

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 Ing. Jan Filip, SB Žamberk s.r.o.

Den konání: 10.06.2025

1. Procedurální záležitosti

a) volba předsedajícího a zapisovatele

Usnesení: 1/2025

Členská schůze schvaluje předsedající Kamila Borovičkovou a zapisovatele Miloše Beiera.

Pro: 26 Proti: 0 Zdržel se: 0

b) program jednání dle zaslané pozvánky

Usnesení: 2/2025

Členská schůze schvaluje předložený program jednání schůze.

Pro: 26 Proti: 0 Zdržel se: 0

2. Zpráva o hospodaření za rok 2024

Zprávu přednesla předsedkyně družstva Kamila Borovičková

- hospodářský výsledek je ve výši 53 626,32 Kč, náklady družstva 297 080,32 Kč, výnosy družstva 350 706,64 Kč.
- daňové přiznání – daň byla uhrazena ve výši 5 880 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 2024, rozvaha, výsledovka, stav fondů oprav jednotlivých vchodů, daňové přiznání za rok 2024)

Členská základna se v roce 2024 nezměnila. Všichni členové družstva mají možnost si vyžádat jednotlivé zápisy představenstva družstva.

Usnesení: 3/2025

Členská schůze schvaluje Výroční zprávu za rok 2024.

Pro: 26 Proti: 0 Zdržel se: 0

3. Zpráva kontrolní komise za rok 2024

Zprávu přednesla Karolína Pavelková. Byla provedena kontrola dokladů, bez zjištěných závažných nedostatků. Všichni členové družstva mají možnost nahlédnout do všech účetních dokladů.

Usnesení: 4/2025

Členská schůze schvaluje zprávu kontrolní komise za rok 2024.

Pro: 26 Proti: 0 Zdržel se: 0

4. Návrh na rozdělení zisku za rok 2024

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

Usnesení: 5/2025

Členská schůze schvaluje účetní závěrku Bytového družstva U Jatek Žamberk za rok 2024 a schvaluje způsob vypořádání hospodářského výsledku za rok 2024 ve výši 53 626,32 Kč, a to ponechat ho jako nerozdělený zisk minulých let.

Pro: 26 Proti: 0 Zdržel se: 0

5. Změna rozúčtování nájemného od 01.07.2025

Představenstvo navrhuje změnu rozúčtování nájemného na jednu bytovou jednotku od 01.07.2025, jak bylo uvedeno v materiálech pro jednání členské schůze.

Na základě příkazní smlouvy pro výkon správy nemovitostí z roku 2021 se společností Správa budov Žamberk s.r.o. je navýšení odměny o inflaci ve výši 13,1 %. Jedná se o součet inflace za rok 2023 a rok 2024. Dojde k navýšení z mandátní smlouvy se společností Správa budov Žamberk s.r.o. z 267 Kč na 302,- Kč. Náklady na provoz družstva ve výši 226 Kč a tvorba fondu oprav ve výši 1 022 Kč na jednu bytovou jednotku se nemění. Nájemné na jednu bytovou jednotku měsíčně od 01.07.2025 bude ve výši 1 550,- Kč.

Usnesení: 6/2025

Členská schůze schvaluje rozúčtování nájemného na jednu bytovou jednotku za měsíc od 01.07.2025 dle přílohy.

Pro: 26 Proti: 0 Zdržel se: 0

6. Plán oprav domů

Jednatel společnosti Správa budov Žamberk s.r.o. byla předložena 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 závad (odstranění předmětů z únikových cest a z prostorů před hydranty a hasicími přístroji). Do jednotlivých vchodů byla na nástěnkách zveřejněna výzva k nápravě s termínem do 30.06.2025.

Na základě požadavků, které byly předneseny na jednání členské schůze bude provedena poptávka na čištění fasády č.p. 972 a 973, poptávka na opravu všech balkonů v č.p. 974 a 975. V č.p. 975 si členové odhlasovali zvýšení ceny za úklid společných prostor a omyvatelnou výmalbu na chodbě cca do 1 metru. Pan Pavelka požádal o výměnu balkonových dveří a trojúhelníkového okna, úhrada bude provedena 50 % člen družstva a 50 % družstvo.

Přes společnost Správa budov bude objednáno u pana Stejskala servis oken u pana Hlaváče v č.p. 975, balkonových dveří u paní Otevřelové v č.p. 972.

V č.p. 963 byla u pana V. Olivy poptána oprava úžlabí, kde zatéká, oprava bude provedena v nejbližším možném termínu.

V bytě u pana Stejskala v č.p. 972 bude poptáno technické řešení zateplení ze strany sklepů k odstranění vlhkosti stěny v bytě.

Usnesení: 7/2025

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

Členská schůze schvaluje poptání a realizaci uvedených požadavků na údržbu a opravy v jednotlivých vchodech.

Pro: 26 Proti: 0 Zdržel se: 0

7. Záměr prodeje družstevního bytu 7/973

Soudní řízení u Okresního soudu v Ústí nad Orlicí k předání a vyklizení bytu, ve kterém družstvo zastupovala Mgr. Blanka Všetická, bylo ukončeno. V lednu 2025 rozhodl soud o nařízení výkonu rozhodnutí vyklizení bytu č. 7/973. Po nabytí právní moci rozhodnutí soudní vykonavatel přistoupil k vyklizení bytu, nájemce se nevystěhoval dobrovolně. Vystěhování bylo provedeno 09.04.2025. Byt byl předán družstvu a je vyklizen. Všechny náklady na soudní zastupování, některé náklady spojené s vyklizením bytu budou hrazeny z uskutečněného prodeje družstevního bytu.

Byt je „špatným“ užíváním vybydlen. Družstvo zadalo zpracování ocenění družstevního bytu, aby byl schválen prodej za tržní cenu. Cenu snižují náklady na opravu bytu tak, aby byl k užívání.

Představenstvo připravilo záměr prodeje tak, že bude proveden „obálkovou metodou“, tzn. že kupujícím bude určen ten zájemce, který nabídne nejvyšší finanční nabídku za byt a to za

předpokladu splnění dalších podmínek (záměr je součástí podkladů členské schůze). Minimální kupní cena bude 1 760 000 Kč. Předpokládáme, že celý proces prodeje bude do konce roku ukončen.

Usnesení: 8/2025

Členská schůze schvaluje záměr prodeje družstevního bytu č. 7 o velikosti 1+1 s příslušenstvím v ulici Dukelská č.p. 973, Žamberk, o započitatelné ploše 43,97 m v 3. nadzemním podlaží, za minimální kupní cenu 1.760.000,- Kč. Výběr kupujícího, resp. nabyvatele členského podílu v bytovém družstvu, bude proveden „obálkovou metodou“, tzn. kupujícím bude určen ten zájemce, který nabídne nejvyšší finanční nabídku za byt, a to současně za předpokladu splnění podmínek uvedených v záměru.

Pro: 26 Proti: 0 Zdržel se: 0

8. Různé - informace pro členy družstva

Terminovaný účet

V květnu 2023 byl zřízen terminovaný účet u ČSOB a.s., kde má družstvo ostatní účty. Na tomto účtu máme uložen 1 mil. Kč, v květnu 2024 byl účet znova obnoven, za rok jsme získali na úrocích 55 243,07 Kč. Na spořicímu účtu jsme získali na úrocích 36 103,57 Kč.

V červnu 2025 byl znovu obnoven termínovaný účet, kde je na ½ roku vložen 1 mil Kč s úrokovou sazbou 2,6 %.

Daň z příjmů právnických osob

V roce 2024 byla změněna sazba daně z příjmů právnických osob z 19 % na 21 %.

Informace k úklidu v jednotlivých vchodech

Ve všech domech se dlouhodobě řeší úklidy společných prostor domů. V č.p. 975 je úklid již několik let zajišťován externě. V č.p. 963 úklid zajišťován externě od ledna 2025 a v č.p. 972 od září 2024, v tomto vchodě bylo v kotelně vybudováno zázemí pro úklid.

Uplynutí funkčního období členů představenstva

V příštím roce končí pětileté funkční období členů představenstva družstva. Prosba o zamyšlení se, kdo by z členů družstva chtěl funkce v dalším období vykonávat.

V Žamberku dne 10.06.2025

Zapsal: Miloš Beier

Přílohy:

Prezenční listina

Výroční zpráva za rok 2024

Zpráva kontrolní komise za rok 2024

Rozpis rozúčtování nájemného od 01.07.2025

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