

# Zápis

## z jednání shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva Mladá Boleslav, konaného dne 12.6.2014

---

Přítomni: dle prezenční listiny

- Program jednání:
1. Zahájení – schválení programu  
– jmenování zapisovatele
  2. Volba komisí – mandátová (3 členové)  
– návrhová (3 členové)  
– dvou ověřovatelů zápisu z jednání
  3. Zpráva mandátové komise
  4. Schválení jednacího řádu
  5. Zpráva představenstva družstva
  6. Zpráva kontrolní komise družstva
  7. Schválení výroční zprávy o hospodaření v r. 2013
  8. Diskuse
  9. Schválení usnesení
  10. Závěr

Ad 1)

Shromáždění delegátů zahájil a vedl místopředseda družstva ing. Josef Ort. Přivítal na jednání přítomné delegáty a hosty.

Zapisovatelkou byla jmenována pí. Stanislava Najmanová.

Ing. Ort seznámil delegáty s návrhem jednání, uvedeném na pozvánkách k jednání, který byl poté jednomyslně přijat.

Ad 2)

Do mandátové a návrhové komise byli zvoleni Ing. Václav Řezáč, p. Rudolf Jäger a pí Božena Plachá. Zvolená komise bude podávat zprávu o účasti na jednání a sestaví návrh na usnesení.

Ověřovateli zápisu byli zvoleni Ing. Vladimír Dittrich a p. Milan Dvořáček.

Ad 3)

Mandátová a návrhová komise konstatovala, že na jednání shromáždění delegátů OSBD Mladá Boleslav bylo celkem pozváno 55 delegátů. Dle prezenční listiny bylo přítomno 35 delegátů, což je 63,6 % účast, a proto je dnešní jednání usnášeníschopné.

Ad 4)

Ing. Ort nechal dále hlasovat o předloženém jednacím řádu, tento byl delegáty jednomyslně přijat.

Ad 5)

Předseda družstva p. Václav Repš přednesl zprávu o činnosti družstva za uplynulé období roku 2013. Nejprve provedl vyhodnocení usnesení z minulého jednání shromáždění delegátů, které se konalo 13.6.2013 a konstatoval, že přijatá usnesení byla řádně plněna.

**V části A** byla schválena zpráva předsedy a představenstva družstva, zpráva kontrolní komise a roční účetní závěrka za r. 2012 včetně rozdělení výsledku hospodaření. Výroční zpráva byla zaslána k založení do sbírky listin u Obchodního soudu v Praze.

Dále bylo v této části v bodě 4) představenstvo družstva zplnomocněno k prodeji bývalé kotelny v Bělé pod Bezdězem na stp. 1136/2 vč ostatní plochy na stp. 2098/2. Prodej se uskutečnil za cenu stanovenou znalcem v oboru p. Havrancem ve výši 2.630.000,- Kč zvýšenou o vyměřenou daň z převodu nemovitosti ve výši 4 %.

**V části B v bodě 1)** bylo představenstvu uloženo sledovat a prověřit technický stav zdrojů výroby tepla, v případech již nevhodné nebo zastaralé technologie přistoupit k její obnově tak, aby odpovídala současným technickým a ekonomickým předpisům.

Na základě tohoto úkolu proběhlo výběrové řízení a poté rekonstrukce kotelny v Chotětově, samospráva č. 212. Celkový objem prací zde byl 1.482.000,- Kč bez DPH.

Další rekonstrukcí pak byla obnova technologie pro výrobu tepla a teplé užitkové vody v domovní kotelně pro 16 b.j. Mnichovo Hradiště, Jiráskova č.p. 542-543. Zde činil objem prací 1.016.000,- Kč

Obě tyto investiční akce byly financovány z centrálních zdrojů družstva a budou odepisovány do nákladů topení po dobu 12 let. Oběma rekonstrukcemi bylo dosaženo významných úspor v provozu.

**V části B v bodě 2)** bylo uloženo představenstvu družstva sledovat vývoj a stav pohledávek z titulu neplacení nájemného a důsledně uplatňovat sankce v souladu se Stanovami družstva i Občanským zákoníkem. Tomuto úkolu je věnována maximální pozornost. Podstatné je, že podíl neplatičů nijak výrazně nenarůstá.

V uplynulé době byl vyřešen problém s dlužníky manželi Osckaiovými z Bělé pod Bezdězem č.p. 1302. Byt byl na základě soudních rozhodnutí vyklizen a vrácen zpět družstvu. Družstvo poté vyhlásilo veřejnou soutěž na jeho obsazení a následně byl přidělen zájemci, který nabídl nejvyšší dodatečný další členský vklad. Z tohoto vkladu budou případně uhrazeny dluhy předešlého uživatele.

**V části A pod bodem 3)** bylo představenstvu družstva uloženo připravit návrh znění stanov družstva podle Nového občanského zákona a Zákona o korporacích a schválit tyto nové stanovy nejvyšším orgánem družstva do konce roku 2013. Tento úkol byl splněn, nové stanovy byly schváleny na mimořádném jednání shromáždění delegátů dne 27.11.2013, jsou účinné od 1.1.2014 a jsou zapsány u Obchodního soudu v Praze. Tímto zápisem je splněna povinnost dle Nového občanského zákona a našemu družstvu tedy nehrozí žádné sankce ani likvidace.

**V části C** bylo uloženo samosprávám na nejbližší členské schůzi samosprávy projednat a schválit navýšení tvorby do fondu oprav. Tuto otázku však samosprávy buď vůbec neprojednaly a nebo se záporným výsledkem, neboť uživatelé bytů nechtějí nebo ani nemohou do fondu platit více.

Touto problematikou se představenstvo stále zabývá a doporučuje samosprávám alespoň částečné zvýšení s odůvodněním stále se zvyšujících cen stavebních prací i nedávného zvýšení DPH ze 14 % na 15 % a u základní sazby z 20 % na 21 %.

V současné době má družstvo schválenou minimální tvorbu 15 Kč na m<sup>2</sup> podlahové plochy měsíčně, ale ani tato částka není dostatečně vysoká, pro udržení přijatelného stavu domů se doporučuje částka od 25 Kč na m<sup>2</sup> a výše. Týká se to i společenství vlastníků jednotek.

V souvislosti s usnesením z předchozích shromáždění delegátů připomněl předseda družstva rozložení volných finančních prostředků mezi banky tak, aby bylo co nejvýhodnější i nejbezpečnější. Touto problematikou se představenstvo také pravidelně zabývá a pečlivě rozhoduje o rozmístění financí na termínovaných vkladech a spořicích účtech, neboť úrokové sazby jsou v současné době na nejnižší možné úrovni přibližující se hodnotě 0.

Na závěr této části zprávy předseda konstatoval, že všechny uložené úkoly byly průběžně plněny a proto není třeba přijímat žádná nápravná opatření. Po zhodnocení plnění usnesení z minulého jednání shromáždění delegátů přistoupil předseda družstva k aktuální problematice.

V další části zprávy pohovořil o vlastní činnosti představenstva. Schází se k jednání pravidelně každý měsíc. Na všechna jednání je také zván zástupce kontrolní komise družstva. Všechna jednání jsou usnášeníschopná, mezi členy představenstva a kontrolní komise nedochází k výrazným názorovým rozdílům.

Představenstvo družstva výrazně spolupracuje se Svazem českých a moravských bytových družstev Praha, kterého je členem. Jedná se především o oblast negativního vlivu Občanského soudního řádu a Nového občanského zákoníku na bydlení občanů. Jde o problematiku zadluženosti členů bytových družstev a společenství vlastníků jednotek a následný dopad na ostatní bydlící. V této souvislosti družstva navrhuje, aby pohledávky z titulu neplacení úhrad za užívání bytu byly zařazeny mezi přednostní pohledávky, které se budou uspokojovat před pohledávkami bank, aby s bytovou jednotkou přecházela veškerá práva a povinnosti na nabyvatele a to včetně dluhů spojených s bydlením. Tyto dluhy spojené s věcí by měly přecházet i při nucených dražbách bytových jednotek.

Další snahou je odstranit nepříznivé finanční dopady nových předpisů na bytová družstva a společenství vlastníků tak, aby bylo dosaženo osvobození od soudních poplatků v rejstříkových věcech a správních poplatků při výmazu zástavního práva. Bylo by třeba také vyhlášení dotačních programů na opravy a údržbu bytových domů.

Spolu s Novým občanským zákoníkem a zákonem č. 311/2013 Sb. dochází ke změně pravidel při zakládání společenství vlastníků jednotek od 1.1.2014. U již vzniklých společenství je třeba přijmout nové stanovy do 31.12.2016.

Také naše družstvo převádí pololetně cca 30 – 35 bytů do vlastnictví členů a s tím je třeba zakládat i nová společenství vlastníků. Všechna tato vzniklá společenství mají zájem o správu družstva i o provozování zdrojů výroby tepelné energie.

Nevýhodou je skutečnost, že společenstvím vlastníků již družstvo nemůže poskytovat finanční výpomoc.

Předseda družstva také připomenul důležitost pravidelných jednání s dodavateli vstupních médií. Byly uzavřeny oproti minulým obdobím výhodné smlouvy s dodavatelem elektrické energie ČEZ a s dodavatelem plynu RWE. Situace na trhu bude i nadále sledována a v případě výhodnější nabídky bude zvážen přechod k jinému dodavateli.

Stejně tak má družstvo prostřednictvím Rámcové smlouvy mezi SČMBD a pojišťovacím makléřem Renomia Brno uzavřenu výhodnou pojišťovací smlouvu u Kooperativy. Díky této smlouvě družstvo dostalo v loňském roce pojistné plnění ve výši dvojnásobku částky uhrazené.

Dalším bodem jednání bylo vyhodnocení a uzavření ekonomických výsledků družstva za r. 2013 a schválení roční účetní závěrky včetně rozdělení výsledku hospodaření. Snahou vedení družstva je zajistit kvalitní bydlení, ale i dosáhnout příznivý ekonomický výsledek. Vzhledem k příznivému výsledku hospodaření nebyl pro rok 2014 valorizován správní poplatek podle míry inflace.

V porovnání s jinými správci bytového fondu patří správní poplatek našeho družstva stále k těm nejnižším.

Přes všechny ekonomické, technické i legislativní problémy, se kterými se družstvo potýká, se podařilo i v uplynulém roce tak jako v předešlých letech dosáhnout příznivého hospodářského výsledku. Oproti minulým obdobím dosáhlo družstvo výraznějšího kladného výsledku a to především tím, že došlo k již zmíněnému prodeji nepotřebného objektu bývalé kotelny v Bělé pod Bezdězem.

Pro informaci uvedl předseda některé údaje za družstvo jako celek:

K 31.12.2013 vykázalo OSBD zisk ve výši	6.282.947,11 Kč
Z toho – na střediska bytového hospodaření	59.453,54 Kč
ostatní střediska	6.223.493,57 Kč

#### **Návrh na rozdělení:**

1. Daň z příjmu právnických osob	571.520,00 Kč
2. Nedělitelný fond	4.225.622,62 Kč
3. Fond odměn	600.000,00 Kč
4. Sociální fond	600.000,00 Kč
5. Statutární fond samospráv	59.453,54 Kč
6. Zhodnocení fondů oprav samospráv (0,25%)	85.476,95 Kč
7. Převod zisku z pronájmu:	
Stř. 104 (944) Dolní Bousov čp. 475-6	8.748,00 Kč
Stř. 128 (924) Bělá p. Bezd. čp. 362	30.991,00 Kč
Stř. 156 (910) Mn. Hradiště čp. 1298-1300	4.900,00 Kč
Stř. 160 (960) Březina čp. 36-7	2.916,00 Kč
Stř. 190 (990) Bezno čp. 10	3.012,00 Kč
Stř. 202 (952) Strašnov čp. 8	4.374,00 Kč
Stř. 205 (914) Bělá p. Bezd. čp. 1300-3	64.403,00 Kč
Stř. 208 (935) Kněžmost čp. 226-6	3.402,00 Kč

Stř. 268 (968) Bukovno čp. 159	8.019,00 Kč
Stř. 271 (935) Mn. Hradiště čp. 542-3	5.832,00 Kč
Stř. 272 (972) Březinka čp. 55	1.944,00 Kč
Stř. 414 (907) Dobrovice čp. 513-4	2.333,00 Kč

Z pronájmů celkem 140.874,00 Kč

Celkem k rozdělení 6.282.947,11 Kč

Toto rozdělení bude následně zúčtováno podle těchto uvedených středisek.

Za všechna uplynulá období družstvo dosahovalo a dosahuje velice dobrých výsledků z hlediska technického rozvoje, údržby, zlepšení kvality bydlení ale i z hlediska ekonomické stability.

Družstvo nemá mimo úvěrů na družstevní bytovou výstavbu žádné půjčky ani jiné závazky. Splátky anuit jsou pravidelně pololetně spláceny prostřednictvím ČSOB Ministerstvu financí České republiky. Současná výše nesplaceného investičního úvěru k 31.12.2013 je 2.912.089,- Kč. Vytvořený fond oprav pro družstevní domy činí 14.440.248,- Kč, pro střediska se smíšeným vlastnictvím, vedená v účetnictví družstva, činí 19.882.165,- Kč.

Kontrolní komise svým stanoviskem k roční účetní závěrce potvrzuje, že vedení účetnictví je zcela jasné a prokazatelné a že inventarizace majetku nevykazuje žádných rozdílů a nedostatků, daňová povinnost je plněna.

Předseda družstva navrhl, aby roční účetní závěrka 2013 byla schválena „bez výhrad“ a výsledek hospodaření byl rozdělen v plném rozsahu předloženého návrhu.

V závěru předseda uvedl, že i naše družstvo má některé problémy, které vyplývají ze současné nepříznivé doby. Problémy se však s plnou odpovědností snaží řešit ve spolupráci se členy družstva, samosprávami, obchodními partnery i zaměstnanci družstva. Někdy také dochází k názorovým neshodám mezi našimi členy a vedením družstva. Jedná se především o nesprávné nebo neúplné chápání stanovených předpisů z hlediska práva nebo předpisů stanovených vyhláškou o vyúčtování služeb spojených s bydlením. Je proto třeba věci uvádět na pravou míru a vše lidem vysvětlovat.

Dále předseda připomněl, že v našem družstvu nedochází k ohrožení práv členů družstva, pravidelně se konají jednání představenstva družstva. Jsme platnými členy SČMBD a řadíme se mezi družstva, která si plní úkoly svědomitě a s plnou vážností.

V závěru předseda družstva poděkoval všem přítomným delegátům, funkcionářům a pracovníkům družstva za práci ve prospěch celého družstva. Připomenul, že na případné dotazy a připomínky je představenstvo připraveno reagovat v následné diskusi, popř. po domluvě v kanceláři družstva.

Ad 6)

Zprávu kontrolní komise přednesl její předseda ing. Josef Macoun, který zhodnotil její činnost. Vyjádřil souhlasné stanovisko se zprávou předsedy družstva. Seznámil

přítomné delegáty s kontrolou správnosti roční účetní závěrky za rok 2013 s konstatováním, že nebyly shledány žádné nesrovnalosti, které by bránily schválení hospodářského výsledku minulého roku. Navrhuje proto shromáždění delegátů, aby schválilo roční účetní závěrku „bez výhrad“.

#### Ad 8) Diskuse

Pan Milan Dvořáček ze samosprávy 203 Mnichovo Hradiště se dotazoval na problematiku pozemků kolem družstevních domů z hlediska jejich vlastnictví, pokud někde není vlastníkem družstvo, zda jsou problémy s přístupem na takový pozemek a zda majitel může uživatelům bytového domu bránit v přístupu na pozemek.

Problematiku objasnil předseda družstva. Některé pozemky mělo družstvo v tzv. trvalém bezplatném užívání. V pozdější době Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových bezplatně převedl pozemky družstvu. Problémy jsou s pozemky, které v restitucích získali původní majitelé nebo jejich nástupci. Družstvo se snaží v zájmu uživatelů domů takové pozemky odkoupit, což je však velmi složité. Mnohdy jde o to, že předmětný pozemek vlastní více majitelů a dohoda je tím složitější. Někdy tyto vlastníky ani nelze dohledat, popř. žijí v zahraničí. Družstvo se však snaží o narovnání majetkových vztahů a pokud je to možné o odkoupení pozemků, tvořících funkční celek s bytovými domy.

Ad 9) Předseda mandátové a návrhové komise ing. Řezáč přednesl návrh usnesení:

**Návrh na usnesení z jednání shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva Mladá Boleslav konaného dne 12.6.2014 v Jihočeské hoštěnici v Mladé Boleslavi.**

#### **A: Shromáždění delegátů:**

- 1) Schvaluje Jednací řád Okresního stavebního bytového družstva s platností od 12.6.2014.
- 2) schvaluje přednesenou zprávu představenstva družstva o činnosti družstva za uplynulé období od konání minulého shromáždění delegátů, tj. od 13.6.2013.
- 3) schvaluje přednesenou zprávu kontrolní komise o činnosti a kontrolách.
- 4) schvaluje předloženou výroční zprávu družstva za rok 2013 včetně vypořádání výsledku hospodaření v plném rozsahu „bez výhrad“.

#### **B: Shromáždění delegátů bere na vědomí:**

- 1) Informaci o splnění podmínky Nového občanského zákoníku přijetí novely Stanov družstva s platností od 1.1.2014.

**C: Shromáždění delegátů pověřuje:**

Představenstvo družstva ve spolupráci s kontrolní komisí vypracovávat a schvalovat novely Zásad pro stanovení příspěvků na činnost a poplatků za úkony družstva.

**D: Shromáždění delegátů ukládá:**

- 1) Představenstvu a předsedovi družstva intenzivně spolupracovat se SČMBD Praha na návrzích změn v legislativě ke zlepšení negativního vlivu Občanského soudního řádu a Nového občanského zákoníku na bydlení občanů ČR.
- 2) Zvoleným funkcionářům jednotlivých samospráv ve smyslu čl. 85 Stanov družstva plnit uložené povinnosti především dle čl. 2, odst. i) seznamovat členskou schůzi samosprávy s výsledky hospodaření samosprávy.

V Mladé Boleslavi, dne 18.6.2014

Zapsala: Stanislava Najmanová

Ověřovatelé zápisu:

p. Vladimír Dittrich, Ing. ....

p. Milan Dvořáček .....

Za představenstvo družstva:

.....

Václav Repš  
předseda představenstva  
družstva

.....

Josef Ort, Ing.  
místopředseda představenstva  
družstva

