**Zápis z členské schůze Bytového družstva Jesník, se sídlem Jeseník, Křížkovského 1271/6, 790 01 Jeseník, IČ 259 41 623**

**Datum a místo konání členské schůze:**

* **21. června 2023 v 18,00 hod., salónek restaurace Gemer, Nám. Svobody 875/24, Jeseník**

**Svolavatel:**

* předseda družstva JUDr. Karel Macura

**Přítomni**

* počet členů družstva 28, přítomno: 17 včetně plných mocí, viz prezenční listina + plné moci

**Program :**

1. **Zahájení a schválení programu členské schlze. Volba zapisovatele (ky)**
2. **Informace o činnosti Bytového družstva Jeseník za I. poleltí letošního roku.**
3. **Zpráva o hospodaření za rok 2022. Schválení účetní závěrky.**
4. **Zpráva kontrolní komise bytového družstva za I. pololeté letošního roku.**
5. **Závěr členské schůze Bytového družstva Jeseník.**

**Průběh jednání:**

1. **Zahájení členské schůze**

Schůzi zahájil: předseda družstva JUDr. Karel Macura

1. **Schválení programu členské schůze:**

**Usnesení:** Přítomní schválili program navržený předsedou družstva

**Hlasování**: pro: 17 proti: 0 zdrželi se: 0

1. **Volba zapisovatele (ky)**

**Usnesení:** : Přítomní schválili navženého zapisovatele p. Ing. Pavla Cabala

**……Hlasování**: pro: 17……….proti:…0……..zdrželi se: 0

**2.) Informace o činnosti Bytového družstva Jeseník za I. pololetí 2023**

**Převod bytu, podnájmy a ukončení podnájmů:**

1. P. Bc. Ondřej Sedlák pronajal byt A 5, Křížkovského 1270/8 od 08. 11. 2022 p.Štefanu Kuboskovi

**Členská schůze bere na vědomí.**

1. P. Filip Seitl převedl majetkový podíl - byt B 12, 3. p. Křížkovského 1271/6 na svoji sestru pí. Lucii Antonsen. Která podala přihlášku za člena družstva. Od 01.12. 2022 uzavřena nájemní.

**Členská schůze bere na vědomí.**

1. Ing. Krátký s manželkou Katalinou skončení podnájmu p. Mgr. Kirill Shakhmatov ke dni 22. 01. 2023.

**Členská schůze bere na vědomí**

1. Pí. Šárka Králová dne 08. 02. 2023 převedla svůj majetkový v družstvu - byt B 9, Křížkovského 1271/6, Jeseník na pí. Martinu Wieckovou, bytem U Hostavického potoka čp., 727/13, 198 00 Praha 9. Jmenovaná podala přihlášku za člena družstva a dne 15. 02. 2023 uzavřena nájemní smlouvu.

**Členská schůze bere na vědomí**.

1. Dne 15. 12. 2022 byl podepsán předpis záloh č.: 2023175 na období od 01. 01. 2023 - 31. 12. 2023 s ENERGII AG Sateza Šumperk. Pro rok 2023 je předběžně kalkulovaná cena stanovena pro ÚT a TV ve výši 1.466,71 Kč /GJ (5,28 Kč/ kWH s 10% DPH. Měsíční záloha včetně DPH 10% činí 71.500 Kč, celkem 858.036 Kč včetně DPH.

-OD ENERGIE AG Sateza - Řádné vyúčtování - fa za dodávku komodit od 01. 01. 2022 do 31. 12. 2022 v částce 80.755,25 Kč, datum splatnosti 06. 03. 2023

**Členská schůze bere na vědomí**:

**Hlasování:**

pro: …17……. proti: 0 zdrželo se: …0…….

1. Dne 16. 02. 2023 ČEZ Distribuce demontáž původní elektroměru 1073830001. Instaloval elektroměr nový 2280377448 .Křížkovského 1271/6) a dne 22. 02. 2023 demo. elektroměru původního. Inst. nový elektr 2280378918 Křížkovského 1270/8.

Členská schůze bere na vědomí.

1. Prostřednictvím datové schránky Bytové družstvo Jeseník podalo Min. pro místní rozvoj Žádost o dotaci, Bytové domy bez bariér., a to dne 16. 12., 2022

-Následně družstvo dne 01. 02. 2023 žádost Hasičskému záchrannému sboru Olomouckého kraje, územní odbor Jeseník o vydání závazného stanoviska dotčeného orgánu na úseku dotčeného orgánu na úseku požární ochrany obyvatelstva ke stavbě - instalace výtahů v byt. domech BDJ, Křížkovského 1270/8 a 1271/6, Jeseník. HZS OLK vydal usnesení dle kterého, že dle příslušného zákona se řízení odkládá, neboť….. se nevykonává státní dozor požárního dozoru k jehož vyřízení věcně příslušný žádný správní orgán ..

-Dne 01. 02. 2023požádalo družstvo Měst. úřad Jeseník, Odbor stavebního úřadz a plánování o vvdání kolaudačního souhlasu na stavbu- instalace domovních výtahů a dne 09. 02. 2023 se uskutečnila kontrolní prohlídka za účasti pí. Muzikantové oprávněné úřední osoby pro vyřizování a podepisování.

-Dne 09. 02. 2023 byl vydán kolaudační souhlas s užíváním stavby- Stavební úpravy BDJ Křížkovského 1270/8 a 1271/6, Jeseník - instalace výtahů.

* V předmětné věci prosím p. Ing. Žáka, a p. Nováka, aby informovali členskou schůzi.
* Žádost - Bytové domy bez bariér - výtahy, byla podána v termínu a bez administrativních chyb. Přesto naše družstvo nebylo vybráno a neobdrželo státní dotaci .Min. pro místní rozvoj. bytové družstva zařadilo mezi náhradníky.

**Členská schůze bere na vědomí.**

1. Družstvo dne 12. 12. 2022 obdrželo od KONE, a. s. cenovou nabídku na mimořádnou Odbornou zkoušku před obnovením servisu výtahů. Družstvo obdrželo fa ze dne 06. 02.02023 za odbornou zkoušku výtahů v celkové částce 13.068 Kč.Tehož dne družstvo obdrželo předávací protokol o užívání výtahů.

-Dne 31. 03. 2023 družstvu doručena fa za servis výtahů na celkovou částku 6.686,96 Kč.

-Družstvo obdrželo záznam z plánované návštěvy zařízení - výtahy ze dne 25. 04. 2023. Servisní technik KONE, a. s. provedl šest modulů, např. odborná prohlídka výtahů modul šachetních dveří. a další.

**Členská schůze bere na vědomí.**

1. Dne 29. 01. 2023 PROFI THERM CZ dle cenové kalkulace na dodávku a montáž RTN, odečet a rozúčtování nákladů na ÚT, TUV A SV mezi konečné spotřebitele - jednotlivé byty. Dne 13. 03. 2023 Profitherm CZ, s r. o. - vystavená faktura  s 15% DPH 47.409 Kč. Byla uhrazena z fondu oprav.

* Úhrada demontáže stávajících měřičů tepla a dodávka a montáž měřičů tepla - rádio byla konzultována s p. Ing. Karlem Dvořákem.
* Dle stanov družstva Část V., Čl. 29.

Opravy, údržba a stavební úpravy družstevního bytu a domu, odst. 1

Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním, včetně výměn zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou bytů hradí nájemce, není-li dále stanoveno jinak. Povinnost nájemce k provádění oprav v bytu, včetně jeho vybavení, k výměně jednotlivých zařizovacích předmětů a jejich součástí není finančně limitována; vymezení pojmu běžná údržba a drobné opravy souvisejících s užíváním bytu stanovených nařízením vlády č. 308/2015 Sb., v platném znění, ani pozdějším právním předpisem se neuplatní.

**Usnesení:**

* Jesenická správa domů rozúčtuje zmíněné náklady na jednotlivé byty - počty měřičů ÚT, tj. odečet z přeplatků služeb, po případě, že člen družstva nemá přeplatky, uhradí příslušnou částku v hotovosti účetní pí. Chalukové z Jes. správy domů.
* Členská schůze družstva ukládá předsedovi družstva - projednat s pí. Chaloupkovou rozúčtování nákladů na jednotlive byt podle počtu měřičů ÚT.

**Hlasování:**

Pro: …17…… proti:……0…. zdrželo se: ……0….

1. Jesenická správa domů, s. r. o. sdělila družstvu, že v souladu s uzavřenou „Smlouvou příkazní“ ze dne 06. 05. 2002, hlava V,, čl. 3 navýšení měsíční smluvní odměny na novou částku 9.134 Kč/měsíčně. Původní částka ve výši 7.936 Kč/měsíc byla upravena o roční míru inflace za rok 2022 ve výši 15,1 %, a to od 01. 01. 2023.

**Členská schůze bere na vědomí.**

1. Členům družstva bylo doručeno vyúčtování služeb za období od 01. 01. 2022 do 31. 12. 2022 + přílohy: - rozúčtování nákladů na ÚT, ohřev TV, TV a SV pro jednotlivé byty jednotky + fond prav. Z vyúčtování je zřejmé, že řada členů má přeplatky, ale i nedoplatky

* Přeplatky byly vyplaceny, a to pí. Walterové ve výši 5.480 - důvod ukončení podnájemního vztahu ( podnájemnice p. Galuzsky ) a Pí. Králové ve výši 15.447 Kč, Ukončení členství v družstvu a převod majetkového podílu na pí. Weckovou.
* Členská schůze jednala ve věci fondu oprav, který nebyl navýšen cca 5 roků + každoroční inflace., družstva platí měsíčně do fondu oprav 18,20 Kč/m2 . Od 01. 08.2023 se fond zvyšuje na 30Kč/m2/měsíc.

**Usnesení**: členská schůze ukládá komisi ve složení p. Žák, p. Novak a p. Macura, aby

projednali s Jesenickou správou domů, s. r . o přeplatky za služby a fond opra.

**Hlasování**: pro:…17…….. proti: 0 zdrželi se:…0… ny ….

1. Družstvo obdrželo informaci od pí. Chaloupkové, že v letošním roce uběhlo 5 let od výměměny měřičů S a T vody. Z toho vyplývá dle příslušné vyhlášky - konce letošního roku bude nutná výměna meřičů S a T vody,

* Cenová nabídka byla přeposlaná členům družstva.
* 1 ks měřič S a T vody 1.400 Kč +rádio bez DPH.

**Usnesení:** členská schůze ukládá předsedovi družstva, aby ve spolupráci s pí. Chaloupkovou

…………..kontatktovali Profitherm CZ s. r. o. a projednali dodávku a montáž RTN radio a demontáž

……………stávajících RTN měřičů S a T vody. Jesenická správa domů, s. r .o. rozúčtuje vzniklé náklady

na jednotlivé byty - přeplatky. V případě že nejsou-li přeplatky, člen družstva je uhradí pí

hotově pí. Chaloupokové.

Úhrada měřičů T a S vody bude postupováno obdobně jako v bodu 9.

**Hlasování :** pro. …17……. proti: …0…… zdrželo se: ……0…..

1. V návaznosti k bodu 11 se dne 05. 06. 2023 se uskutečnila schůzka s pí. Kotoučkovou a členy družstva p. Žák, p. Novák a p. Macura. Předmět jednání vyplácení nedoplatků za služby loňského roků , dluhy členů družstva ,a fond oprav. Bylo dohodnuto, že:

* penále se naúčtují všem bez ohledu na dlužnou částku + poštovné,
* platby měsíčních záloh za služby a fond oprav vždy do 15 každého měsíce
* fond oprav z původně 18,20Kč/m2/měsíčně . Fond oprav zvyšuje na 30/m2/měsíčně - platnost od 01. 08. 2023.

**Usnesení:**

-členům družstva se ukládá uhradit dlužné částky za služby + poštovné po obdržení dopisu,

-platby měsíčních záloh za služby uhradit do 15 dne každého měsíce,

-fond oprav - měsíční platby 30 Kč/m2 uhradit do 15 dne každého měsíce

Pro: …17……. proti: …0…… zdrželo se: …0…….

14.) Družstvo obdrželo od pí. Kotoučkové stav účtů k 31. 05.2023. Uvedené podklady byl přeposlány členům družstva k seznámení a jsou přílohu zápisu.

--Na jednotlivých účtech jsou uvedeny např. stav účtu pohledávky za členy družstva, čerpání z fondu oprav a další položky.

**Usnesen**í: přítomní členové družstva berou na vědomí

**Hlasování:** pro: …17……. proti: ……0……. zdrželo se : ……0…..

**3.) Zpráva o hospodaření za rok 2022. Schválení účetní závěrky.**

Prostřednictvím e-mailu členové obdrželi Zprávu o hospodaření za rok 2022. Z jednotlivých kapitol - položek 1 až 12 jsou uvedeny pohyby na jednotlivých účtech, pohledávky za členy družstva atd. + přehled nákladů na dům do fondu oprav a jiné.

**Usnesení:**

Členská schůze bere na vědomí a schvaluje účetní závěrku za rok 2022.

**Hlasování***:* pro …17…….. proti: 0 zdrželo se: ……0……

**4.) Zpráva kontrolní komise bytového družstva za I. pololetí**

Členům družstva přeposlán email s podklady -Stav účtu k 31. 12. 2022.

P. Cabal konstatoval, že Jes. správa domů vede účetnictví družstva v souladu s příslušnými zákony. Bohužel se nepodařilo stabilizovat finance BDJ z důvodů, které jsou níže uvedeny.

* družstvo neobdrželo státní dotaci Min. pro místní rozvoj na vybudování domovních výtahů,
* uvedení výtahů do provozu odborná zkouška 13.068 Kč, montáž nových měřičů na radiátorech 47.409 Kč
* havárie sprchového boxu v bytě A 6, člen družstva p. Galuzska 5.822 Kč,
* nedoplatek záloh za teplo , topná sezna 2022, 80.755 Kč, Kč
* ukončení členství členky družstva p. Králové, vyplacen přeplatek ve výši 15.447 Kč, pí. Walterové - ukončení nájmu vyplacen přeplatek ve výši 5.100Kč
* zvýšení záloh na teplo 71.500 Kč + 8.546 Kč, v loňském roce 62.957 Kč
* mandátní smlouva s JSD 9.130 Kč, v loňském roce 7.936, nárost o 1.149 Kč,
* úklid společných prostor 2.800 Kč, v loni 2.150 Kč, nárust o 750 Kč,
* záloha SATEZA , a. s. , 71.503 Kč, loňský rok 62.957 Kč, nárust o 8.546 Kč a další platby, které byly již uvedeny v jiné části tohoto zápisu.

Podklady ke stavu účtu tvoří přílohu členská schůze.

**.Usnesení**

Členská schůze bere na vědomí.

**Hlasován**í: pro:…17….. proti: 0 zdrželo se:……0….

5.) Závěr členské schůze Bytového družstva Jeseník.

* Předseda družstva informoval přítomné členy družstva, že hodlá rezignovat na předsedu družstva, a to k 31. 12. 2023.
* Předseda družstva poděkoval členům družstva za účast na dnešní schůzi
* shora uvedené podklady, které byly projednány na členské schůzi, tvoří přílohu zápisu z členské schůze.

Zapisovatel: Ing. Pavel Cabal

Zápis napsal předseda družstva

V Jeseníku dne 07. 07.2023

Předseda bytového družstva

JUDr. Karel Macura