

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 výroční členské schůze, konané dne 29.5.2025

1.1) V souladu s předem zaslou pozvánkou s programem byla dne 29.5.2025 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 2024, dále pak návrh na opatření na rok 2025. Dle pověření představenstva, schůzi řídil p. Štěpina Karel, který provedl opětovné seznámení s programem výroční členské schůze.

1.2) Po zvolení komisí, p. Štěpina prohlásil, že dle mandátové komise je přítomno na členské schůzi **32** členů a dále jsou plné moci od dalších **16** členů družstva, to je celkem 48 členů družstva. **Tímto p.Štěpina oznámil, že svolaná výroční členská schůze je usnášení schopná.**

1.3) Byly zvoleny následující komise:

Mandátová komise: Pumr Jan, Pěšala Viktor

Ověřovatelé zápisu: Münch Karel, Slezák Tomáš

Návrhová komise: Münch Karel, Štěpina Karel

Mandátová komise byla zvolena: Pumr Jan	pro 48	zdržel se: 0	proti: 0
Pěšala Viktor	pro 48	zdržel se: 0	proti: 0

Návrhová komise byla zvolena: Štěpina Karel	pro 47	zdržel se: 0	proti: 1
Münch Karel	pro 47	zdržel se: 0	proti: 1

Ověřovatele zápisu byli zvoleni: Münch Karel	pro 47	zdržel se: 0	proti: 1
Slezák Tomáš	pro 47	zdržel se: 0	proti: 1

Zpráva o činnosti představenstva a správě družstva.

2.1) Karel Münch přednesl zprávu o činnosti představenstva a správě družstva v následujícím znění:

Družstvo mělo k 31. 12. 2024 80 členů.

2.2) Představenstvo má pravidelné měsíční schůze (vždy třetí středu v měsíci). O každé schůzi existuje zápis, včetně kontroly plnění předchozího usnesení. Před každou schůzí 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. Představenstvo vyřizovalo korespondenci a popřípadě odpovídalo na dotazy členům družstva. Předseda dále prováděl kontrolu podnájemních smluv, kontrolu splatnosti plateb a další činnosti související s chodem družstva. Při kontrole podnájemních smluv bylo shledáno, že si pronájemci řádně nevedou v patrnosti dobu platnosti podnájemní smlouva a jiné povinnosti, které z této smlouvy plynou, např. uhrazení správního poplatku.

2.3) Zpráva o činnosti v garážích a správních budovách: v roce 2024 byla prováděna správce garáže na ul. Zednická p. Gašparikem provozní údržba prostoru garáží včetně utěsňování horní plochy parkoviště. Taktéž došlo k utěsnění podlahy v prvním patře garáže na ul. B. Martinů (G1), docházelo k průsakům. Na úseku údržby byla hlavní činnost zaměřena na utěsňování asfaltovým pojivem vznikajících trhlin a otevřených spár krycí vrstvy litého asfaltu u bývalého parkoviště garáží G2 – Zednická. Dále probíhala běžná údržba i ostatních objektů.

2.4) V současné době eviduje družstvo 24 podnájemců garážových stání, tj. celkem 30,00 %.

2.5) Plánovaná údržba v roce 2025. V tomto roce se předpokládá údržba objektů družstva, tzn. garáže G2, tady se jedná se o utěsňování horního parkoviště a na G1 utěsnění prosakování mezipatra na garáži G1.

2.6) 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 a nezasahovat do mechanismu otevírání vrat.

2.7) Celkovou výši nákladů nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního nebytového prostoru stanoví představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům. V zápise 7/2022 byly navrženy a v zápise 8/2022 odsouhlaseny představenstvem změny výše nájemného u garážového stání a nájmy v nebytových jednotkách, to to vstoupilo v platnost od 1. 1. 2023 a zůstává v platnosti i pro rok 2025 Na další období tzn. na léta 2026 a výše, doporučuje představenstvo stanovit nájmy za garážová stání jakožto nájemné v nebytových prostorách, tak aby korespondovaly se současnými cenami na trhu nemovitosti.

Zpráva o hospodaření za rok 2024

3.1) Karel Münch přednesl zprávu o hospodaření za rok 2024 v tomto znění:

S datem 1.5. 2025 bylo elektronicky podáno daňové přiznání na finanční úřad, pod podacím čís. 109800341. Celková daň za rok 2024 činí 40 110,- Kč. Zisk po zdanění činil za rok 2024 činil za družstvo 6 407,86,-Kč. a rozpustil se do středisek: 10- G1: 1 303,94,-Kč, 20- G2: 716,99,-Kč. 11-spr. Budova: 4 386,93,-Kč. Jednotlivé výsledovky jsou po dohodě k dispozici k nahlédnutí u předsedy družstva.

3.2) Stav finančních prostředků družstva k 31. 12. 2024 na účtu u České spořitelny činil **1 054 583,35 Kč**, k tomu v pokladně ke stejnému dni **bylo 80 931,- Kč**. Na termínovaném účtu u Komerční banky, tak jak bylo uloženo představenstvu v zápis z usnesení z výroční členské schůze konané dne 20.9.2023 bylo **1 672 174,67,-Kč**. Dohromady disponovalo družstvo k 31. 12. 2024 **částkou 2 807 689,02- Kč**. V této částce je zahrnut i přeplatek za vodné, stočné, topení a elektrickou energii od plátců záloh z nebytových prostorů (**částka činí 39 068,- Kč**). Jeden z přeplatku byl vyřešen vrácením samostatně. Tímto byl změněn na **37 000,- Kč**.

3.3) Výsledky hospodaření družstva za rok 2024 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 2024.

V roce 2024 bylo připsáno na jednotlivá střediska do fondu oprav: stř. 10 – 90,- tis. Kč.

Stř.20 – 100,- tis Kč.

Stř. 11 – 100,-tis Kč.

Rezerva na opravy tímto celkově činí: stř. 10 G1 B. Martinů 818 tis. Kč

stř. 11 správní budova 548 tis. Kč

stř. 20 G2 Zednická 947 tis. Kč

Celkem na fondech družstva k 31. 12. 2024 bylo v rezervě na opravy: 2 213 tis. Kč

3.4) Informace k částkám, které jsme v roce 2024 vynaložili u družstva a pak zejména u stř. 11. Dodané teplo činilo za rok 2024 činilo 152 874,-Kč, vše účtováno na vrub stř. 11 NP. Rozúčtováno dle měřidel. El. energie činila celkem na družstvo 74 250,06,-Kč. Stř. 11 NB 47 587,98,-Kč, tj. 64,09 %, stř. 10 G1- 10 161,66,-Kč, stř. G2- 16 500,42,-Kč. Dodaná voda činila celkem na družstvo 15 974,-Kč, stř. 11 NB 14 464,-Kč, 90,54 %, G2-1 510,-Kč. K tomu nutno dodat, že na letošní rok tzn. 2025, došlo k výraznému navýšení cen za teplo, el. en. a dodanou vodu. Tabulky hospodaření družstva za rok 2024 vedené v účetnictví jsou k nahlédnutí u předsedy družstva.

3.5) Byly provedeny proti požární kontroly, kontrolu provedl p. Strakoš, a p. Vojkovský. Za kontroly bylo uhrazeno 4 113,-Kč. Kontrola neshledala žádné závady. Bez závad proběhly všechny kontroly vykonané správou sociálního zabezpečení. Byla p. Vojkovským provedena elektro revize ve správní budově a G1 cena: 5 500,-Kč. Daň z nemovitosti činila za rok 2024 24 679,-Kč. Pojištění všech objektu DVSG 13 081,-Kč. V loňském roce přistoupilo družstvo k opravě fasády na G2. Opravu provedl p. Houdek: cena činila s prací, dopravou a materiálem 13 950 Kč.

V roce.2024 vedlo družstvo soudní spor s členkou družstva, která je nájemcem nebytového prostoru ve správní budově na ul. B. Martinů 3/6090. Ta se domáhala mimo jiné také informací, které dle směrnice EU o zavedení ochrany osobních údajů jsou nesdělitelné. Po odpovědích podala družstevnice žalobu na družstvo u krajského soudu v Ostravě. Soudní spor probíhal tak, že žalobkyně vzala návrh v celém rozsahu zpět svým podáním ze dne 5.9.2024. Krajský soud vydal usnesení dne 20.9.2024, proti tomuto rozhodnutí podala žalobkyně odvolání k Vrchnímu soudu v Olomouci. Tento v rozhodnutí ze dne 19.11.2024 a dal za pravdu Krajskému soudu a tímto rozhodnutím uložil žalobkyni povinnost zaplatit žalovanému náhradu řízení jim stanovené výši. V celém tomto řízení družstvo zastupoval p. JUDr Horák. Konečná fakturace tohoto soudního sporu vedeného roce 2024, kterou vystavil náš právní zástupce JUDr Martin Horák, a to věci sporu družstevnice vs. DVSG byla následující: 15 125,-Kč, 27 225,-Kč, a zatím poslední faktura činila 181,50,-Kč. Dohromady nás tento spor stál **42 531,50,-Kč.**

3.6) Rozdělení zisku za rok 2024 rozdělení a užití hospodářského výsledku za rok 2024 (zisk) včetně vypořádání podle středisek:

<u>středisko</u>	<u>způsob vypořádání</u>	<u>výsledek v Kč</u>
Garáž B. Martinů (G1 stř.10)	na vrub statutárního fondu	1 303,94,- Kč
Garáž Zednická (G2 stř.20)	na vrub statutárního fondu	716,99,- Kč
Nebytové. prostory (G1 stř.11)	na vrub statutárního fondu	4 386,93,- Kč
		Zisk: 6 407,86,- Kč

Vyjádření kontrolní komise k účetní závěrce k 31.12.2024

4.1)

Vyjádření kontrolní komise k účetní závěrce k 31.12.2024 a návrhu na rozdělení zisku

Kontrolní komise Družstva pro výstavbu a správu garáží Ostrava – Poruba provedla namátkovým způsobem kontrolu Účetní závěrky za rok 2024 a vybraných postupů účtování. Při kontrole jsme nenarazili na žádné významné skutečnosti, které by nás vedly k domněnce, že předložená účetní závěrka neposkytuje věrný a poctivý obraz v souladu s příslušnými účetními standardy. Kontrolní komise doporučuje členské schůzi schválit účetní závěrku za rok 2024.

Kontrolní komise dále souhlasí s návrhem představenstva na rozdělení zisku za rok 2024. Tedy, že celý zisk ve výši 6.407,86 Kč se převede do statutárního fondu a to jednotlivým střediskům takto:

Středisko 10 – G1 Garáž B.Martinů	1.303,94 Kč
Středisko 20 – G2 Garáž Zednická	716,99 Kč
Středisko 11 – Nebytové prostory budova G1	4.386,93 Kč

V Ostravě 7.5.2025

Libor Krkoška, předseda kontrolní komise: 

Volba členů představenstva na nové funkční období.

Představenstvo navrhuje p. Ing. Klusala, p. Štěpinu, p. Vlka + 2 z pléna schůze.

Další návrhy z pléna výroční čl. schůze: **Mgr. Bc. Šreková Kateřina, Gierczak Radomil**

Hlasování: p. Ing. Klusal Jiří:	pro 48	proti: 0	zdržel se: 0
Hlasování: p. Štěpina Karel:	pro: 47	proti: 1	zdržel se: 0
Hlasování: p. Vlk Tomáš:	pro: 47	proti: 1	zdržel se: 0
Hlasování: p. Mgr. Bc. Šreková Kateřina:	pro: 48	proti: 0	zdržel se: 0
Hlasování p. Gierczak Radomil:	pro: 48	proti: 0	zdržel se: 0

Diskuse, usnesení, závěr

6.1) Výroční členská schůze schvaluje vyjádření kontrolní komise k účetní závěrce k 31.12.2024.

Výroční členská schůze schvaluje účetní závěrku za rok 2024 a též schvaluje následující rozdělení a užití hospodářského výsledku za rok 2024 včetně vypořádání podle středisek:

<u>středisko</u>	<u>způsob vypořádání</u>	<u>výsledek v Kč</u>
Garáž B. Martinů (G1 stř.10)	na vrub statutárního fondu	1 303,94,- Kč
Garáž Zednická (G2 stř.20)	na vrub statutárního fondu	716,99,- Kč
<u>Nebytové. prostory (G1 stř.11)</u>	<u>na vrub statutárního fondu</u>	<u>4 386,93,- Kč</u>
		6 407,86- Kč

Výroční členská schůze bere se na vědomí, že k 31.12.2024 byly celkové finanční prostředky družstva následující:

pokladna	80 931,-- Kč
běžný účet u ČSP	1 054 583,35,- Kč
termín. Účet u KB	1 672 174,67,- Kč

.....

Finanční prostředky celkem 2 807 689,02 Kč

Nárůst oproti roku 2023 činí 242 299,-Kč.

Přeplatky stř. 11 NBP činily za rok 2024 činily 39 068,- Kč. Přeplatek je v zálohách za odebrané teplo, odebranou vodu a odebranou el. energii. Jeden z přeplatku byl vyřešen vrácením samostatně. Tímto byl přeplatek střediska nebytových prostor (11) za rok 2024 změněn na částku 37 000,- Kč.

6.2) Výroční členská schůze schvaluje volby členů představenstva na další funkční období.

Hlasování: p. Ing. Klusal Jiří:	pro 48	proti: 0	zdržel se: 0
Hlasování: p. Štěpina Karel:	pro: 47	proti: 1	zdržel se: 0
Hlasování: p. Vlk Tomáš:	pro: 47	proti: 1	zdržel se: 0
Hlasování: p.Mgr.Bc Šreková Kateřina:	pro: 48	proti: 0	zdržel se: 0
Hlasování p. Gierczak Radomil:	pro: 48	proti: 0	zdržel se: 0

6.3 Diskuse:

- 1) V diskusi se přihlásila pí. Bieliková- Dušková, která se zeptala na výši daně, kterou družstvo zaplatilo za rok 2024. Na toto reagoval p. PhDr Krkoška, že odpoví na tuto otázku až bude zcela konkretizovaná, neboť jmenovaná nebyla schopna podat jasnou a jednoznačnou otázku.
- 2) Z pléna zazněl dotaz na opravu toalety v G1. Tuto opravu provede družstvo v roce 2025.
- 3) G1 – nutná výměna zásuvek, bude provedena v roce 2025.
- 4) Vjezd do garáží G1 je občas blokován cizími osobami. V minulosti bylo jednáno s úřadem, avšak vždy bez výsledku, neboť obec argumentuje, že vjezd je obecní pozemek ne družstva.
- 5) Vložení prostředků na účet, který máme u KB, připsování úroku.
- 6) Poplatky v ČS?
- 7) Wifi signál v prostorách budovy. Bude změněno, neboť má internet sloužit jen pro potřeby družstva.

6.4 Pro usnesení hlasovalo 47 členů družstva, proti byl 1 člen družstva a nikdo se nezdržel hlasování.

Tímto bylo p. Štěpinou přednesené znění usnesení z výroční členské schůze konané dne 29.5.2025 schváleno a přijato.

6.4) S ohledem na vyčerpání celého programu výroční členské schůze byla členská schůze konaná dne 29.5.2025 v 18: 51 ukončena.

Zapsal: Karel Münch

Ověřil: Slezák Tomáš

