

Informátor SBD Těšíňan č. 2/2024

(Datum vydání: 13. 6. 2024) www.tesinan.cz

Výsledky hospodaření za rok 2023

Shromáždění delegátů (SD) našeho družstva, které se konalo 21. 5. 2024, schválilo účetní závěrku a hospodářské výsledky našeho bytového družstva za rok 2023.

SBD Těšíňan hospodařilo v následujících střediscích a s výsledky uvedenými v tabulce, ve které je uveden i celkový výsledek hospodaření družstva za rok 2023:

středisko	náklady	výnosy	hosp. výsledek
správa	14 622 504,05	16 156 527,14	1 534 023,09
neutrální středisko – nečlenové + úhrady nad ČP	21 300,00	219 669,00	198 369,00
bytové hospodářství	50 914 188,87	50 914 188,87	0,00
prádelny	0,00	0,00	0,00
nebytové prostory	58 185,00	1 017 311,68	959 126,68
tepelné hospodářství (kotelny SBD)	298 032,69	298 032,69	0,00
TKR (kabelová televize, KT)	1 499 728,03	1 304 627,99	-195 100,04
SBD Těšíňan celkem	67 413 938,64	69 910 357,37	2 496 418,73

Jak vyplývá z tabulky, celkově skončilo hospodaření družstva za rok 2023 ziskem 2 496 418,73 Kč (v roce 2022 to bylo +1 335 572,99 Kč).

Údaje o hospodářském výsledku jednotlivých středisek (i celkem za družstvo) představují jejich zisk před zdaněním.

Středisko **správa** skončilo ziskem 1 534 023,09 Kč.

Zisk z „**neutrálního střediska**“ ve výši cca 198 tis. Kč se týká domů, ve kterých jsou nájemci-nečlenové (nájemné nečlenů, které bude po zdanění dle schválených pravidel převedeno do dlouhodobé zálohy dotčených samospráv).

Bytové hospodářství vykázalo v roce 2023 nulový hospodářský výsledek.

Středisko „**prádelny**“ vykázalo v roce 2023 opět nulový hospodářský výsledek, souvisí to se změnou návyků nájemců, kdy od využívání této individuální služby postupně zcela upouštějí, vše směřuje k tomu, že dojde ke zrušení i posledních prádelen a toto středisko bude v evidenci zrušeno.

Středisko „**nebytové prostory**“ vykázalo zisky celkem 959 tis. Kč, které budou proúčtovány dle návrhu vypořádání HV (do dlouhodobé zálohy jednotlivých samospráv podle výsledků hospodaření).

Tepelné hospodářství vykázalo opět nulový hospodářský výsledek, hospodaření střediska tepelné hospodářství, představující provoz 2 domovních kotelen (resp. odběrných plynových zařízení) SBD, bylo opět vyrovnané.

Středisko **TKR** představuje systém družstevní kabelové televize vč. základové stanice v domě Slezská 5. Výnosovou část tvoří tržby z poskytování služeb kabelové televize pro cizí subjekty, které jsou napojené na systém. Středisko KT v roce 2023 vykázalo ztrátu -195 100,04 Kč (v roce 2022 to byla ztráta -347 105,03 Kč); od roku 2020, kdy bylo středisko poprvé ve ztrátě, roční ztráty postupně narůstaly a nejvyšší úroveň ztráta dosáhla v roce 2022. V roce 2023 došlo k výraznému snížení ztráty, a to díky navýšení poplatku pro smluvní klienty, toto opatření však bylo realizováno až v průběhu roku, takže se projevilo v roce 2023 pouze z části. Případné ztráty vznikají kvůli stále se zvyšujícím poplatkům autorským svazům, na které poplatky smluvním klientům reagují až s odstupem času (*dlouhá vyjednávání o skokovém navýšování cen autorských poplatků, často se zpětnou účinností*), na výsledek má vliv i měsíční úhrada za pronájem optických vláken pro TKR (poskytovatel – T-Mobile). Ztráta bude proúčtována dle návrhu vypořádání HV (kapitola 9). Zůstatek dlouhodobé zálohy tohoto střediska k 31. 12. 2023 byl 760 306,14 Kč (2022: 1 000 554,17 Kč). Původně se předpokládalo, že od roku 2022 dojde k navýšení poplatku za poskytování služeb kabelové televize pro cizí subjekty, ale

Určeno pro výbory samospráv a k vyvěšení Informátoru v domě!

s ohledem na nedořešené poplatky některým autorským svazům a vysílatelům TV programů byla tato změna posunuta až do doby, kdy budou s poskytovateli smluvně tyto platby dohodnuty. Nakonec až od 5/2023 došlo k navýšení poplatku za poskytování služeb kabelové televize pro cizí subjekty, a to na 130 Kč/měs. (z původních 75), i takové navýšení však řeší situaci s poplatky autorským svazům jen dočasně. Asociaci provozovatelů kabelových telekomunikačních sítí (APKT), které je družstvo členem, se sice podařilo vyjednat výhodnější ceny i na příští období, je ale nutno počítat s tím, že cena se meziročně navyšuje, tuto skutečnost družstvo samo není nikterak schopno ovlivňovat. APKT i v průběhu roku 2023 intenzivně pokračovala v jednáních o výši autorských poplatků. Díky skutečnosti, že řada vysílatelů již zpoplatnila / nově zpoplatní své TV programy, APKT vedla a vede intenzivní jednání i v této oblasti s cílem dojednání co nejvýhodnějších cen pro své členy. Pro zachování samotné služby TKR pro své členy družstvo i do budoucna nemá jinou možnost než postupně přistupovat k podpisu distribučních smluv, i tato skutečnost však bude ovlivňovat výši celkových nákladů za tuto službu (TKR), na tom pak bude záviset i další vývoj TKR.

Stav nedělitelného fondu k 31. 12. 2023: **2 413 632,29 Kč** (stav k 31. 12. 2022: 2 086 291,53 Kč).

Poděkování

Představenstvo i správa družstva vyjadřuje touto cestou poděkování všem členům družstva, kteří řádně plní své členské povinnosti, a zejména pak funkcionářům samospráv za aktivní podíl na dobrých výsledcích hospodaření družstva v r. 2023.

Představenstvo děkuje všem zúčastněným delegátům za zodpovědný přístup při rozhodování o všech záležitostech projednávaných shromážděním delegátů a svědomité plnění své funkce.

Přejeme všem krásný a pohodový čas prázdnin a dovolených.

Změna ceny úklidových služeb

Představenstvo dne 29. 4. 2024 svým usnesením 35/4/2024 rozhodlo o následujících záležitostech.

Na základě žádosti firmy **KTU komplet s.r.o.** (dříve Základní organizace Odborového svazu KOVO Strojírny a stavby Třinec) a akceptace jejího zdůvodnění (navýšení minimální mzdy a zvýšení sazby DPH) bylo schváleno navýšení ceny za provádění úklidových služeb v domech SBD Těšíňan od 1. 7. 2024 na 150 Kč/byt/měsíc (poslední navýšení ceny od 1. 7. 2023 = 140 Kč/byt/měsíc). Bude podepsán hromadný dodatek ke smlouvám, předsedové dotčených výborů samospráv obdrží kopii podepsaného dodatku. Firma neposkytuje zimní úklid sněhu.

Na základě žádosti firem a akceptace jejich zdůvodnění (navýšení minimální mzdy a inflace) bylo dále schváleno navýšení ceny za provádění úklidových služeb v domech SBD Těšíňan i pro firmu **Rostislav Turoň s. r. o.** a firmu **Tomáš Worek s.r.o.**, rovněž od 1. 7. 2024 (poslední navýšení ceny od 1. 7. 2022). Budou podepsány dodatky ke smlouvám, předsedové dotčených výborů samospráv obdrží kopii podepsaného dodatku.

Vzhledem k prováděným změnám předpisů úhrad od 1. 7. 2024 v souvislosti s navýšením daně z nemovitostí a úpravami záloh na spotřebu elektrické energie ve společných prostorech budou u dotčených samospráv provedeny i změny v položce úklid společných prostor. Položka „úklid“ je zúčtovatelnou (zálohovou) položkou a uvedená změna ceny se promítne ve vyúčtování služeb za rok 2024.

V případě, že nové ceny odmítnete jako samospráva akceptovat, máte možnost smlouvu na provádění úklidu v souladu se smluvními podmínkami skončit, v takovém případě na správu družstva prosím doložte souhlas více než 2/3 nájemců se skončením služby úklid společných prostor.

Upozornění pro výbory samospráv:

se spuštěním portálu eDomovník budou měsíční údaje o spotřebách tepla v napojovacích uzlech předkládány již pouze touto elektronickou cestou.

Přílohou tohoto Informátoru je: **Usnesení SD ze dne 21. 5. 2024**

Určeno pro výbory samospráv a k vyvěšení Informátoru v domě!

**Usnesení ze zasedání shromáždění delegátů SBD Těšíňan,
konaného dne 21. 5. 2024, v Kině Central (sál kina), ul. Štefánikova 17/27,
Český Těšín**

Počet pozvaných delegátů: 128

Počet přítomných delegátů dle prezenční listiny: 88 v době zahájení – v 16.00 hod., tj. nadpoloviční většina
(konečný počet: 90 delegátů)

Program jednání:

- 1) Procedurální body programu
 - a) Zahájení (*Ing. Romana Slowiková – předseda představenstva; bude pořizován audiozáznam z celého jednání*)
 - b) Změny delegátů na SD
 - c) Informace o účasti delegátů
 - d) Rozhodnutí delegátů o způsobu hlasování
 - e) Volba řídicího schůze
 - f) Volba návrhové a mandátové komise, ověřovatelů zápisu a zapisovatelů
 - g) Schválení termínu náhradního shromáždění delegátů: **úterý 18. 6. 2024**
- 2) Zpráva o řešení podnětů a plnění úkolů ze shromáždění delegátů 23. 5. 2023
- 3) Zpráva o činnosti KK v roce 2023 a stanovisko kontrolní komise k účetní závěrce za rok 2023
- 4) Schválení roční účetní závěrky vč. Zprávy o hospodaření a činnosti SBD Těšíňan za rok 2023, zpráva nezávislého auditora
- 5) Rozpočet správy pro rok 2024
- 6) Směrnice o nájemném z družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů a úhradách za plnění spojená s užíváním těchto bytů a nebytových prostorů – technická úprava v souvislost s novelou vyhl. č. 269/2015 Sb. (vyhláška č. 274/2023 Sb., která je účinná od 1. 1. 2024)
- 7) Převod bytů do vlastnictví a vyčlenění domu – Komenského 14
- 8) Námitky proti vyloučení z družstva – p. Sylvie Molinková, Hornická 490/17, Český Těšín
(*p. Molinková pozvaná k projednávání tohoto bodu*)
- 9) Diskuze a závěr

Informace o účasti delegátů – kontrola usnášeníschopnosti před zahájením 1. hlasování: 16.05. hod., počet: 89 delegátů, SD je usnášeníschopné.

Pozvaná p. Molinková je přítomna a bude čekat na výzvu v předsáli.

Na základě předložených materiálů a v souladu s předloženým programem:

A) Shromáždění delegátů schvaluje:

- 1) Aby o procedurálních bodech 1) písm. f) a g) programu bylo hlasováno v jednom bloku, o ostatních bodech programu pak samostatně.

Výsledek hlasování: pro návrh: 90 přítomných delegátů,
 proti návrhu: 0 přítomných delegátů,
 hlasování se zdrželo: 0 přítomných delegátů.

Informace o účasti delegátů: 16.09 hod., počet: 90 delegátů

- 2) Řídicí jednání SD: Ing. Romana Slowiková

Výsledek hlasování: pro návrh: 90 přítomných delegátů,
 proti návrhu: 0 přítomných delegátů,
 hlasování se zdrželo: 0 přítomných delegátů.



3) Pracovní orgány shromáždění delegátů:

- a) Návrhová komise: předseda p. Milan Čierny (návrh představenstva)
 členové:
 Mgr. David Durczok, DiS. (návrh představenstva)
 p. Romana Mjartanová, Kysucká 9 (návrh z pléna)
- b) Mandátová komise: předseda p. Jaroslav Ledvoň (návrh představenstva)
 členové:
 Mgr. Monika Kovářová, DiS. (návrh představenstva)
 Ing. Ľuboslav Pomothy, Okružní 30 (návrh z pléna)
- c) Ověřovatelé zápisu: p. Jana Kaštylová, předsedkyně KK (návrh představenstva)
 Ing. Roman Palowski, Ostravská 74 (návrh z pléna)
- d) Zapisovatelky: p. Blanka Folwarczná, p. Lucie Fojciková
- e) Termín náhradního SD: úterý 18. 6. 2024

Výsledek hlasování: pro návrh: 90 přítomných delegátů,
 proti návrhu: 0 přítomných delegátů,
 hlasování se zdrželo: 0 přítomných delegátů.

4) Zprávu kontrolní komise pro SD konaného dne 21. 5. 2024.

Výsledek hlasování: pro návrh: 90 přítomných delegátů,
 proti návrhu: 0 přítomných delegátů,
 hlasování se zdrželo: 0 přítomných delegátů.

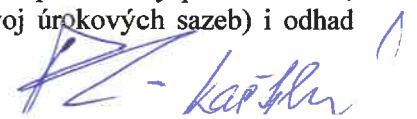
5) Roční účetní závěrku SBD Těšíňan za rok 2023 dle předložených výkazů (výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2023, rozvaha k 31. 12. 2023), současně schvaluje Zprávu o hospodaření a činnosti Stavebního bytového družstva Těšíňan za rok 2023 (RZ) a dále schvaluje:

- a) Aby zisky (po zdanění) / ztráty nebytových prostor byly zúčtovány do dlouhodobé zálohy jednotlivých samospráv podle výsledků hospodaření uvedených v příslušné tabulce RZ.
- b) Aby zisky z neutrálního střediska byly po zdanění převedeny do dlouhodobé zálohy dotčených samospráv (zdaňované nájemné od nečlenů).
- c) Aby ztráta střediska TKR k 31. 12. 2023 (-195 100,04 Kč) byla zúčtována do dlouhodobé zálohy střediska TKR.
- d) Aby zisk střediska správa k 31. 12. 2023 (+1 534 023,09 Kč před zdaněním) v souladu s čl. 92 stanov byl po zdanění a po přidělu 5 % + 30 tis. Kč do sociálního fondu (v souladu s Kolektivní smlouvou a čl. 102 stanov) převeden do nedělitelného fondu; s ohledem na výsledky hospodaření je tímto schváleno vyplacení odměn členům představenstva a kontrolní komise v souladu se zásadami pro odměňování volených funkcionářů.

Výsledek hlasování: pro návrh: 88 přítomných delegátů,
 proti návrhu: 1 přítomných delegátů,
 hlasování se zdrželo: 0 přítomných delegátů.

Informace o účasti delegátů: 16.33 hod., počet: 89 delegátů

- 6) Představenstvem 29. 4. 2024 schválený k předložení SD návrh rozpočtu správy pro rok 2024 ve výši 15 650 240 Kč nákladů a 15 724 000 Kč výnosů, plánovaný (předpokládaný) zisk 73 760 Kč; **zdůvodnění rozpočtu 2024:** Sestavení předloženého rozpočtu umožnilo navýšení poplatku na správu bytu/garáže od 1. 1. 2022. Podstatným faktorem však nadále zůstává aktuální vývoj v bankovním sektoru, s tím souvisí předpokládané výnosy účt. 662, rovněž zásadní bude vývoj na trhu s byty, tedy převody družstevních podílů (PDP) a výnosy účt. 648. Je však potřebné zdůraznit, že s ohledem na přetrvávající velice složitou celosvětovou politickou a ekonomickou situaci nelze brát současné odhady za neměnné, je nelehké předvídat další vývoj, a to i přes jisté zklidnění a určitou stabilizaci zejména co se inflace a cen energií týče. Daňové změny hrají rovněž významnou roli. Přes veškeré vnější faktory je optimisticky plánován zisk; s ohledem na nesnadný odhad vývoje v bankovním sektoru (skutečný vývoj úrokových sazeb) i odhad



výnosů z PDP je předpokládán zisk pouze cca 74 tis. Kč; případný (skutečný) zisk bude použit v souladu s vnitrodružstevními pravidly a část nevyužitá (po zdanění) poslouží k posílení nedělitelného fondu pro krytí případných budoucích ztrát (v souladu se stanovami), výše předpokládaného zisku v rozpočtu je nezávazná.

Výsledek hlasování: pro návrh: 89 přítomných delegátů,
proti návrhu: 0 přítomných delegátů,
hlasování se zdrželo: 0 přítomných delegátů.

- 7) Předloženou technickou úpravu Směrnice o nájemném z družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů a úhradách za plnění spojená s užíváním těchto bytů a nebytových prostorů v souvislost s novelou vyhl. č. 269/2015 Sb. (vyhláška č. 274/2023 Sb., která je účinná od 1. 1. 2024).

Výsledek hlasování: pro návrh: 89 přítomných delegátů,
proti návrhu: 0 přítomných delegátů,
hlasování se zdrželo: 0 přítomných delegátů.

- 8) Představenstvem 29. 4. 2024 schválený k předložení SD návrh rozhodnutí shromáždění ve věci převodu bytů do vlastnictví a vyčlenění domu na ulici Komenského 14, a to včetně souvisejících pozemků (v případě nutnosti převod pozemků řešit formou prodeje, kdy cenu schválí představenstvo). Shromáždění delegátů schvaluje v souladu s odst. 4) Směrnice č. 1/14 – Pravidla pro individuální převody bytů (jednotek) do vlastnictví převedení družstevních bytů do vlastnictví členů družstva a vyčlenění domu na ulici Komenského 1310/14 v Českém Těšíně z majetku družstva, a to včetně souvisejících pozemků (v případě nutnosti převod pozemků řešit formou prodeje, kdy cenu schválí představenstvo). Dle odst. 4) Směrnice č. 1/14 – Pravidla pro individuální převody bytů (jednotek) do vlastnictví o souvisejícím vyčlenění domu/vchodu z majetku družstva však může rozhodnout výlučně shromáždění delegátů. Oprávnění rozhodnout o vyčlenění domu z majetku družstva patří dle usnesení shromáždění delegátů ze dne 20. 5. 2014 (Směrnice č. 1/14, odstavec 4) do pravomocí shromáždění delegátů. Jedná se o pravomoc, kterou si shromáždění delegátů vyhradilo ve smyslu čl. 66 odst. 3) Stanov SBD Těšínan. S ohledem na technický stav budovy, který vyžaduje značné investice i celkovou náročnost správy objektu, při současném zohlednění počtu bytů v domě, vyčlenění domu nesníží efektivitu správy bytového fondu a naplňování statutárních cílů družstva. Ke dni zpracování podkladů byly veškeré potřebné podmínky splněny.

Výsledek hlasování: pro návrh: 87 přítomných delegátů,
proti návrhu: 0 přítomných delegátů,
hlasování se zdrželo: 2 přítomných delegátů.

- 9) Zamítnutí námitek paní Sylvie Molinkové, bytem Hornická 490/17, Český Těšín ze dne 7. 12. 2023 proti usnesení představenstva číslo 65/8/2023 ze dne 18. 9. 2023 o vyloučení z řad členů SBD Těšínan dle čl. 23 odst 1) Stanov SBD Těšínan, jelikož námítka nebyly shledány jako odůvodněné a tímto shromáždění delegátů potvrzuje rozhodnutí o vyloučení jmenované.

Výsledek hlasování: pro návrh: 34 přítomných delegátů,
proti návrhu: 6 přítomných delegátů,
hlasování se zdrželo: 38 přítomných delegátů. **NESCHVÁLENO**

B) Shromáždění delegátů ukládá:

- 1) Představenstvu předloženou technickou úpravu směrnice zpracovat do textu směrnice a následně vydat a zveřejnit (na internet. stránkách) úplný text Směrnice o nájemném z družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů a úhradách za plnění spojená s užíváním těchto bytů a nebytových prostorů v platném znění.

Zodp.: představenstvo

T: nejpozději do konce roku 2024

Výsledek hlasování: pro návrh: 89 přítomných delegátů,
proti návrhu: 0 přítomných delegátů,
hlasování se zdrželo: 0 přítomných delegátů.

- 2) Ve smyslu čl. 109 Stanov vyřízení zaprotokolovaných podnětů delegátů: *nebyl zaprotokolován žádný podnět*



C) Shromáždění delegátů bere na vědomí:

- 1) Členskými schůzemi samospráv schválené změny delegátů ve volebním období 2021–2026, celkový počet delegátů je 128.
- 2) Předloženou Zprávu o řešení podnětů a plnění úkolů SD 23. 5. 2023.
- 3) Stanovisko a doporučení kontrolní komise k účetní závěrce SBD Těšíňan za rok 2023 schválit účetní závěrku roku 2023 bez výhrad.
- 4) Že výsledky hospodaření středisek BH – samospráv, jak je uvedeno v příslušné tabulce RZ, tj. zůstatky zálohového nájemného (+,-), budou zúčtovány do dlouhodobé zálohy jednotlivých samospráv, nebude-li členskou schůzí dané samosprávy do 30 dnů od schválení účetní závěrky rozhodnuto jinak.
- 5) Zprávu nezávislého auditora pro členy družstva o ověření účetní závěrky za rok 2023.
- 6) Informaci o očekávané tvorbě výnosů a čerpání nákladů v členění dle jednotlivých účetních položek rozpočtu správy pro rok 2024.
- 7) Postup dle usnesení představenstva č. 83/11/2023 – v souladu s vyhláškou č. 269/2015 Sb. ve znění vyhlášek č. 376/2021 Sb. a č. 274/2023 Sb. účinném od 1. 1. 2024 dle § 3 odst. 1) určení základní složky nákladů na vytápění v jednotlivých zúčtovacích jednotkách s využitím možnosti individuálního snížení/zvýšení o 10 procentních bodů, který byl zvolen v zájmu dodržení kontinuity v pravidlech pro vyúčtování.

Český Těšín 21. 5. 2024

Podpisy členů návrhové komise:

.....
předseda návrhové komise
p. Milan Čierny

.....
člen návrhové komise
Mgr. David Durczok, DiS.

.....
člen návrhové komise
p. Romana Mjartanová

Ověřovatelé zápisu:

.....
p. Jana Kaštylová

.....
Ing. Roman Palowski

.....
Kaštylová