

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: 25.06.2026

1. Procedurální záležitosti

a) volba předsedajícího a zapisovatele

Usnesení: 1/2026

Členská schůze schvaluje předsedající Kamilu Borovičkovou a zapisovatelku Michaelu Beierovou.

Pro: 27 Proti: 0 Zdržel se: 0

b) program jednání dle zaslané pozvánky

Usnesení: 2/2026

Členská schůze schvaluje předložený program jednání schůze.

Pro: 27 Proti: 0 Zdržel se: 0

2. Zpráva o hospodaření za rok 2025

Zprávu přednesla předsedkyně družstva Kamila Borovičková

- hospodářský výsledek je ve výši 86 196,37 Kč, náklady družstva 279 621,81 Kč, výnosy družstva 365 818,18 Kč.
- daňové přiznání – daň byla uhrazena ve výši 8 820 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 2025, rozvaha, výsledovka, stav fondů oprav jednotlivých vchodů, daňové přiznání za rok 2025)

Členská základna se v roce 2025 se změnila. Novými členy se stali Michal Hrabáček a Miroslava Lerchová. Všichni členové družstva mají možnost si vyžádat jednotlivé zápisy představenstva družstva.

Usnesení: 3/2026

Členská schůze schvaluje Výroční zprávu za rok 2025.

Pro: 27 Proti: 0 Zdržel se: 0

3. Zpráva kontrolní komise za rok 2025

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

Usnesení: 4/2026

Členská schůze schvaluje zprávu kontrolní komise za rok 2025.

Pro: 27 Proti: 0 Zdržel se: 0

4. Návrh na rozdělení zisku za rok 2025

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

Usnesení: 5/2026

Členská schůze schvaluje účetní závěrku Bytového družstva U Jatek Žamberk za rok 2025 a schvaluje způsob vypořádání hospodářského výsledku za rok 2025 ve výši 86 196,37 Kč, a to ponechat ho jako nerozdělený zisk minulých let.

Pro: 27 Proti: 0 Zdržel se: 0

5. Volba členů představenstva – po uplynutí pětiletého funkčního období

Představenstvo družstva navrhuje způsob volby členů představenstva a kontrolní komise aklamací

a) navržen způsob volby aklamací

Usnesení: 6/2026

Členská schůze schvaluje volbu členů představenstva a kontrolní komise aklamací

Pro: 27 Proti: 0 Zdržel se: 0

b) navrzeni jsou stávající členové představenstva Kamila Borovičková, Václav Bureš, a novým členem Michaela Beierová místo Miloše Beiera, který požádal o ukončení členství v představenstvu. Hlasování proběhne po jednotlivých osobách

Usnesení: 7/2026

Členská schůze schvaluje členem představenstva Bc. Kamilu Borovičkovou.

Pro: 26 Proti: 0 Zdržel se: 1

Usnesení: 8/2026

Členská schůze schvaluje členem představenstva Václava Bureše.

Pro: 27 Proti: 0 Zdržel se: 0

Usnesení: 9/2026

Členská schůze schvaluje členem představenstva Michaelu Beierovou.

Pro: 26 Proti: 0 Zdržel se: 1

6. Volba členů kontrolní komise

Navrzeni jsou stávající členové kontrolní komise Ludmila Hrabáčková, Oldřich Valenta a místo Michala Pavelky je navržena Karolína Pavelková. Hlasování proběhne po jednotlivých osobách.

Usnesení: 10/2026

Členská schůze schvaluje členem kontrolní komise Karolínu Pavelkovou.

Pro: 27 Proti: 0 Zdržel se: 0

Usnesení: 11/2026

Členská schůze schvaluje členem kontrolní komise Oldřicha Valentu.

Pro: 26 Proti: 0 Zdržel se: 1

Usnesení: 12/2026

Členská schůze schvaluje členem kontrolní komise Ludmilu Hrabáčkovou.

Pro: 26 Proti: 0 Zdržel se: 1

7. Plán oprav domů

Jednatelům společnosti Správa budov Žamberk s.r.o. byla předložena informace o provozním a technickém stavu budov a vnitřních prostor bytových domů družstva. Tato informace je v příloze materiálů k projednání na členské schůzi družstva. V materiálu jsou uvedeny odstraněné závady a návrhy oprav. Poděkování všem za aktivní přístup při kontrole BOZP a PO na konci roku 2025, kdy bylo vše bez závad.

Ke schválení předkládáme nabídku na čištění fasády a preventivní ochranný nástřik č.p. 972-973 (je přílohou materiálů). Cenová nabídka je ve výši cca 72 000 Kč k této částce je potřeba přičíst spotřebu vody 10 - 20 litrů na 1 m² vyčištěné plochy dle znečištění. Elektřina není potřeba. Napojení na vodu by bylo z kotelny č.p. 972. Jedná se o částku do 5 000 Kč.

Nabídka byla předložena i na další domy, navrhujeme zatím vyčistit nejvíce znečištěnou fasádu domu č.p. 972 a 973. Ve fondu oprav domů je finančních prostředků dostatek.

Nabídka na opravu balkonů v č.p. 974 a 975 byla předložena do jednání členské schůze (dle schválení z loňské schůze) a to ve dvou variantách o to buď v pochozí folii za 3 150 Kč/m² nebo v kazetách z teraca za 6 234 Kč/m². V obou variantách je počítáno s novým oplechováním. Celková plocha balkonů je cca 40 m².

Usnesení: 13/2026

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

Pro: 27 Proti: 0 Zdržel se: 0

Usnesení: 14/2026

Členská schůze schvaluje čištění fasády a preventivní ochranný nástřik č.p. 972-973 dle předložené cenové nabídky, která je součástí materiálů pro jednání členské schůze od společnosti RebuildPro s.r.o. (celková cena do 80 000 Kč)

Pro: 27 Proti: 0 Zdržel se: 0

Usnesení: 15/2026

Členská schůze schvaluje opravu balkonů č.p. 974-975 dle předložené cenové nabídky, která je součástí materiálů pro jednání členské schůze, ve variantě dlažba od společnosti PAVELKA stavební s.r.o. (celková cena do 250 000,- Kč)

Pro: 27 Proti: 0 Zdržel se: 0

Další opravy dle požadavků členů družstva:

Požadavek na výmalbu společných prostor v č.p. 963, 972 a 973. Bude domluveno, zda si jednotlivé vchody zajistí poptání malování sami nebo přes Správu budov.

Usnesení: 16/2026

Členská schůze schvaluje výmalbu společných prostor v domech čp. 963, 972 a 973.

Pro: 27 Proti: 0 Zdržel se: 0

8. Různé - informace pro členy družstva

Převod bytu v ul. Dukelská 973/7

Na základě zveřejněného záměru prodeje družstevního podílu k bytu v ul. Dukelská 973/7 byla předložena jedna nabídka. Na základě uzavřené Smlouvy o převodu družstevního podílu v Bytovém družstvu ze dne 06.10.2025 převedlo Bytové družstvo U Jatek Žamberk uvedený podíl. Byla podepsána smlouva o převodu členského podílu k bytu č. 973/7. Byl uhrazen členský vklad a podepsána nájemní smlouva. Peněžní prostředky za převod byly uhrazeny na začátku listopadu. Na konci roku 2025 byl dokončen celý soudní proces s paní Kubíčkovou. Obdržené finanční prostředky ze smlouvy o převodu členského podílu bytu, byly poníženy o veškeré náklady družstva s tímto řízením:

Popis	Částka (Kč)
Sjednaná úplata (výtěžek)	1.760.001,-
Celkové náklady zpeněžení	109.211,-
Částka k odvodu do MEP	1.650.790,-

Částka byla ještě ponížena o částku 263 250 Kč, která byla zaslána na finanční úřad s daňovým přiznáním o dani z příjmů právnických osob, které družstvo muselo podat. Částka 1 387 540 Kč byla převedena insolvenčnímu správci.

Pojištění bytových domů

Na základě revize pojistných smluv byla poptána ČSOB Pojišťovna (máme u ČSOB účty) k předložení nabídky pojištění všech domů družstva, z důvodu pojistné hodnoty, která je u všech domů podpojištěná. V případě, že by došlo k totální škodě, částka by nepokryla stavbu celou. V současné době dům čp. 963 platí částku 8 040 Kč a nová pojistná hodnota v roce 2025/2026 je 16 385 743 Kč, dům čp. 974-975 platí 11 038 Kč a pojistná hodnota je 24 832 666 Kč, dům čp. 972-973 platí 10 671 Kč a hodnota je 23 765 495 Kč.

Nabídka pojištění pro bytové domy je 120 000 000 Kč, tj. 3 000 000 Kč na byt, rozsah pojištění je na stejné škody jako v současných smlouvách a navíc je tam vandalismus a technická porucha (ne všechny pojišťovny mají). Celkově budeme platit 21 548 Kč, v současné době je to 29 749 Kč, na pojištění tak ušetříme 8 301 Kč a makléř nám bude smlouvy hlídat a v případě potřeby každé 2-3 roky smlouvy zreviduje.

Byly odeslány výpovědi současných pojistných smluv, které byly u Allianz pojišťovny a uzavřeli jsme novou pojistnou smlouvu s ČSOB Pojišťovnou dle předložené nabídky, do které budou postupně přidány další domy dle výpovědních lhůt.

Terminovaný účet

Z terminovaného a spořicího účtu získalo družstvo na úrocích v roce 2025 61 036 Kč. Na začátku června byl obnoven termínovaný účet na 3 měsíce s úrokovou sazbou 2,10 % znova na 1 000 000 Kč.

Výměna dálkových měřičů tepla v jednotlivých vchodech

V domech 963, 974 a 975 došlo k výměně dálkových měřičů tepla firmou iSTA. Tato výměna se provádí po 10 letech. V č.p. 972 a 973 budou měřidla vyměněna v příštím roce.

Informace k úklidu v jednotlivých vchodech

V domech 963, 972 a 975 je úklid společných prostor domů zajišťován externě ke spokojenosti členů družstva. Je možnost stejným člověkem zajistit úklid v č.p. 974 a 975 (zde dojde k výměně uklízejícího) s využití úklidové místnosti v č.p. 963. V případě schválení by se v č.p. 974 navýšily částky na služby. Na základě požadavku z č.p. 973 bude do externího úklidu zahrnut i tento vchod.

Představenstvo navrhuje uzavřít dohodu na úklid s paní Boženou Kaločovou v domě č.p. 974 a 975 a 973. Na ostatní č.p. už je dohoda uzavřena.

Usnesení: 17/2026

Členská schůze schvaluje zajištění úklidu společných prostor v domě č.p. 973, 974 a 975 paní Boženou Kaločovou.

Pro: 27 Proti: 0 Zdržel se: 0

Jednotné měsíční hlášení ČSSZ

Poděkování dohodářům za odevzdání dotazníků mzdové účetní k jednotnému měsíčnímu hlášení, které se od 1.4.2026 musí posílat na ČSSZ.

Kontejner na směsný komunální odpad

Mezi domy byl objedнан nový kontejner na směsný komunální odpad (černý) místo světle modrého, který byl také na směsný komunální odpad pořízen už po dostavbě domů, ale tento

kontejner už nejde otevřít celý a lidé i někteří pracovníci ze svozových aut si ho pletou s kontejnerem na papír.

Připomínka problému s rezatou vodou zejména v domě čp. 975

Odebrány vzorky vody na koncové větvi v bytě 975/1, teplá voda je v pořádku, ve studené je zákal, obsahuje více železa, voda je pitná.

Sdělen následující postup – je naplánované jednání se společností Vodovody a kanalizace v.o.s., kdy je zvažováno ze strany družstva výměna nové přípojky k domu s návrhem pro Vak, aby oni zřídili odkalovací místo.

Připomínka problému s vytopením bytu v č.p. 973 O. Valenty

Byt je přízemní ve svahu. Možnost ke zkvalitnění tepla v bytě přidat další topné těleso. Bude domluveno jednání k této věci.

Ostatní:

Připomínka do budoucna zvážit výměnu schránek ve všech domech družstva. Nejvíce poškozené jsou nyní v č.p. 963.

Požadavek v domě č.p. 972 na instalaci sítí do oken ve společných prostorách a vzhledem ke ztrátě koloběžky v uvedeném domě provést servis vstupních dveří, které nedovírají.

Apelujeme na obyvatele všech bytových domů, aby zavírali vchodové dveře a zamykali dveře do společných prostor koláren a sklepů!

Do budoucna zvážit nainstalování požárních hlásičů do společných prostor všech domů družstva.

Apelujeme na obyvatele všech bytových domů, aby nenechávali baterky ze svých elektro dopravních prostředků ve společných prostorech anebo si pro své dopravní prostředky zajistili úschovu v prostorech k tomu určených (dle stavebních a požárních předpisů)!

Dále apelujeme na obyvatele všech bytových domů, aby ve společných prostorech nenechávali své věci, které patří do sklepů, koláren nebo garáží. Na začátku září bude provedena kontrola a věci které v těchto prostorech nemají co dělat budou odvezeny do sběrného dvora.

V Žamberku dne 25.06.2026

Zapsala: Michaela Beierová

Přílohy:

Prezenční listina

Výroční zpráva za rok 2025

Zpráva kontrolní komise za rok 2025

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

Nabídka na čištění fasády č.p. 972 a 973

Nabídka na opravu balkonů č.p. 974 a 975