hlasovali PROTI	0	0	0	0 %
Zdrželi se hlasování	0	0	0	0 %

Usnesení č. 2

Z výsledků hlasování vyplynulo, že byla jednohlasně odsouhlasena účetní závěrka Bytového družstva Kašparova 2 a 4 za rok 2022.

Shrnutí úvěrů k datu 7. 6. 2023

Dotace, které BD obdrží jsou vkládány na splátku velkého úvěru. Vše je rozpočítáno tak, abychom co nejvíce využili možnosti dotací. O aktuálním stavu úvěrů jsou členové BD informováni pravidelně na Nástěnkách. Konec velkého úvěru - 8/2023. Malý úvěr bude splacen k 3/2025.

Plán prací pro rok 2023

- již proběhly opravy ventilů plynového vedení (celý dům a byty), které se realizovaly na základě informací z revizní zprávy plynářů.
 - 9/2023 je plánována výměna vodoměrů po uplynutí 5-ti leté lhůty, zároveň jsme povinni nejpozději do roku 2027 vybavit byty vodoměry, které umožňují dálkový odečet. S ohledem na EU legislativu budou nově instalované vodoměry splňovat tuto podmínku.
 - očekává nás generální oprava výtahů (máme již přes 20 let) v obou vchodech. Pravděpodobně v roce 2023 jeden vchod a v roce 2024 druhý vchod.
 - generální oprava střechy – je potřeba střechu opravit, zatéká a dočasná řešení již nejsou vhodná a dostatečná.
- Představenstvo poptává cenové nabídky a zjišťuje možnosti, z nichž jsou zvoleny nejvhodnější varianty.

S ohledem na velké opravy, které dům čekají a při započtení inflace, růstu cen celkových nákladů a rostoucímu objemu zákonných povinností, nebude snížená platba členů BD do fondu oprav po doplacení velkého úvěru.

5 – NÁVRH NA ÚPRAVU ODMĚN ČLENŮM PŘEDSTAVENSTVA, KONTROLNÍ KOMISE A PRACOVNÍKŮM NA DOHODU

Ze strany předsedkyně proběhl návrh na zvýšení odměn členům představenstva, kontrolní komise a pracovníkům na dohodu (např. údržbáři). Jedná se o srovnání odměň za odvedenou práci tak, aby odpovídala skutečnosti (osobní odpovědnosti, časové náročnosti a požadavkům na řešení různých oblastí s péčí řádného hospodáře). Pokud chceme, aby dlouhodobě byl zájem ze strany členů BD tyto činnosti vykonávat i přes všechny legislativní nároky, pak je potřeba tento krok realizovat.

Návrh č. 1:

Návrh předsedkyně na zvýšení odměn členům představenstva, kontrolní komise a pracovníkům na dohodu:

Představenstvo – předseda a místopředseda	8 500,- Kč čistého/ měsíčně
Představenstvo – ostatní členové	3 000,- Kč čistého/ měsíčně
Kontrolní komise – předseda	1 000,- Kč čistého/ měsíčně
Kontrolní komise – ostatní členové	500,- Kč čistého/ měsíčně
Pracovníci na dohodu	200,- Kč čistého/ hodina

Návrh č. 2:

Pan Trčka namítá, že jsou odměny vysoké a navrhuje navýšit odměny u pouze níže uvedených míst:

Představenstvo – předseda a místopředseda	6 000,- Kč čistého/ měsíčně
---	-----------------------------

Návrh č. 3:

Paní Rašnerová navrhla odměny zvýšit u níže uvedených míst:

Představenstvo – předseda a místopředseda	10 000,- Kč čistého/ měsíčně
Představenstvo – ostatní členové	4 000,- Kč čistého/ měsíčně
Pracovníci na dohodu	200,- Kč čistého/ hodina

K této oblasti se také vyjádřil člen BD pan Ďuriš, který připomínal, že řádná schůze BD je nejvyšší orgán BD. Ocenil stávající práci statutárního orgánu a kontrolní komise. Zmínil, že všechny náklady včetně odměn jsou hrazeny z příjmů BD.

Další člen BD p. Kutnohorský zmínil, že na jiných BD v Porubě mají již déle než 10 let odměny pro předsedu 15 000,- Kč měsíčně a že je potřeba uvedený stav narovnat.

Jiný člen BD p. Kovářsdělil, že i obdobné domy tady v okolí platí mnohem více než v současné době má Představenstvo BD a Kontrolní komise.

Předsedkyně zmínila, že je také možnost přenést správu nemovitosti na cizí externí subjekt, kde secenově pohybujeme ve vyšší rovině měsíčních nákladů, než navrhuje za celé Představenstvo a Kontrolní komisi. Zároveň podpisem smlouvy se správcem nemovitosti nepřechází odpovědnost vyplývající z legislativy a zůstává veškerá odpovědnost na Představenstvu a Kontrolní komisi, tj. musí být stále zřízení a jsou odpovědní.

Členové diskutovali o těchto návrzích a vyjadřovali své osobní názory a postoje.

Hlasování o navýšení odměn pro členy představenstva s platností od 7. 6. 2023 dle Návrhu č. 2
100 % přítomných členů bytového družstva = 51 členů (hlasů)

	Počet přítomných	Plná moc	Celkem hlasování	%
Hlasovali PRO	2	0	2	3,92 %
Hlasovali PROTI	41	8	49	96,08 %
Zdrželi se hlasování	0	0	0	0 %

Usnesení č. 3

Z výsledků hlasování vyplynulo, že nebyla odsouhlasena navrhovaná změna navýšení odměn dle Návrhu č. 2 s platností od 7. 6. 2023.

Hlasování o navýšení odměn pro členy představenstva s platností od 7. 6. 2023 dle Návrhu č. 3
100 % přítomných členů bytového družstva = 51 členů (hlasů)

	Počet přítomných	Plná moc	Celkem hlasování	%
Hlasovali PRO	14	8	22	43,14 %
Hlasovali PROTI	26	0	26	50,98 %
Zdrželi se hlasování	3	0	3	5,88 %

Usnesení č. 4

Z výsledků hlasování vyplynulo, že nebyla odsouhlasena navrhovaná změna navýšení odměn dle Návrhu č. 3 s platností od 7. 6. 2023.

Hlasování o navýšení odměn pro členy představenstva a kontrolní komisi s platností od 7. 6. 2023 dle Návrhu č. 1
100 % přítomných členů bytového družstva = 51 členů (hlasů)

	Počet přítomných	Plná moc	Celkem hlasování	%
Hlasovali PRO	41	8	49	96,08 %
Hlasovali PROTI	1	0	1	1,96 %
Zdrželi se hlasování	1	0	1	1,96 %

Usnesení č. 5

Z výsledků hlasování vyplynulo, že byla odsouhlasena navrhovaná změna navýšení odměn dle Návrhu č. 1 s platností od 7. 6. 2023.

6 – VOLBA NOVÉHO PŘEDSTAVENSTVA A KONTROLNÍ KOMISE BD

Předsedkyně upozornila členy BD, že současnému představenstvu BD končí 5-ti leté funkční období a je potřeba zvolit nové představenstvo a kontrolní komisi pro další funkční období. Paní Vlodyková sama již do představenstva nechce být zvolena. Pan Korus odstupuje z představenstva z důvodu nedostatku času.

Vyzvala všechny přítomné k dobrovolné účasti a zapojení na realizaci chodu, údržbě a správě BD včetně související odpovědnosti. Následně také vyzvala k návrhům na nové členy.

Jelikož se nikdo nepřihlásil, tak předsedkyně navrhla následující členy představenstva pro další funkční období: Ing. Petr Němec, paní Jarmila Miksová, Ing. Martina Sivalová.

Hlasování o členech představenstva bytového družstva – Ing. Petr Němec, paní Jarmila Miksová, Ing. Martina Sivalová
100 % přítomných členů bytového družstva = 51 členů (hlasů).

	Počet přítomných	Plná moc	Celkem hlasování	%
Hlasovali PRO	42	8	50	98,04 %
Hlasovali PROTI	0	0	0	0 %
Zdrželi se hlasování	1	0	1	1,96 %

Z výsledků hlasování vyplynulo, že Ing. Petr Němec, paní Jarmila Miksová, Ing. Martina Sivalová byli jednohlasně zvoleni za členy představenstva.

Dále představenstvo znovu oslovilo členy BD, že je potřeba mít 5-ti členné obsazení. Následně potvrdili svou účast paní Taťána Korusová a pan Radek Smékal.

Hlasování o členech představenstva bytového družstva – paní Taťána Korusová a pan Radek Smékal 100 % přítomných členů bytového družstva = 51 členů (hlasů).

	Počet přítomných	Plná moc	Celkem hlasování	%
Hlasovali PRO	43	8	51	100 %
Hlasovali PROTI	0	0	0	0 %
Zdrželi se hlasování	0	0	0	0 %

Z výsledků hlasování vyplynulo, že paní Taťána Korusová a pan Radek Smékal byli jednohlasně zvoleni za členy představenstva.

Usnesení č. 6

Novými členy představenstva byli zvoleni tito členové družstva:

- Ing. Petr Němec,
- Ing. Martina Sivalová,
- paní Jarmila Miksová,
- paní Taťána Korusová,
- pan Radek Smékal.

Po volbě nového představenstva se také musí zvolit kontrolní komise.

Opět byli přítomní členové vyzváni k návrhům.

Byli navrženi: paní Libuše Juricová, paní Vladimíra Rašnerová, paní Anna Vlodyková.

Hlasování o nových členech kontrolní komise bytového družstva – paní Libuše Juricová, paní Vladimíra Rašnerová, paní Anna Vlodyková 100 % přítomných členů bytového družstva = 51 členů (hlasů).

	Počet přítomných	Plná moc	Celkem hlasování	%
Hlasovali PRO	43	8	51	100 %
Hlasovali PROTI	0	0	0	0 %
Zdrželi se hlasování	0	0	0	0 %

Z výsledků hlasování vyplynulo, že paní Libuše Juricová, paní Vladimíra Rašnerová, paní Anna Vlodyková byli jednohlasně zvoleni za členy kontrolní komise.

Usnesení č. 7

Novými členy kontrolní komise byli zvoleni tito členové družstva:

- paní Libuše Juricová,
- paní Vladimíra Rašnerová,
- paní Anna Vlodyková.

7 – DISKUZE

Zápis z dnešní schůze bude vyvěšen na informačních nástěnkách a zveřejněn na webových stránkách BD - <https://kasparovabd.wbs.cz/>.

Proběhlo upozornění, aby byla zapsána správná jména na zvoncích a poštovních schránkách (nájemníci i podnájemníci).

Dále zaznělo, že ne všichni se osobně znají a zdraví se navzájem. Nicméně není v silách BDči kohokoliv jiného, jakkoliv řešit tyto vztahy. Jedná se o interakci mezi konkrétními jednotlivci, kteří mají odpovědnost sami za sebe, a tudíž je na nich samotných být proaktivní.

Úklid – zhoršil se. Kdo má kontakty na úklidové firmy či osoby, prosíme o kontakt. Další možností je, že by úklid mohl vykonávat někdo z domu BD. V případě zájmu se prosím ozvěte Představenstvu BD.

Rádi bychom připomněli péči o dům a jeho okolí:

- existuje možnost využít akce obvodu Společně tvoříme Jih <https://www.spolecnetvorimejih.cz/>, k tomu, aby se mohli členové BD vyjádřit a případně zaslat návrhy na zlepšení.
 - je možné zasílat podněty k řešení nedostatků v okolí domů - <https://cistaova.ostrava.cz/>
- Tyto návrhy může zaslat kterýkoliv člen BD (chodníky, sečení, technická údržba v okolí...).

Proběhlo poděkování paní předsedkyni Vlodykové za více než 20-ti letou vynikající a pečlivou práci pro BD.

8 - SHRNU TÍ PŘIJATÝCH USNESENÍ

Usnesení č. 1

Z výsledků hlasování vyplynulo, že bylo jednohlasně odsouhlaseno převedení Nerozděleného zisku z minulých let do Fondu oprav.

Usnesení č. 2

Z výsledků hlasování vyplynulo, že byla jednohlasně odsouhlasena účetní závěrka Bytového družstva Kašparova 2 a 4 za rok 2022.

Usnesení č. 3

Z výsledků hlasování vyplynulo, že nebyla odsouhlasena navrhovaná změna navýšení odměn dle Návrhu č. 2 s platností od 7. 6. 2023.

Usnesení č. 4

Z výsledků hlasování vyplynulo, že nebyla odsouhlasena navrhovaná změna navýšení odměn dle Návrhu č. 3 s platností od 7. 6. 2023.

Usnesení č. 5

Z výsledků hlasování vyplynulo, že byla odsouhlasena navrhovaná změna navýšení odměn dle Návrhu č. 1 s platností od 7. 6. 2023.

Usnesení č. 6

Novými členy představenstva byli zvoleni tito členové družstva:

- Ing. Petr Němec,
- Ing. Martina Sivalová,
- paní Jarmila Miksová,
- paní Taťána Korusová,
- pan Radek Smékal.

Usnesení č. 7

Novými členy kontrolní komise byli zvoleni tito členové družstva:

- paní Libuše Juricová,
- paní Vladimíra Rašnerová,
- paní Anna Vlodyková.

9 - ZÁVĚR

Předsedkyně paní Vlodyková poděkovala všem přítomným za účast.

Schůze nového Představenstva BD

Po ukončení řádné členské schůze BD se konala schůze nového Představenstva, členové představenstva hlasovali o volbě předsedy a místopředsedy bytového družstva Kašparova 2 a 4 a také o volbě předsedkyně Kontrolní komise.

Z výsledků hlasování vyplunulo, že pan Ing. Petr Němec byl jednohlasně zvolen jako předseda bytového družstva Kašparova 2 a 4.

Z výsledků hlasování vyplunulo, že pan Radek Smékal byl jednohlasně zvolen jako místopředseda bytového družstva Kašparova 2 a 4.

Z výsledků hlasování vyplunulo, že paní Libuše Juricová byla jednohlasně zvolena jako předsedkyně kontrolní komise bytového družstva Kašparova 2 a 4.

PŘÍLOHY

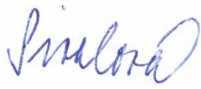
Příloha č. 1 - Prezenční listiny účastníků řádné členské schůze

Příloha č. 2 - Seznam přehledu plných mocí

Příloha č. 3 - Zpráva o hospodaření Bytového družstva Kašparova 2 a 4 za rok 2022

Zapisovatel:

Ing. Martina Sivalová
člen BD



Ověřovatel:
pan Radomír Nevluď
člen BD



Dne 7. 6. 2023 Ostrava

Ověřovatel:
paní Vladimíra Rašnerová
člen BD

