

DOMOV, Lidové bytové družstvo v Moravské Ostravě
IČ: 607 93 350
se sídlem Bankovní 1707/4, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava
zapsané v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě pod sp. zn. Dr 352

Rozhodnutí členské schůze mimo zasedání (hlasování per rollam)

Statutární orgán družstva rozhodl o zvláštním způsobu rozhodování, přijetí usnesení mimo zasedání členské schůze a dává tímto k rozhodnutí následující body zformulované do navrhovaných usnesení.

Jako podklad pro hlasování jsou informace uvedené v přílohách č. 1 až 6.

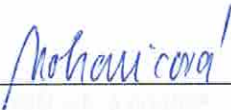
Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů družstva. Každý člen družstva má při hlasování jeden hlas. O výsledku hlasování budou členové družstva informováni.

Vyjádření k navrženým usnesením je nutno doručit k rukám předsedy představenstva, LAER – správa domů s.r.o. osobně či poštou na adresu provozovny Sokolská třída 894/7, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava, nebo e-mailem na adresu laer@laer.cz, a to nejpozději do 15 dnů ode dne doručení tohoto návrhu. K písemnému vyjádření doručenému po stanovené lhůtě se nepřihlíží.

V Ostravě dne 05 - 11 - 2025



předseda představenstva LAER – správa domů, s.r.o.,
zastoupen při výkonu funkce Ing. Arturem Volkem, MBA



místopředseda představenstva Ing. Zuzana Nohavicová

Návrh usnesení (rozhodnutí):

1. ZPRÁVA O PLNĚNÍ USNESENÍ Z MINULÉ ČLENSKÉ SCHŮZE

Podkladem pro hlasování jsou informace uvedené v příloze označené „Příloha č. 1 – Zpráva o plnění usnesení z minulé členské schůze“.

Návrh usnesení:

Členská schůze bere zprávu o plnění usnesení z minulé členské schůze na vědomí.

souhlasím *

nesouhlasím *

(* nehodící se škrtněte)

2. ZPRÁVA O ČINNOSTI DRUŽSTVA ZA ROK 2024

Podkladem pro hlasování jsou informace uvedené v příloze označené „Příloha č. 2 – Zpráva o činnosti družstva za rok 2024“.

Návrh usnesení:

Členská schůze bere zprávu o činnosti družstva za rok 2024 na vědomí.

souhlasím *

nesouhlasím *

(* nehodící se škrtněte)

3. ZPRÁVA REVIZORA

Podkladem pro hlasování jsou informace uvedené v příloze označené „Příloha č. 3 – revizora“.

Návrh usnesení:

Členská schůze bere zprávu revizora na vědomí.

souhlasím *

nesouhlasím *

(* nehodící se škrtněte)

4. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK 2024

Podkladem pro hlasování jsou informace uvedené v příloze označené „Příloha č. 4 – Účetní závěrka za rok 2024“.

Návrh usnesení:

Členská schůze schvaluje účetní závěrku za rok 2024. Zisk po zdanění ve výši 311.048,- Kč bude použit na úhradu ztrát z minulých let.

souhlasím *

nesouhlasím *

(* nehodící se škrtněte)

5. SCHVÁLENÍ PLÁNU OPRAV NA ROK 2025-2026

Podkladem pro hlasování jsou informace uvedené v příloze označené „Příloha č. 5 – Návrh plánu oprav na rok 2025-2026“.

Návrh usnesení:

Členská schůze schvaluje plán oprav na rok 2025-2026 v navrženém rozsahu.

souhlasím *

nesouhlasím *

(* nehodící se škrtněte)

6. SCHVÁLENÍ ROZPOČTU NA ROK 2025

Podkladem pro hlasování jsou informace uvedené v příloze označené „Příloha č. 6 – Rozpočet družstva na rok 2025“.

Návrh usnesení:

Členská schůze schvaluje předložený rozpočet družstva na rok 2025.

souhlasím *

nesouhlasím *

(* nehodící se škrtněte)

V _____ dne _____

Podpis: _____

Jméno a příjmení: _____

bytová jednotka č. _____

na adrese: _____

Doručeno / předáno dne _____

Podpis: _____

DOMOV, Lidové bytové družstvo v Moravské Ostravě

IČ: 607 93 350

Zpráva o plnění usnesení z minulé členské schůze

Usnesení z členské schůze konané dne 14.11.2024

Členská schůze ukládá představenstvu družstva DOMOV:

- Vyřešit užívání nebytového prostoru v suterénu domu Tyršova 23 a informovat o tom členy družstva.

Plnění usnesení:

- Bude provedena finální oprava omítek po oklepání a vysušení stěn. Stěny budou opraveny sanační hmotou, čímž by mělo být zabráněno pozdějšímu opadávání. Poté bude nebytový prostor vymalován a následně nabídnut k pronajmutí, případně zváženo využití pro potřeby družstva.

DOMOV, Lidové bytové družstvo v Moravské Ostravě
IČ: 607 93 350

Zpráva o činnosti družstva

V rámci optimalizace nákladů bylo zrušeno původní telefonní číslo družstva Domov. V případě nutnosti se obraťte na telefonní linku firmy LAER – správa domů, s.r.o. ([596 115 114](tel:596115114)).

V roce 2024 pokračovaly převody bytových jednotek do osobního vlastnictví, avšak zájem je ze strany družstevníků již nižší, než tomu bylo v uplynulých letech. K 30.9.2025 má družstvo celkem 29 členů (z toho 2 nebydlící). Družstvo neeviduje dlužníky z řad družstevníků.

Představenstvo průběžně komunikuje s ostatními statutárními orgány SVJ a je součástí rozhodování o jednotlivých opravách, či vytváření projektových dokumentací na budoucí investice do jednotlivých domů.

Jedná se především o **SVJ Trojdům**, kde je plánovaná větší investice do celkové opravy fasády, která je nyní řešena i s možností čerpání dotačních titulů. Další projednávanou velkou investicí je oprava střešního pláště a možná instalace fotovoltaiky na domě **Zborovská 11**.

V průběhu uplynulého období došlo k snížení vlhkosti zdiva v NP na ulici **Tyršova 23**, a nyní může být realizováno opětovné zapravení oklepaných zdí sanačními omítkami. Následně bude přikročeno k nabídnutí prostoru k pronájmu, pokud nebude zájem třetích stran, využije prostor bytové družstvo k vlastnímu uskladnění.

Od roku 2024 představenstvo družstva průběžně vede jednání s majiteli vedlejšího soukromého objektu na ulici **Veleslavínova**, který je pronajat nepřizpůsobivým občanům a tito obtěžují hlukem, nepořádkem a výtržnostmi své okolí. Na posledním jednání, již byly dohodnuty body, které by měly vést k utěšení situace, pokud nebudou splněny, bude nutné přistoupit na dalšímu tlaku na řešení této nyní vypjaté situace.

Ing. Artur Volek



DOMOV, Lidové bytové družstvo v Moravské Ostravě
IČ: 607 93 350

Zpráva revizora

Ve funkci revizora pracuje od 24.11.2024 p. Barbora Brhelová, která se pravidelně zúčastňuje jednání představenstva družstva.

Také v roce 2024 KK dbala na dodržování usnesení minulé členské schůze. Toto usnesení je postupně plněno.

Všechny NP v majetku družstva DOMOV, byly ke konci roku 2024 obsazeny a jsou obsazeny dosud, nájemníci mají vesměs platební morálku uspokojivou. Případné nedostatky se řeší obratem.

Družstvo nadále jedná se SVJ Tyršova 23 o zlepšení stavu suterénních prostor v domě Tyršova 23.

Spisovna družstva DOMOV bude zřízena v suterénních prostorech domu Bankovní 4.

Hospodaření družstva v roce 2024 skončilo ziskem cca 311 tis., který plánujeme využít k umoření ztráty z minulých účetních období.

Stavy bankovních účtů odpovídají situaci v bytovém družstvu.

Plán oprav a rozpočet je nadále sestavován s péčí řádného hospodáře, aby se družstvo nedostalo do platební neschopnosti a neustále pozvolna snižovalo historickou ztrátu z minulých let.

V roce 2025 proběhla revize účetnictví družstva, účetní závěrka a daňové přiznání bylo podáno k datu 30.6.2025. Z tohoto důvodu probíhá členská schůze v prodlouženém termínu.

Barbora Brhelová - revizor

Závěrka družstva DOMOV, LBD v Moravské Ostravě za rok 2024

Náklady:

1. Spotřeba materiálu:	
- drobný materiál	0 Kč
- drobný materiál - zahrada V12	1 255 Kč
Celkem	1 255 Kč
2. Opravy a údržba:	
-kancelář	0 Kč
-byty	64 762 Kč
- nebyty	5 000 Kč
- domy (společné části domu)	78 278 Kč
Celkem	148 040 Kč
3. Spotřeba energie a tepla - kancelář	0 Kč
4. Služby:	
- správní poplatek za jednotky ve vlast. BD	360 000 Kč
- poplatek SIPO	3 642 Kč
- náklady na reprezentaci	513 Kč
- výkon funkce předsedy	116 400 Kč
- telefon+mobil+internet	14 433 Kč
-údržba dvoru V12	10 106 Kč
- ostatní (rozúčtování tepla, povinné revize, zprostř.nájem NP, správa v SVJ, právní služby ...)	235 234 Kč
Celkem	740 328 Kč
5. Mzdové náklady	
- mzdy (odměny představenstva)	82 150 Kč
- sociální a zdravotní pojištění	0 Kč
- zákonné pojištění odpovědnosti zaměstavatele	400 Kč
Celkem	82 550 Kč
6.	5 652 Kč
Poplatky správní, provozní a bankovní	33 945 Kč
Pojištění nemovitosti, majetku a statutárního orgánu,	110 972 Kč
Daň z nemovitosti	199 290 Kč
Daň z příjmu právnických osob	
Celkem	349 859 Kč
7. Odpisy	
- odpisy nemovitostí	266 622 Kč
- odpisy movitých věcí	0 Kč
- odpis pohledávky NP nájem	66 457 Kč
Celkem	333 079 Kč
Rozpuštění opravné položky	-65 229 Kč
8. Bezúplatný převod pozemku do vlastnictví	19 645 Kč
9. Spotřeba služeb v NP (nepronajaté)	7 614 Kč
10. Jiné náklady	
- čerpání DZ v SVJ	655 792 Kč
- ostatní finanční náklady (cenové rozdíly)	17 Kč
Celkem	655 809 Kč

NÁKLADY celkem

2 272 951 Kč

Výnosy:

1. Nájem:	
- byty-fond oprav	1 220 793 Kč
- nebytové prostory	1 198 106 Kč
Celkem	2 418 899 Kč
2. Převod družstevního podílu	0 Kč
3. Uroky bankovní	72 Kč
4. Poplatek za podnájem, převod čl.práv	7 000 Kč
5. Příspěvek na správu v BD	72 600 Kč
6. Příspěvek - pojištění ,daň z nemovitostí, STA	71 247 Kč
7. Příspěvky-správa vlastník	6 942 Kč
8. Ostatní finanční výnosy	27 Kč
9. Ostatní provozní příjmy (služby vlastník,cenový a zaokr.rozdíl)	7 211 Kč
Výnosy celkem	2 583 998 Kč

Hospodářský výsledek po zdanění**zisk 311 048 Kč**

Návrh na vypořádání hospodářského výsledku:

Zisk po zdanění bude použit na úhradu ztrát minulých let.

Základ daně po úpravách dle § 19, odst. 1, písm. c) ZoDP za rok 2024 byl vyčíslen na 949 tis. Kč

Přehled úhrady účetní ztráty:

- zráta 2007 a 2008	-5 537 tis.
- zisk 2006 a dříve	78 tis.
- zisk 2009	914 tis.
- zisk 2010	86 tis.
- ztráta 2011	-622 tis.
- zisk 2012	28 tis.
- zisk 2013	348 tis.
- ztráta 2014	-622 tis.
- zisk 2015	67 tis.
- zisk 2016	1 323 tis.
-zisk 2017	171 tis.
-ztráta 2018	-678 tis.
- zisk 2019	413 tis.
-ztráta 2020	-458 tis.
-ztráta 2021	-1 069 tis.
- zaokr.korekce (2007-2021)	-2 tis.
- zisk 2022	291 tis.
- zisk 2023	826 tis.
Účetní ztráta k 31.12.2024	-4 443 tis.
- zisk 2024	311 tis.

Účetní ztráta po zohlednění HV za r. 2024 -4 132 tis.

Členská schůze družstva DOMOV, Lidového bytového družstva v Moravské Ostravě

Návrh plánu oprav na roky 2025 - 2026

VELESLAVÍNOVA 12

Rozpočet

- | | |
|---|-----------|
| - 2025 – Havarijní oprava střešního pláště | 300.000,- |
| - 2025 – Havarijní oprava omítky na chodbě po zatečení - řešeno v rámci poj. události | |
| - 2025-2026 – Výměna sklepních okýnek a mříží | 110.000,- |

Pro domy společenství vlastníků je plán oprav pouze informativní, neboť o opravách rozhoduje shromáždění vlastníků.

BANKOVNÍ 4 (SVJ)

Rozpočet

- | | |
|---|-----------|
| - 2025 – Projekt na opravu fasády do dvora | 120.000,- |
| - 2025 – Renovace prahů vstup.dveří do jednotek a druhých vstup.dveří | 35.000,- |

BANKOVNÍ 3, TYRŠOVA 20, nám. Msgre ŠRÁMKA 6 (SVJ)

- | | |
|--|-----------|
| - 2026 – Zpracování projektové dokumentace opravy fasády | 700.000,- |
|--|-----------|

TYRŠOVA 21 (SVJ)

- | | |
|--|---------------------|
| - 2026 - Oprava střešního pláště a atikových zdí | čeká se na nacenění |
| - 2026 – zastřešení horních balkónů | zatím nenaceněno |
| - 2026 – oprava fasády balkónů | 69.000,- |

ZBOROVSKÁ 11 (SVJ)

- | | |
|---|--------------------|
| - 2025 – 2026 – oprava střešního pláště | 1.500.000,- (úvěr) |
| - 2026 – instalace fotovoltaiky | 2.200.000,- (úvěr) |

TYRŠOVA 23 - NP

- | | |
|-------------------------------|----------|
| - 2025 – 2026 – oprava omítek | 50.000,- |
|-------------------------------|----------|

V Ostravě 1. 9. 2025

Ing. Zuzana Nohavicová

Příloha č. 6 - Rozpočet na rok 2025

Členská schůze družstva DOMOV, Lidového bytového družstva v Moravské Ostravě

Rozpočet družstva na rok 2025 (v tis. Kč)

NÁKLADY	Rozpočet 2024	Skutečnost 2024	Čerpání %	Rozpočet 2025
Spotřeba materiálu	3	1	33	3
- kancelářské potřeby	0	0	0	0
- čisticí prostředky	0	0	0	0
- ostatní materiál (klíče, baterie, drobný materiál na údržbu,...)	1	0	0	1
- evidovaný materiál	2	1	50	2
Opravy a údržba	1 150	804	70	1 090
- domy (společné části domů + Veleslavínova 12)	170	78	46	300
- byty	30	65	217	40
- nebytové prostory	50	5	10	50
- čerpání dlouhodobých záloh v SVJ (tj. opravy domů SVJ)	900	656	73	700
Služby	695	740	106	713
- poštovné+popl.SIPO	4	4	100	4
- náklady na reprezentaci	1	1	100	1
- cestovné	0	0	0	0
- telefon+mobil+internet+antivir.ochrana	14	14	100	12
- správa za jedn. ve vlast. BD	360	360	100	360
- výkon funkce předsedy BD	116	116	100	116
- ostatní služby (rozúčtování tepla, VS, povinné revize, ...)	200	245	123	220
Náklady na provoz prostoru kanceláře	0	0	0	0
- spotřeba energie a tepla kancelář (NP Bankovní 4)	0	0	0	0
Mzdové náklady	84	83	99	84
- mzdy (mzdy, DPP, DPČ)	0	0	0	0
- zákonné soc.a zdrav. pojištění	0	0	0	0
- zákonné soc. náklady	0	0	0	0
- odměny členům představenstva	84	83	99	84
Ostatní náklady	448	645	144	554
- poplatky (správní, bankovní,...)	10	6	60	10
- jiné náklady (spotřeba služeb v NP)	10	8	80	10
- rezerva na opravy majetku	0	0	0	0
- pojistné (dům V12, pojištění statutárního orgánu)	33	34	103	34
- odpisy (budov,převáděných bytů,movitých věcí, opravné položky k pohledávkám)	150	267	178	200
- daň z nemovitosti	75	111	148	100
- daň z příjmu právnických osob	150	199	133	180
- převod pozemku vlastníkům	20	20	100	20
NÁKLADY CELKEM	2 380	2 273		2 444

VÝNOSY	Rozpočet 2024	Skutečnost 2024	Čerpání %	Rozpočet 2025
Nájmy celkem	2 450	2 419	99	2 498
- byty	1 300	1 221	94	1 300
- nebyty	1 150	1 198	104	1 198
převod družstevního podílu, poplatek za podnájem	5	7	140	5
úroky	0	0	0	0
ostatní výnosy (příspěvky na opravy, penále)	10	7	70	10
aktivace rezervy	0	0	0	0
převod bytové jednotky	0	0	0	0
Úhrady od členů	165	151	92	155
pojištění a daň z nemovitostí	80	71	89	75
poplatek za správu (družstevních bytů, SVJ)	85	80	94	80
VÝNOSY CELKEM	2 630	2 584		2 668
	zisk	zisk		zisk
Hospodářský výsledek	250	311		224

Stav bankovních účtů k 30.4.2022: 991 883 Kč
 Stav bankovních účtů k 30.4.2023: 1 163 958 Kč
 Stav bankovních účtů k 31.8.2024: 1 212 704 Kč
 Stav bankovních účtů k 31.7.2025: 1 493 388 Kč

Komentář k čerpání nákladů na opravy a údržbu v roce 2024:

- domy - V12: výměna dveří na dvůr, oprava zídky na dvoře, drobné opravy
- byty - vložkování komínů při výměnách kotlů v bytech
- nebytové prostory - oprava radiátoru v NP 3D

Zpracovala: Nohavicová Zuzana

V Ostravě dne: 1.9.2025