

Družstvo pro výstavbu a správu garáží Ostrava – Poruba, Ostrava – Poruba, B. Martinů 3/6090,
PSČ 708 00, IČO 41033558
V obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě oddíl XX, vložka 34(DVSG)

Zápis a usnesení z výroční členské schůze, konané dne 20.9. 2023

A

1) V souladu s předem zaslouanou pozvánkou s programem byla dne 20.9.2023 v 18:00 hod. zahájena výroční členská schůze. Předmětem schůze bylo zejména projednání výroční zprávy o hospodaření a správě družstva včetně činnosti představenstva za rok 2022 a dále návrh na opatření na rok 2023,2024. Dle pověření představenstva, schůzi řídil Ing. Vrána Vladimír, který provedl opětovné seznámení s programem.

2) Byly zvoleny následující komise:

Mandátová komise: Štěpina, Pumr

Ověřovatelé zápisu: Ing. Vrána, Münch

Návrhová komise: Münch, Ing. Klusal

Mandátová komise byla zvolena všemi přítomnými.

Návrhová komise byla zvolena všemi přítomnými.

Ověřovatele zápisu byli zvoleni: pro 45, proti 1.

3) Na základě zprávy mandátové komise bylo sděleno, že v souladu s presenční listinou je fyzicky přítomno 33 členů a dále jsou plné moci od dalších 13 členů družstva, to je celkem 46 členů družstva, z celkového počtu 81, tj. 56,79 %. **Tímto se schůze stala usnášení schopná.**

4) Předseda představenstva přednesl zprávu o činnosti, správě a hospodaření družstva za rok 2022 a navrženými opatřeními na rok 2023 a 2024

Družstvo mělo k 31. 12. 2022 **82** členů.

4.1) Představenstvo mělo pravidelné měsíční schůze (vždy třetí středu v měsíci). O každé schůzi existuje zápis, včetně kontroly plnění předchozího usnesení. Před každou schůzi představenstva jsou úřední hodiny předsedy družstva a to od 16:30 do 17:30 hod, tj. každou třetí středu v daném měsíci (nebo po tel. domluvě). Předseda družstva dále ověřoval správnost a řádnou splatnost přijatých faktur, pravidelná hlášení České správě sociálního zabezpečení, hlášení zdravotní pojišťovně, revizní kontroly a další.

4.2) **Zpráva o činnost v garážích a správní budově:** v roce 2022 byla prováděna správcem garáže na ul. Zednická p. Gašparikem provozní údržba prostoru garáží včetně utěšňování horní plochy parkoviště.

4.3) S datem 2. 4. 2023 bylo elektronicky podáno daňové přiznání na finanční úřad. **Daň za rok 2022 činí 22 800,-Kč.** Družstvo hospodařilo v roce 2022 s hospodářským výsledkem 25 941,-Kč. Po zdanění se ziskem **3 141,- Kč.**

4.4) V současné době eviduje družstvo **29** podnájemců (garážových stání a další nebytové prostory), tj. celkem 35,4 %. Na všechny podnájemy jsou uzavřeny podnájemní smlouvy na dobu určitou. Byla též řádná platební disciplína i nájemců garážových stání a nebytových jednotek.

4.5) Dne 9.5.2022 a 12.5.2022 byly provedeny proti požární kontroly, kontrolu provedl p. Strakoš. A p. Vojkovský. **Za kontroly bylo uhrazeno 3 236,-Kč.** Kontrola neshledala žádné závady. Bez závad proběhly všechny kontroly vykonané správou sociálního zabezpečení.

4.6) V zápise 7/2022 byly navrženy a v zápise 8/2022 odsouhlaseny představenstvem změny výše nájemného u garážového stání na 350,- Kč za jeden měsíc. Nájem v nebytových jednotkách byly určeny na základě výše inflace za 1-9/ 2022, kterou Český statistický úřad zveřejňuje za dané období. Všem družstevníkům bylo navýšeno stejně a to o 16 %. To to vstoupilo v platnost od 1. 1. 2023.

4.7) Stav finančních prostředků družstva k 31. 12. 2022 na účtu u České spořitelny činil 2 139 573 Kč, k tomu v pokladně ke stejnému dni bylo 77 162,- Kč. Dohromady disponovalo družstvo k 31. 12. 2021 částkou 2 216 735- Kč. V této částce je zahrnut i přeplatek za vodné, stočné, topení a elektrickou energii od plátců záloh z nebytových prostorů (částka činí 29 399,- Kč). Rozdíl oproti roku 2021 činí nárůst 246 968,-Kč. Stav k 31.8.2023 byl stav u České spořitelny 2 383 817,-Kč.

4.8) Výsledky hospodaření družstva za rok 2022 jsou patrné z tabulek hospodaření jednotlivých středisek (střed. 11 – budova G1 na ulici B. Martinů, střed. 10 – garáže na ulici B. Martinů a střed. 20 – podzemní halové garáže Zednická. Tabulky jsou součástí daňového přiznání za rok 2022.

V roce 2022 bylo připsáno na jednotlivá střediska do fondu oprav:

stř. 10 - 70 tis. Kč
stř. 20 - 85 tis. Kč
stř. 11 - 95 tis. Kč
.....
250 tis. Kč

Rezerva na opravy tímto celkově činí:	stř. 10 G1 B. Martinů	635 tis. Kč
	stř. 11 správní budova	338 tis Kč
	stř. 20 G2 Zednická	754 tis. Kč
		1.727 tis. Kč

Celkem na fondech družstva k 31. 12. 2022 bylo v rezervě na opravy:

Informace k částkám, které jsme v roce 2022 vynaložili u družstva a pak zejména u stř. 11-NB. Dodané teplo činilo za rok 2022 činilo 104 615,-Kč, vše účtováno na vrub stř. 11 NP. Rozúčtováno dle měřidel.

El. energie činila celkem na družstvo 68 858,-Kč. Stř. 11 NB 46 360,-Kč, tj. 67,32%

Dodaná voda činila celkem na družstvo 17 728,-Kč, stř. 11 NB 14 290,-Kč, 80,6%

K tomu nutno dodat, že na letošní rok tzn 2023, došlo k výraznému navýšení cen za teplo, el. en. a dodanou vodu. Tabulky hospodaření družstva za rok 2022 vedené v účetnictví jsou k nahlédnutí u předsedy družstva.

4.9) Na úseku údržby byla hlavní činnost zaměřena na utěšňování asfaltovým pojivem vznikajících trhlin a otevřených spár krycí vrstvy litého asfaltu u bývalého parkoviště garáží G2 – Zednická. Avšak následkem dlouhotrvajících mrazů došlo v letošní zimě k narušení střešní konstrukce, což se projevilo zvýšeným průsakem vody přes stropní konstrukci. Dále probíhala běžná údržba i ostatních objektů. Dne 9.12.2022 došlo k poruše vjezdových vrat na objektu garáží G1-B. Martinů. Byla pozvána firma, která, otevírání vrat v minulosti nainstalovala a tato konstatovala, že nerychlejší bude varianta nové kompletní dráhy vč. motoru. Zdůvodnili to nadměrným opotřebením převodového mechanismu, který je původní, cca 11 let. Opravě nová dráha a motoru jsme přistoupili z důvodu, jak termínu opravy, tam z důvodů možných poruch těchto vrat. Oprava byla provedena dne 9.12.2022. Cena: 13 673,-Kč.

4.10) Další opatření je zrušení hotovostních plateb. Nájemné a zálohové platby poukazuje přímo na náš účet u České spořitelny. Tyto úhrady za nájem parkovacího místa s ohledem na vysoké poplatky České spořitelny doporučuji platit čtvrtletně, či jednou za rok.

5) Technický stav objektu

5.1) Předseda představenstva Karel Münch. seznámil členy družstva s plánovanou údržbou a v tomto roce. Zároveň upozornil na nutnost dodržování zásad provozu garáží, včetně reagování na případné nedostatky v automatickém zavírání a otevírání vrat a dalších provozních záležitostech.

5.2) Plánovaná údržba v roce 2023 - oprava povrchu střechy na G2 (zalitím otevřených trhlin, nátěry, opravy povrchu a další). Na G1 nutno sledovat těsnost nejstarší části střechy. Utěsnění horního patra v G1-voda prosakuje z horního patra do přízemí.

5.3) V případě zjištění poruch na automatickém otevírání a zavírání vrat nutno telefonicky uvědomit předsedu představenstva, správce garáže, případně kteréhokoliv člena představenstva, a tím minimalizovat vstup nepovolaných osob.

6) Předseda kontrolní komise, p. Tichopád Tomáš, přečetl zprávu Kontrolní komise o provedené kontrole hospodaření za rok 2022 s tím, že nebyly zjištěny žádné závady včetně účetní dokumentace a doporučuje schválit účetní závěrku za rok 2022 včetně příslušných odměn statutárním orgánům dle Směrnice družstva z 20. 3. 2013. Bližší podrobnosti jsou obsaženy ve zprávě kontrolní komise.

7) Jako poslední bod byl přednesen návrh usnesení. Toto přednesl Ing. Vrána. Pro usnesení hlasovalo 45 členů družstva, proti byl jeden člen družstva a nikdo se hlasování nezdržel. Tímto bylo níže uvedené usnesení z výroční členské schůze konané dne 20. 9. 2023 přijato v tomto znění.

8) Informativní bod: ohledem na okolnost, že někteří družstevníci mají nejasnost s platností našich stanov, upřesňuji, že stanovy družstva, které jsou uvedeny ve sbírce listin vedené u Krajského soudu v oddíle XX, složka 34. V čl. 102 stanov je uvedeno mimo jiné, že byly přijaty na shromáždění delegátů dne 13.11.2013 a nabývají účinnosti dnem 1.1.2014. Tzn. že jsou stále v platnosti a všichni družstevníci je musí respektovat a musí se jimi řídit, jakožto respektovat a dodržovat individuální nájemní smlouvy uzavřené mezi družstvem a družstevníkem (nájemcem garážového stání či nebytové jednotky).

B

Usnesení z výroční členské schůze DVSG ze dne. 9. 2023

1) Členská schůze schvaluje zprávu kontrolní komise o hospodaření a činnosti představenstva družstva za rok 2022 s tím, že nebyly zjištěny žádné závady.

2) Členská schůze schvaluje účetní uzávěrku za rok 2022 a též schvaluje následující rozdělení a užití hospodářského výsledku za rok 2022 včetně vypořádání podle středisek:

středisko	způsob vypořádání	výsledek v Kč
Garáž B. Martinů (G1 stř.10)	na vrub statutárního fondu	942,00 Kč
Garáž Zednická (G2 stř.20)	na vrub statutárního fondu	1 257,00 Kč
Nebytové. prostory (G1 stř.11)	na vrub statutárního fondu	942,00 Kč
		3 141,00 Kč

3) Členská schůze bere se na vědomí, že k 31.12.2022 byly celkové finanční prostředky družstva následující:

- pokladna	77 162,00 Kč.
- běžný účet u ČSP	2 139 573,72 Kč
Finanční prostředky celkem	2 216 735,00 Kč

Z této částky nutno odečíst 29 399,- Kč za přeplatky záloh za vodné, stočné, topení a el. energii placené v zálohách během roku.

4) Od 1. 1. 2023 představenstvo stanovilo (zápis 8/2022), že nájemné, s ohledem na současnou inflaci a vývojem spotřebitelských cen (hlavně u stavebního materiálu) se upravuje poplatek za nájem garážového stání na 350,- Kč/měsíc, tzn. 4 200,- Kč na rok a ponechává nájemné pro všechny družstevníky ve stejné výši. Dále zůstávají v platnosti poplatky za služby správy družstva z 6/2010 a to vyjma podnájemních smluv. Toto bylo již schváleno na výroční členské schůzi konané dne 19. 4. 2017, a to následovně: do 1. roku je stanoven poplatek správa družstva u podnájemních smluv na 1 500,- Kč, u podnájemních smluv do 2. let trvání na 2 500,- Kč.

Obnovení smlouvy je rovněž zpoplatněno stejnou sazbou. Smlouvy na delší dobu se ruší. Tzn., že platby zůstávají stejné jako v roce 2022 i na další období. Totéž platí pro platby za pronajaté

místnosti ve správní budově. V návaznosti na výsledky hospodaření včetně finančních zdrojů a vývoji spotřebitelských cen, dále pak dle čl. 41 bod 2 a čl. 59 stanov ze dne 13. 11. 2013 s účinností od 1. 1. 2014. Představenstvo upraví nájemné ve správní budově v provozovných služeb dle § 2249 odst. 1 OZ, a to s platností od 1. 1. 2023. Případná změny sazby nájemného v nebytových prostorách budou stanoveny na základě výše inflace uvedené v procentech a vydané statistickým úřadem za dané období, a to všem stejně.

Výši zálohy na platby za spotřebovanou vodu, spotřebovanou elektrickou energii a spotřebované teplo v minimální výši, bude stanovena dle výše inflace v příštím období. Při stanovení předpisu záloh bude přihlédnuto rovněž k přeplatkům či nedoplatkům z minulých let a cenám stanoveným dodavateli, rovněž tak i s přihlédnutím na změny sazeb DPH.

5) Členská schůze schvaluje zprávu předsedy představenstva o správě družstva a hospodaření družstva a činnosti představenstva za rok 2022 a schválená opatření na rok 2023.

6) Členská schůze schvaluje přiznání funkcionářských odměn pro členy představenstva a kontrolní komise za rok 2022 dle směrnice o odměňování orgánů družstva ze dne 20. 3. 2013. Na výr. čl. schůzi dne 9. 9. 2020. Byla odsouhlasena nová směrnice o odměňování členů představenstva. Představenstvo rozhodlo 5/2021 dle bodu C/1 posunout účinnost zmiňované směrnice na 1. 1. 2023, a to z důvodů loňských a předloňských covidových opatření, které mimo jiné neumožňovaly zasedání představenstev či statutárních orgánů během covidové pandemie.

7) Členská schůze bere na vědomí, že v tomto roce se předpokládá údržba objektu družstva, tzn. G1 a G2 dle bodu A5.2.

8) Všichni uživatelé garáží a pronajatých místností ve správní budově se upozorňují na nutnost dodržování zásad protipožární prevence (zejména zákaz jakékoliv manipulace s otevřeným ohněm, neprovádět činnosti ohrožující požární a provozní bezpečnost, dodržovat pořádek a čistotu na stáních a dalších společných nebytových prostorách, **nepouštět do objektů nepovolané osoby** a neodjíždět a neodcházet dříve než dojde k uzavření objektu (uzavření garážových vrat u halových garáží a uzamknutí budovy po 20. hod u správní budovy). **V případě, že u jakékoliv osoby dojde ke zjištění nedodržování garážního řádu, požárního řádu a dalších povinností vyplývajících ze stanov družstva, přikročí představenstvo k sankcím, které jsou zakotveny ve stanovách našeho družstva, které byly přijaty na shromáždění delegátů dne 13. 11. 2013 a nabývají účinnosti dnem 1.1.2014.** Tzn. že jsou stále v platnosti a všichni družstevníci je musí respektovat a musí se jimi řídit, jakožto respektovat a dodržovat individuální nájemní smlouvy uzavřené mezi družstvem a družstevníkem (nájemcem garážového stání či nebytové jednotky).

9) Ze zápisu z loňské výroční členské schůze dále platí, že dílenské boxy neslouží jako parkovací místo. Toto platí pro obě garáže beze zbytku.

10. Členská schůze ukládá představenstvu:

a) prověřit zřízení spořicího účtu ČS a.s., KB, ČSOB, Moneta Banky, pro rozdělení účtu na 1/3 /2/3.

b) p. Krkoška-posílat účetní uzávěrku před konáním schůze.

c) seřadit osvětlení s prostorách garáží-prodloužit intervaly.

d) pí. Dušková žádá opravit odřené vstupní dveře, provést výměnu lina na chodbách. Na WC vyměnit kachličky, dlaždičky. Jsou staré a nevhledné.

Zapsal: Karel Münch:

správnost potvrdili výše zvolení ověřovatelé:

20.9.2023

