

•
•
•
•
•
•
•

Bytové družstvo BÍLÝ DŮM

Mongolská 1474/44

708 00 Ostrava - Poruba

IDDS: hv8t6dr

IČO 253 77 604, DIČ CZ25377604

ČSOB, a.s., pobočka Ostrava - Poruba

číslo účtu 241686891/0300

reg. KS v Ostravě, obch. rejstřík, sp. zn. Dr 612

Bytové družstvo BÍLÝ DŮM

ZÁPIS Z 24. 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 24. 11. 2022 od 17:30 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.

Domovní schůze předcházející členské schůzi od 17:00 hod měli právo se účastnit všichni nájemníci a uživatelé bytů družstva.

Ad 1) Prezentace řádných účastníků a hostů od 16,30 hod. do 17,30 hod. dle účetního stavu k 31. 10. 2022:

Členská schůze družstva a Domovní schůze družstva byly svolány samostatnými pozvánkami ze dne 31.10.2022 s navrženým programem v souladu s čl. 28 odst. 3 stanov družstva a v souladu s §636 an. zákona o obchodních korporacích vyvěšením pozvánek do vývěsní skříňky v domě dne 8.11.2022 a vhozením pozvánek do schránek bytů v užívání členů družstva a pozvánek na domovní schůzi vč. plných mocí do všech domovních schránek téhož a následujícího dne a zveřejněním pozvánek vč. příloh a plných moc umístěním 15.11.2022 na webové stránky družstva v submenu [Aktuality | Bytové družstvo BÍLÝ DŮM \(bdbilydum.cz\)](#) a [Pozvánka+Zmocnění \(bdbilydum.cz\)](#) a [0-1-Pozvánka \(bdbilydum.cz\)](#) = přímé odkazy na pozvánky na webu družstva. U členů družstva nebydlících v domě s družstvem sdělenou elektronickou adresou byla těmto členům pozvánka místopředsedkyní představenstva družstva zaslána dne 9.11.2022 an. elektronicky v příloze e-mailu. Dne 22.11.2022 byly pozvánky navíc vylepeny na úzký díl vstupních dveří k hlavním výtahům v domě družstva. Pozvánky jsou uvedeny v **Příloze č. 1** tohoto zápisu.

Prezence řádných účastníků a hostů byla zahájena od 16,30 hod. a ukončena v 17,30 hod. viz originály presenčních listin a plných mocí v příloze originálu zápisu – Výtisku č. 1.

Ad 2) Domovní schůze

Domovní schůzi v pořadí třetí od vzniku družstva zahájil předseda družstva v 17:03 za přítomnosti mimo členů družstva dalších 9-ti uživatelů bytů v domě. Přivítal přítomné a dále Domovní schůze proběhla dle programu uvedeného v pozvánce, zejména:

2/3 - seznámení přítomných se zásadami PO a BOZP pro dům, jak Směrnice vyvěšeny ve vestibulu domu, dále seznámil s podstatnými skutečnostmi kamerového systému domu, domovním řádem viz. též [20181206-Domovní řád-ÚPLNÝ-C \(bdbilydum.cz\)](#), upozornil na každoroční kontrolu hasební techniky a prvků PO v domě, aktuálně vč. zkoušky sirén v domě dne 28.11.2022 v době od 15 do 17 hod.;

2/4 – upozornil na ekonomicky nutnou aktualizaci nájemného a služeb na rok 2023 na úroveň ekonomicky zdůvodněné ceny nájemného nebo tvorby fondu údržby a oprav a na ceny služeb spojených s bydlením v úrovni cen roku 2023, až budou ceny známy;

2/5 – v roce 2023 nejsou družstvem plánovány žádné rekonstrukce a modernizace domu a dle současné známé situace ani u bytů nájemníků, tj. jen běžná údržba a opravy, kontroly a revize a případně odstranění poruch a havárií, což u poruch a havárií nelze plánovat. Upozornil na potřebu manipulace s bytovými uzávěry SV a TUV alespoň 1x ročně, na roční odečty měřidel v bytech v lednu 2023, na zákaz instalace a používání ventilátorů v bytech na WC, koupelnách kuchyních se zaústěním do větracích šachet domu a na ohleduplnost k ostatním s kouřením v bytě do odvětrání sociálního jádra bytu aj. související s vzájemnou ohleduplností uživatelů bytů;

2/6 – předsedajícím byly zodpovězeny v rámci diskuse domovní schůze dotazy a upozornění uživatelů bytů a po té byla domovní schůze v 17:25 ukončena a nečlenové družstva schůzovní místnost opustili do zahájení členské schůze družstva.

Na Domovní schůzi nebylo vůbec zastoupeno 12 bytů tj. 19,35% ze všech 62 bytů (nezastoupeny byly byty č. 7, 12, 13, 21, 31, 34, 35, 47, 52, 55, 57, 60).

Po velmi krátké přestávce mezi Domovní a Členskou schůzí družstva **zahájil Členskou schůzi předseda družstva.**

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

Ad 2) Zahájení schůze, volba orgánů členské schůze:

Schůze byla zahájena předsedou představenstva družstva Ing. Vítem Kodrle v 17:28 a konstatoval způsob svolání Domovní i Členské schůze. Přivítal všechny přítomné a konstatoval vč. právě příchozích zřejmou usnášeníschopnou přítomnost členů družstva, která činila po přesném sečtení dle originálu presenční listiny **přítomných 44 členů, z toho 18 v zastoupení na základě předložených plných mocí, tj. z 54 členů celkem 81,48% všech možných hlasů dle členů a 4914 hlasů přítomných členů z 5474 všech možných, tj. 84,77% dle splacených členských vkladů podle účetního stavu k 31.10.2022 rozhodného pro tuto členskou schůzi.** Nepřítomní osobně nebo v zastoupení byli členové s nájemními právy k bytům č. 7, 12, 21, 31, 34, 35, 47, 52, 55, 57, 60.

Presenční listina Členské schůze je uvedena v **Příloze č. 0 originálu** tohoto zápisu a je v jednom vyhotovení zakládána chronologicky v členské evidenci družstva. Presenční listina z Domovní schůze je zakládána ve společné části evidence k bytům. Vyhotovení tohoto Zápisu v datové podobě pro členy orgánů této členské schůze obsahuje presenční listiny v naskenované podobě a jsou důvěrným materiálem ve smyslu opatření GDPR.

Předseda představenstva družstva navrhnul zvolit **orgány členské schůze družstva** a to sebe předsedajícím členské schůzi, Skrutátory a volební komisi ve složení Jana Nowaková + Mgr. Iveta Tomaškovičová a Ověřovatele zápisu Bc. Nikola Dziadzio + Mgr. Iveta Tomaškovičová a Zapisovateli 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 orgánů této členské schůze hlasovat.

Výsledek hlasování:

Členská schůze bere na vědomí informaci o presenci a schvaluje všemi přítomnými hlasy navržené osoby do funkcí na probíhající 24. 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 nedošlo v členské základně k žádným změnám členů. Počet řádných členů družstva je 54. Počet podnajatých bytů členů od minulé členské schůze je stále 24 z celkem 62 bytů, tj. podnájato je 38,71 % bytů družstva. Předsedající konstatoval, že aktuálně s podnájemci bytů nejsou na rozdíl od minulosti problémy.

Ad 4) Zpráva o činnosti a finálním výsledku hospodaření družstva za rok 2021 a návrh na rozdělení zisku

Předsedající konstatoval výsledek hospodaření družstva za rok 2021 ve výši **zisku** po zdanění **18.741,11 Kč** s návrhem na převedení do nerozděleného zisku minulých let. Mimo přepočtu hydraulického vyvážení soustavy ÚT domu v roce 2021 se v hospodaření družstva neděly žádné neobvyklé věci a i náklady přepočtu hydraulického vyvážení byly přeúčtovány k tíži nájemců bytů, kteří změnami v topné soustavě potřebu přepočtu vyvolali. Poté vzhledem k indispozici předsedkyně kontrolní komise družstva předsedající přečetl Zprávu kontrolní komise družstva k účetnictví a hospodaření a návrhu na rozdělení zisku za rok 2021 se závěrem komise „bez výhrad“. Přehled hospodaření a zpráva kontrolní komise družstva jsou přílohou pozvánky na tuto členskou schůzi.

Ad 5) Projednání výsledků hospodaření za rok 2021 a rozhodnutí členské schůze k výsledku hospodaření za rok 2021 a k návrhu na rozdělení zisku 2021

Předsedající se dotázal, zda někdo z přítomných má ke sdělenému k roku 2021 nějaké další otázky. Vzhledem k tomu, že další otázky nebyly, dal hlasovat o zprávách k roku 2021 a o výsledku hospodaření a jeho použití do nerozděleného zisku minulých let.

Výsledek hlasování:

Členská schůze bere na vědomí informaci o hospodaření za rok 2021 a schvaluje všemi přítomnými hlasy zisk ve výši 18.741,11 Kč a jeho použití do nerozděleného zisku minulých let!.

Ad 6) Zpráva o činnosti za účetní období a výhled hospodaření družstva v roce 2022 an.

Předsedající konstatoval, že v roce 2022 bylo provedeno vyčištění větracích šachet v ceně 80.155,- Kč, jak schváleno na minulé členské schůzi, jinak nebyly žádné mimořádné akce, nicméně hospodaření roku 2022 je ovlivněno rostoucími cenami čerpaných služeb pro BD, např. revizí apod. Za rok 2022 lze očekávat výsledek hospodaření po zdanění v mezích od ztráty až do výše nákladů na vyčištění šachet do mírného zisku, pokud se do konce roku bude dařit lépe než dosud.

Pro zlepšení úročení byl 1 mil. Kč z běžného účtu převeden 6.10.2022 na tříměsíční revolvingový termínovaný vklad s první splatností 6.1.2023 a automatickou obnovou za aktuálních podmínek dále. Na dotaz z pléna na výši dosud nesplaceného dlouhodobého úvěru bylo předsedajícím sděleno, že dle účetnictví k **31.10.2022** je **zůstatek nesplacené jistiny úvěru 5,449.629,59 Kč** s tím, že je možné jednorázově jistinu doplatit v roce 2026, pokud to pro družstvo bude výhodné. **Zůstatek nerozděleného zisku minulých let** je k témuž datu ve výši **862.336,39 Kč**.

Ad 7) Dovolby členů a náhradníků do představenstva do kontrolní komise družstva z důvodů ukončení členství v BD a odstoupení členů z funkcí v orgánech družstva

Předsedající zdůvodnil potřebu dovolení členů a náhradníků do orgánů družstva vzhledem k možným očekávaným změnám v orgánech v budoucnu a vyzval i další mladší a zkušené nebo ochotné se zapracovat ke kandidatuře do orgánů družstva i jako náhradníci. Představil aktuální kandidáty do orgánů družstva, Natálii Kotkovou a Jaroslava Malinku a nechal hlasovat o jejich volbě.

Výsledek hlasování:

Členská schůze volí všemi přítomnými hlasy do orgánů nebo jako náhradníky do orgánů družstva navržené kandidáty.

Ad 8) Shrnutí průběhu a výsledku členské schůze, závěr.

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

Předsedajícím bylo tedy přečteno navrhované usnesení, které bylo přijato takto:

Usnesení 24. 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 presenčních listin;
- 2) **Schvaluje** volbu **skrutátorů a volební komise** paní Janu Nowakovou a Ivetu Tomaškovičovou, **zapisovatele** paní Ivanu Rolnou a Ing. Víta Kodrle, **ověřovatele zápisu** paní Janu Nowakovou a Bc. Nikolu Dziadzio;
- 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 2021 a **návrh na rozdělení zisku** roku 2021 do nerozděleného zisku minulých let;
- 5) **Bere na vědomí Zprávu kontrolní komise** o kontrolní činnosti a o hospodaření družstva za rok 2021 a dosud a stanovisko komise k návrhu na rozdělení zisku za rok 2021 do nerozděleném zisku minulých let;
- 6) **Schvaluje Zprávu představenstva o výsledku hospodaření** družstva a **Zprávu kontrolní komise o kontrolní činnosti** za rok 2021 a dosud a **výsledek hospodaření za rok 2021** po zdanění ve výši **18741,11 Kč s rozdělením** do nerozděleném zisku minulých let;
- 7) **Ukládá** 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;
- 8) **Schvaluje:**
 - a) **Zprávu o činnosti** od minulé členské schůze dosud;
 - b) vyrovnaný až mírně ztrátový **výhled hospodaření** na rok 2022 an.;
- 9) **Ukládá** provádět průběžnou aktualizaci předpisu a vyúčtování služeb spojených s bydlením dle změn v legislativě a provádět **aktualizaci všech výpočtových listů u služeb** spojených s bydlením dle skutečných spotřeb a dle vývoje cen a mezd od poslední vždy do další aktualizace dosud vč. zohlednění očekávaného vývoje v roce 2023 an., dtto v dalších letech až do spotřebování nerozděleného zisku minulých let **s ponechaným zůstatkem ve**

fondu oprav (v nerozděleném zisku) trvale cca 300 až 500 tis. Kč. Pak teprve upravovat příspěvek do FO členů používaný prioritně na splacení čerpaného úvěru na poslední fázi revitalizace domu. **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.

- 10) **Schvaluje Volbu členů a náhradníků do orgánů družstva** takto:

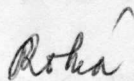
Představenstvo: **Jaroslav Malinka**.....

Kontrolní komise **Natálie Kotková**

Ukládá na prvních jednáních představenstva a kontrolní komise družstva po této členské schůzi **rozhodnout o rolích dovolených členů** a v případě změny v zapisovaném složení orgánu do obchodního rejstříku Zápis s rozdělením rolí podepsaný všemi zvolenými členy orgánu dodat předsedovi družstva k potvrzení/provedení změn zápisu v OR. Odměňování zaměstnanců v pracovněprávních vztazích dále jak schváleno na 17. ČS a jak místopředsedou a ekonomem družstva vedeno udržovaně.

Podpisy Zapisovatelů:

Ivana Rolná



Ing. Vít Kodrle

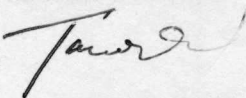


Výsledek hlasování o usnesení členské schůze celkem:

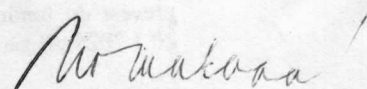
Pro: 44 Členů,	tj. 100 % z přítomných členů	tj. 81,48 % ze všech členů
Proti: 0 Členů,	tj. 0 % z přítomných členů	tj. 0 % ze všech členů
Zdržel se: 0 Členů,	tj. 0 % z přítomných členů	tj. 18,52 % ze všech členů

Podpisy skrutátorů – volební komise:

Mgr. Iveta Tomaškovičová

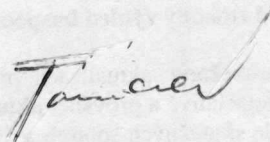


Jana Nowaková



Podpisy ověřovatelů zápisu:

Mgr. Iveta Tomaškovičová



Bc. Nikola Dziadzio

