

Výtisk č. 1

Bytové družstvo BÍLÝ DŮM

ZÁPIS Z 25. ŘÁDNÉ ČLENSKÉ SCHŮZE DRUŽSTVA

(nedílnou součástí originálu zápisu uloženého v dokumentaci členské schůze družstva jsou veškeré na členské schůzi předložené a přednesené materiály představenstva a kontrolní komise družstva)

Termín konání:

dne 23. 11. 2022 od 17:00 hod. (čtvrtek)

Místo jednání:

ZŠ ul. Ukrajinská 1533/13 – jídelna, Ostrava – Poruba

Členské schůze družstva měli právo se účastnit řádní ČLENOVÉ DRUŽSTVA, případně řádně družstvem pozvaní hosté.

Ad 1) Prezentace řádných účastníků a hostů od 16,30 hod. do 17,00 hod.

Členská schůze družstva byla svolána pozvánkou schválenou představenstvem družstva na jeho jednání dne 8.11.2023 s navrženým programem v souladu s čl. 28 odst. 3 stanov družstva a v souladu s §636 an. zákona o obchodních korporacích vyvěšením pozvánky do vývěsní skřínky v domě dne 9.11.2023, na webu družstva [Aktuality | Bytové družstvo BÍLÝ DŮM \(bdbilydum.cz\)](#) a [0-1-Pozvánka \(bdbilydum.cz\)](#) = přímý odkaz na pozvánku na webu družstva, rozesláním na e-mailové adresy členů družstva a vhozením do schránek členů bez elektronického kontaktu, vše dne 9.11. U členů družstva nebydlících v domě s družstvem sdílenou elektronickou adresou byla těmto členům pozvánka místopředsdkyní představenstva družstva zaslána dne 9.11.2022 elektronicky v příloze e-mailu. Úplná Pozvánka jsou uvedeny v **Příloze č. 1** tohoto zápisu.

Prezence řádných účastníků byla zahájena od 16,30 hod. a ukončena v 17,00 hod. viz originály prezenčních listin a plných mocí v příloze originálu zápisu – Výtisku č. 1. Předseda družstva konstatoval v 17:00 přítomnost nadpoloviční většiny ze všech členů družstva a schůzi v 17:00 zahájil.

Členská schůze přijala k jednotlivým bodům programu dle pozvánky tyto závěry:

Ad 2) Zahájení schůze, volba orgánů členské schůze:

Předseda družstva přivítal všechny přítomné a konstatoval vč. právě příchozích zřejmějmu usnášeníschopnou přítomnost členů družstva, která činila po přesném sečtení dle originálu prezenční listiny **přítomných 43 členů, z toho 17 v zastoupení na základě předložených plných mocí, tj. z 54 členů celkem 79,63% všech možných hlasů dle členů a 4744 hlasů přítomných členů z 5505 všech možných, tj. 86,18% dle splacených členských vkladů podle účetního stavu k 31.10.2023 rozhodného pro tuto členskou schůzi.** Nepřítomni osobně nebo v zastoupení byli členové s nájemními právy k bytům č. 12, 21, 31, 33, 34, 35, 36, 40, 54, 55, 57, 60.

Prezenční listina Členské schůze je uvedena v **Příloze č. 2 originálu** tohoto zápisu a je v jednom vyhotovení zakládána chronologicky v členské evidenci družstva. Vyhotovení tohoto Zápisu v datové podobě pro členy orgánů této členské schůze obsahuje prezenční listiny v naskenované podobě a jsou důvěrným materiálem ve smyslu opatření GDPR.

✓

Předseda představenstva družstva navrhnul vzhledem k obsahu schůze a pro její zrychlení **hlasování aklamací** bez hlasovacích lístků, navrhnul z bodu 3) programu přesunutí „aktualizace provozních dokumentů družstva“ k bodu 6) programu a navrhnul zvolit **orgány členské schůze družstva** a to sebe předsedajícím členské schůzi, Skrutátory a volební komisi ve složení Jana Nowaková + Mgr. Iveta Tůmaškovičová a Ověřovatele zápisu Jana Nowaková + Mgr. Iveta Tůmaškovičová a Zapisovatel Ing. Vít Kodrle + Ivana Rolná. Vzhledem k tomu, že na dotaz předsedy představenstva družstva nebyly z pléna vzneseny žádné další návrhy, dal o předložených návrzích na způsob hlasování, přesunutí části bodu programu a složení orgánů této členské schůze hlasovat.

Výsledek hlasování:

Členská schůze bere na vědomí informaci o prezenci a schvaluje všemi přítomnými hlasy způsob hlasování, přesunutí části bodu programu a navržené osoby do funkcí na probíhající 25. členské schůzi.

Zvolení členové se ujali svých funkcí na členské schůzi.

Ad 3) Projednání členských záležitostí, informace o vývoji členské základny družstva od minulé členské schůze dosud

Předsedající konstatoval, že od minulé členské schůze došlo v **členské základně družstva** k 3 změnám členů, z toho 1 změna na osobu blízkou bývalému členovi dále v bytě bydlicím a 2 změny – noví členové převodem družstevního podílu spolu s právem na nájem s členstvím souvisejícího bytu. Počet řádných členů družstva je 54. Počet podnajatých bytů členů celkem 26 z celkem 62 bytů, tj. podnájato je 41,94 % bytů družstva, z toho 17 bytů osobám cizím, členům neblízkým, tj. 27,41%. Předsedající konstatoval, že aktuálně s podnajíjícími členy ani s podnajíjícími byty nejsou problémy.

Ad 4) Zpráva o činnosti a finálním výsledku hospodaření družstva za rok 2022 a návrh na úhradu ztráty

Předsedající konstatoval **pravidelnou činnost jak tříčlenného představenstva se 2 náhradníky, pravidelnou činnost tříčlenné kontrolní komise**, existenci webových stránek družstva na adrese www.bdbilydum.cz, kde jsou jak trvalé informace družstva, tak nové informace průběžně aktualizované k dispozici nejen členům družstva. Družstvo pronajímá 58 bytů členům, 4 byty nečlenům, nájemné nečlenům je inflačně aktualizováno. Pohledávky po lhůtě splatnosti družstvo aktuálně nemá.

Předsedající konstatoval **výsledek hospodaření družstva za rok 2022** ve výši ztráty po zdanění **-14.112,99 Kč** s návrhem na úhradu ztráty 2022 z nerozděleného zisku minulých let. Ve výsledku hospodaření družstva v roce 2022 se minimálně odrazilo neplánované vyčištění a dezinfekce všech větracích šachet v domě v ceně 80.155,- Kč, čehož vytvořená ztráta zdaleka nedosahuje. K 31.12.2022 činil Vlastní kapitál družstva 8.971.699,40 Kč, Ztráta 2022 před zdaněním = -622,99 Kč, daň z příjmů = 13.490,- Kč.

K 31.10.2023 (k 2.11.2023 vč. SIPO za 202310) činí nečerpaná dotace = Výnosy příštích období 652.800,- Kč, nerozdělený zisk minulých let 862.336,39 Kč, nesplacená jistina dlouhodobého úvěru 4.261.334,33 Kč.

Poté z pověření předsedkyně kontrolní komise družstva předsedající přečetl **Zprávu kontrolní komise družstva k účetnictví a hospodaření a k návrhu na úhradu ztráty za rok 2022** z nerozděleného zisku minulých let se závěrem kontrolní komise „bez výhrad“. Přehled hospodaření a zpráva kontrolní komise družstva jsou přílohou pozvánky na tuto členskou schůzi.

Ad 5) Projednání výsledků hospodaření za rok 2022 a rozhodnutí členské schůze k výsledku hospodaření za rok 2022 a k návrhu na úhradu ztráty 2022

Předsedající se dotázal, zda někdo z přítomných má ke sdělenému k roku 2022 nějaké další otázky. Vzhledem k tomu, že další otázky nebyly, dal hlasovat o zprávách k roku 2022 a o výsledku hospodaření a jeho úhradě z nerozděleného zisku minulých let.

Výsledek hlasování:

Členská schůze bere na vědomí informaci o hospodaření za rok 2022 a schvaluje všemi přítomnými hlasy ztrátu ve výši -14.112,99 Kč a její úhradu z nerozděleného zisku minulých let!

Ad 6) Zpráva o činnosti za účetní období a výhled hospodaření družstva v roce 2023 an., aktualizace provozních dokumentů družstva

6.1) Předsedající položkově konstatoval, že **body usnesení z minulé členské schůze** jsou splněny nebo děletrvajících průběžně plněny.

6.2) Předsedající konstatoval, že v roce 2023 byla provedena **výměna všech osvětlovacích těles ve společných prostorách bytů** za tělesa s pohybovými čidla osazená LED žárovkami jako náhrada za předchozí opotřebená, jinak nebyly žádné mimořádné akce. Hospodaření roku 2023 je ovlivněno rostoucími cenami čerpaných materiálů a služeb pro BD. Přesto vzhledem k pravidelné roční aktualizaci výpočtových listů k nájemnému bytů a cen služeb pro nečleny družstva lze za rok 2023 očekávat **výsledek hospodaření 2023** po zdanění v **mezích od ztráty až do výše nákladů na výměnu osvětlovacích těles do mírného zisku**, vše dle dosud neobdržených vyúčtování pro BD do konce roku a dosud neprovedené roční aktivace vnitropodnikových služeb.

6.3) Pro zlepšení úročení byl **rezervní 1 mil. Kč** z běžného účtu převedený 6.10.2022 na tříměsíční revolvingový termínovaný vklad s automatickou obnovou za vždy aktuálních pro BD zvýhodněných podmínek dále ponechán jako rezerva na případné mimořádné splacení úvěru a na případné mimořádné výdaje. Dosavadní úrokový výnos před zdaněním ke dni jednání ČS činí celkem 43.268,15 Kč a byl a je zdaňován družstvem vždy v rámci jeho ročního daňového přiznání.

6.4) Představenstvo připravilo inflační aktualizaci **Sazebníku poplatků za úkony družstva a Sazebníku Ostatních družstvu hrazených nákladů a plateb**, jak byly naposledy schváleny na členské schůzi dne 3.12.2015. Předsedající přednesl porovnání dosavadních a navrhovaných sazeb s tím, že návrhy aktualizací byly schváleny všemi přítomnými. Aktualizované sazebníky jsou v **Příloze č. 3 a Příloze č. 4** originálu tohoto zápisu a budou následně zveřejněny na webu družstva.

6.5) Představenstvo předkládá členům družstva úvahu o **výměně všech poměrových měřidel v domě (SV, TUV, ÚT) za dálkově odečítatelné s centrálním vyhodnocováním spotřeby v kombinaci se sdružením odběrových míst elektřiny v domě** do jednoho odběrového místa se stejným odečítáním spotřeb bytů pomocí poměrových měřidel a ideálně **vč. vybudování FVE** na domě spolu s bateriovým uložištěm. Účastníkům byly sděleny základní návrhové parametry tohoto řešení v ceně investičních nákladů 3 až 5 mil. Kč, provozních nákladů cca 70 až 100Kč/byt/měsíc, kalkulovanou úsporou cca 3500 až 4000 Kč/byt/rok a dobou návratnosti cca 7 až 10 let, to vše s možností plynulého dálkového sledování spotřeby bytu jeho nájemci s přístupem k internetu a s možností finálně až měsíčního vyúčtování poměrově měřených spotřeb bytu. Aktuálně je termín povinných dálkových odečtů při výměně měřidel a sledování spotřeby nejspíše od roku 2027. Vše uvedené je v aktuálních cenách konce roku 2023. stabilita provozních cen po dobu životnosti systému není garantována. Naše banka nabízí nové úvěrové financování vedle dosud nesplaceného úvěru bez dalšího ručení. Vzhledem k závažnosti, závaznosti a dlouhodobosti takovéto investice přesahující nejen aktuální, ale i další volební období orgánů družstva a dotýkající se všech nájemců bytů, tj. členů i nečlenů, je doporučeno

seznamit se s pevnými platbami za příkon, za měřidla a se stálými platbami za distribuci, jak uváděno na individuálních fakturách dodavatelů do jednotlivých bytů, posoudit možné úspory – odpadnutí těchto plateb za příkon, za měřidla díky jednomu odběrnímu místu družstva a poklesu dodavatelské spotřeby o cca 30% a z tohoto pohledu zvážit tuto investici. Představenstvo bude dále v této věci jednat a dle potřeby a pokroku v jednáních a obdržených nabídek svolá k této problematice samostatnou domovní schůzi.

6.6) Z podnětu jednoho člena družstva, stěžujícího si na vysoké přeplatky ve vyúčtování služeb a navrhuujícího nezvyšovat zálohy na služby pro rok 2024 bylo předsedou družstva vysvětleno, že zálohy jsou stanovovány dle konkrétní spotřeby bytu beze změn v nájemci nebo v počtu osob v bytě nebo dle průměru na m² nebo na osobu za dům u nových nájemců a to z konkrétní spotřeby zpravidla 2 roky před rokem předpisu nových záloh, neb aktuální předchozí rok v době vystavení nových VL ještě není zejména u ÚT znám. Vychází se vždy z posledního uzavřeného období v souladu s platnou legislativou. Dále je vycházeno z doloženého inflačního, mzdového a cenového vývoje cen dodavatelů a jejich předpisu záloh na nové období. Obecně platný závazek nenavýšovat zálohy na další období nelze přijmout neb např. za 1-10/2023 jsou náklady na teplo dodávané domu o 37,49% vyšší než byly za období 1-10/2022 a to máme před sebou ještě 2 zimní měsíce!

Zatím vyúčtování s přeplatkem vyhovovalo většině nájemníků, v případech požadavků nájemců po obdržení vyúčtování minulého období v průběhu roku (celkem 3), kterým bylo možné snížením záloh vyhovět, byl VL za stanovený poplatek ve dvou případech přepracován. Velmi záleží na skutečných teplotách v topné sezóně a zejména na zákonně garantovaném rezervovaném výkonu dodavatele tepla pro náš dům pro případy velmi nízkých venkovních teplot.

Bylo doporučeno po obdržení nového VL, pokud s ním nájemce bytu nesouhlasí, navrhnout vlastní úpravu záloh a s tímto nepodepsaný VL vrátit jako protinávrh. Pokud protinávrh nájemce bytu bude v družstvem akceptovatelných mezích bez ohrožení jeho likvidity nebo vysokých nedoplateků bytu, pak bude zřejmě družstvem akceptován s rizikem nedoplateků na straně nájemce bytu. Pokud protinávrh akceptován družstvem nebude, bude o něm jednáno tak, aby došlo ke shodě a pokud ke shodě nedojde, v souladu s platnou právní úpravou dle Zák. 67/2013 Sb. v platném znění §4 odst. (1) o zálohách rozhodne družstvo.

Na výzvu předsedajícího byly vzneseny 2 dotazy, jeden k FVE a měřidlům a jejich výměně, druhý k výši záloh a oba dotazy byly předsedajícím zodpovězeny.

6.7) Příští členská a příští volební schůze – přítomní členové se jednomyslně shodli na sloučení pravidelné schůze k projednání výsledku hospodaření za rok 2023 do konce roku 2024 a plánované volební schůzi nejpozději 20.2.2025 na jejich **sloučení v závěru roku 2024.**

Ad 7) Shrnutí průběhu a výsledku členské schůze, závěr.

Předsedající přečetl navrhované usnesení této členské schůze.

Před hlasováním o usnesení nebyly na výzvu předsedajícího žádné dotazy nebo návrhy:

Navrhované usnesení, které bylo přijato je uvedeno na str. 5 a str. 6 tohoto Zápisu

Přílohy zápisu č. 1 až 4 dle textu přiloženy u 2 originálů zápisu.

Usnesení 25. ŘÁDNÉ ČLENSKÉ SCHŮZE DRUŽSTVA

Členská schůze družstva **Přijímá** k programu členské schůze a k předloženým materiálům a návrhům toto **usnesení**:

- 1) **Schvaluje prezenci** účastníků jak uvedena ve 2 originálech prezenčních listin;
- 2) **Schvaluje** volbu **skrutátorů a volební komise** paní Jana Nowaková, Ivetu Tomaškovičovou, **zapisovatelů** paní Ivanu Rolnou a Ing. Víta Kodrle, **ověřovatelů zápisu** paní Janu Nowakovou a Ing. Ivetu Tomaškovičovou;
- 3) **Bere na vědomí** informace předsedy o **vývoji členské základny** družstva
- 4) **Bere na vědomí Zprávu o činnosti a finálním výsledku hospodaření** družstva za rok 2022 a **návrh na úhradu ztráty** roku 2022 z nerozděleného zisku minulých let;
- 5) **Bere na vědomí Zprávu kontrolní komise** o kontrolní činnosti a o hospodaření družstva za rok 2022 a dosud a stanovisko komise k návrhu na úhradu ztráty za rok 2022 z nerozděleném zisku minulých let;
- 6) **Schvaluje Zprávu představenstva o výsledku hospodaření** družstva a **Zprávu kontrolní komise o kontrolní činnosti** za rok 2022 a dosud a **výsledek hospodaření za rok 2022** po zdanění ve výši - **14 112,99 Kč** s **úhradou** z nerozděleném zisku minulých let;
- 7) **Potvrzuje** usnesení z **minulé ČS** z nerozděleného zisku minulých let hradit případné ztráty z budoucího hospodaření a dle úvěrových možností následně případně zůstatek nerozděleného zisku převést do fondu oprav a tento případně použít na předčasné splacení úvěru od 13.1. do 20.1.2026 při záruce plného vyčerpání úrokové dotace od ČMZRB v červenci 2026;

Schvaluje:

- a) **Zprávu o činnosti** od minulé členské schůze dosud;
- b) inflační aktualizaci Sazebníku poplatků za úkony a Sazebník Ostatních hrazených nákladů a plateb a pověřuje Představenstvo družstva jejich následnou aktualizací tak, aby tyto sazby nebyly pod úrovní s úkony nebo s materiálem přímo souvisejících nákladů družstva;
- c) vyrovnaný až mírně ztrátový **výhled hospodaření** na rok 2023 an.;
- d) pokračování družstva v jednáních souvisejících s **řešení dálkových odečtů poměrových měřidel** u družstvem měřených a zajišťovaných služeb spojených s bydlením a to vč. jednání souvisejících s případnou realizací **sdružení odběrních míst elektriny v domě** do jednoho odběrního místa s poměrovým měřením a s případnou realizací FVE na domě

Ukládá:

- a) provádět v souladu s platnou legislativou aktualizaci předpisu záloh na služby spojené s bydlením, tj. zejména provádět roční **aktualizací výpočtových listů u služeb** spojených s bydlením dle skutečných spotřeb uzavřeného minulého období a dle vývoje cen dodavatelů a dle vývoje mezd vždy od poslední do další aktualizace se zohledněním očekávaného vývoje cen a mezd v zálohovaném roce;

b) změnu, nebo obnovu poměrových měřidel bytů a periodicity jejich vyhodnocování realizovat v souladu s platnou nebo očekávanou legislativou jen pokud tato změna nebo periodicita je dlouhodobě rentabilní nebo je legislativně povinná a pokud nepovede k výraznému zvýšení nákladů na tyto služby nebo k výraznému zvýšení nájmu bytu. Pokud tuto podmínku nelze splnit, svolat k dořešení těchto změn **samostatnou mimořádnou domovní a členskou schůzí**;

c) v dalších letech hospodařit vyrovnaně až mírně ztrátově maximálně do spotřebování nerozděleného zisku minulých let **s ponechaným zůstatkem ve fondu oprav** (v nerozděleném zisku) trvale cca 300 až 500 tis. Kč a pak teprve upravovat příspěvek do FO členů používaný prioritně na splácení čerpaného úvěru na revitalizace domu, na zákonnou výměnu poměrových čidel s dálkovými odečty a na případnou vlastní FVE se sdružením odběrních míst;

d) **nájemné nečlenů družstva** aktualizovat dle celkového indexu inflace od poslední aktualizace do aktuálního roku aktualizace vždy při překročení 3% inflace kumulovaně od poslední úpravy nájemného bytů v nájmu nečlenů

Výsledek hlasování o usnesení členské schůze celkem:

Pro: 43 Členů, tj. 100 % z přítomných členů tj. 79,63 % ze všech členů

Proti: 0 Členů, tj. 0 % z přítomných členů tj. 0 % ze všech členů

Zdržel se: 0 Členů, tj. 0 % z přítomných členů tj. 0 % ze všech členů

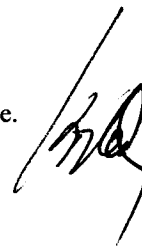
Podpisy Zapisovatelů:

Bytové družstvo BÍLÝ DŮM
Mongolská 1474/44, 708 00 Ostrava-Poruba
IČ: 253 77 604, DIČ: CZ25377604
reg. KS v Ostravě, obch. rejstřík, Sp. zn. Dr 617

Ivana Rolná



Ing. Vít Kodrle.



Podpisy skrutátorů – volební komise a ověřovatelů zápisu:



Mgr. Iveta Tomaškovičová

Jana Nowaková

