

Zápis

z jednání shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva Mladá Boleslav, konaného dne 14.6.2012

Přítomni: dle prezenční listiny

- Program jednání:
1. Zahájení, jmenování zapisovatele
 2. Schválení programu jednání
 3. Volba komise mandátové, návrhové a volba dvou ověřovatelů zápisu z jednání
 4. Zpráva představenstva družstva o činnosti družstva za uplynulé období
 5. Zpráva kontrolní komise družstva
 6. Zpráva mandátové komise
 7. Diskuse
 8. Usnesení a 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.

Ad 2)

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

Ad 3)

Do mandátové a návrhové komise byli zvoleni pí. Hana Pavlíčková, pí. Božena Plachá a p. Milan Dvořáček. Zvolená komise bude podávat zprávu o účasti na jednání a sestaví návrh na usnesení.

Ověřovateli zápisu byli zvoleni p. ing. Milan Bartoň a p. Marek Novák.

Ad 4)

Předseda družstva p. Václav Repš přednesl zprávu o činnosti družstva za uplynulé období. K vypracování zprávy byl předseda pověřen představenstvem družstva na posledním jednání dne 17.5.2012. Nejprve však provedl vyhodnocení usnesení z minulého jednání shromáždění delegátů, které se konalo 8.6.2011 a konstatoval, že přijatá usnesení byla řádně plněna. Uvedl, že uplynulé roční období bylo prvním rokem z pětiletého funkčního období představenstva družstva a kontrolní komise. Právě na předešlém jednání shromáždění delegátů, které se konalo 8.6.2011 byly zvoleny nové orgány družstva. Po této volbě se uskutečnily dílčí volby funkcí v těchto orgánech. Představenstvo družstva zvolilo za předsedu družstva opět pana Václava Repše, za místopředsedu také opět pana ing. Josefa Orta. Třetím členem představenstva je ing. Milan Bartoň. Předsedou kontrolní komise byl také opět zvolen ing. Josef Macoun, členové jsou Hana Pavlíčková a ing. Václav Řezáč. Předseda pan Václav Repš poděkoval za vyslovenou důvěru při opětovném zvolení jmenovaných.

Dále předseda družstva připomněl přijatá usnesení a uložené úkoly z minulého jednání shromáždění delegátů, která je třeba stručně vyhodnotit.

Bod A/1-3: byly schváleny zprávy představenstva družstva o činnosti za uplynulé období a zpráva kontrolní komise, byla schválena roční účetní závěrka za rok 2010 bez výhrad a vypořádání hospodářského výsledku v plném rozsahu navrženém představenstvem a kontrolní komisi jak bylo uvedeno.

Bod B/1: proběhla řádná volba členů představenstva a kontrolní komise pro další pětileté období.

Bod C/1: 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. Tento úkol je pravidelně sledován na každém jednání představenstva družstva. Podstatné je, že podíl neplatičů nijak výrazně nenarůstá a to díky osobním urgencím a soudním vymáháním. Je to však časově náročné.

Bod C/2: Dalším důležitým úkolem je sledovat vývoj dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu jednotlivých bytových domů. Minimální tvorbu do fondu oprav zvýšit ze stávajících 13,- Kč/m² na 15,- Kč/m² podlahové plochy. Tento úkol byl splněn, ekonomický úsek provedl nové předpisy úhrad na tuto stanovenou částku. Z dlouhodobého hlediska představenstvo konstatuje, že udržení technického stavu však neodpovídá ani tato částka 15,- Kč/m². Představenstvo družstva jako statutární orgán nemůže připustit stav havarijní nouze. V případě nutnosti je třeba rozhodnout o zvýšení tvorby na potřebnou výši. Samosprávám se doporučuje další alespoň částečné zvýšení. Důvodem je z velké části zvýšení cen stavebních prací z důvodu navýšení snížené sazby DPH z 10% na 14 %. Samosprávám se dále doporučuje provést nutné práce co nejdříve než dojde k dalšímu navýšení této sazby. U většiny domů bude v nejbližší době nutno provést nevyhnutelné opravy rozvodů kanalizace, vody, elektroinstalace společných částí, ale i rekonstrukce ústředního vytápění a výměnu radiátorů. Z hlediska zvyšujících se cen energií by také bylo namíste provádět i nadále zateplování obvodového pláště v kombinaci s výměnou oken a vstupních dveří. Předseda zdůraznil, že odpovídající částkou tvorby do FO by byla částka od 25,- Kč/m² podlahové plochy výše.

Bod D/1: Samosprávám bylo uloženo informovat své členy o průběhu jednání shromáždění delegátů a pravidelně zajistit účast svého delegáta na těchto jednáních, v případě neúčasti delegáta bude odměna samosprávy za příslušný rok krácena o 30 %.

Bod D/2: Bylo uloženo zvážit možnost provedení potřebných oprav a údržby ještě v roce 2011 z důvodu zvýšení sazby DPH. Tohoto však samosprávy využily pouze v malé míře.

V souvislosti s předchozím usnesením z roku 2010 připomněl předseda potřebu zabývat se sledováním rozložení volných finančních prostředků mezi bankovní domy tak, aby byly co nejvýhodněji zhodnocovány. Touto problematikou se představenstvo

na svých jednáních pravidelně zabývá. Bankovní domy jsou vybírány tak, aby nedošlo ke ztrátě finančních prostředků.

Na závěr této části zprávy předseda konstatoval, že všechny uložené úkoly byly průběžně plněny a proto není třeba přijímat žádná nápravná opatření.

V další části zprávy předseda 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, představenstvo vždy rozhoduje v zájmu členů družstva a v souladu s přijatými usneseními shromáždění delegátů, s platnými zákony i se Stanovami družstva.

Představenstvo musí postupovat nekompromisně proti nepřizpůsobivým nájemníkům a oproti tomu musí být i benevolentní ke členům, kteří se do špatné finanční situace nedostali vlastní vinou.

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.

Za poslední období nikdy nedošlo ke ztrátě ani znehodnocení majetku družstva, nebyla proti členům představenstva družstva podána žádná žaloba.

V současné době představenstvo varuje samosprávy, aby nevyžadovali uzavírání smluv s firmami, u nichž nelze předpokládat ekonomickou stabilitu a aby se spíše přiklonily k doporučení vedení družstva.

O dobré a disciplinované situaci družstva svědčí i prováděné kontroly ze strany finančního úřadu a dalších kontrolních orgánů, kdy nebyly shledány žádné nedostatky a proto nemusela být stanovena žádná nápravná nebo organizační opatření.

V minulém roce družstvo odkoupilo od Městysse Bezno bytový dům o 12 bytových jednotkách. Dům byl odkoupen včetně zastavěné plochy celkem za 4,5 mil. Kč. Všichni nájemníci se stali členy družstva, zaplatili 30% hodnoty členského podílu v hotovosti a rozdíl mezi kupní cenou a složeným členským podílem byl řešen půjčkou družstva se splatností 10 let zahrnutou do úhrad za užívání bytu.

Mimo běžnou činnost zabezpečuje družstvo kompletní rekonstrukci kotelny právě ve zmíněném domě v Bezně čp. 10 včetně topného kanálu, kterým se bude vytápět také sousední dům čp. 12 o 6 bytových jednotkách.

Dále se rekonstruuje také plynová kotelna v Řepově čp. 141-142 pro 12 bytových jednotek a plynová kotelna v Dobrovici pro 80 bytových jednotek. Technologie těchto kotel je třeba vyměnit za modernější a především úspornější.

V nejbližší době bude družstvo muset řešit i otázku energetických auditů všech bytových domů, neboť každý dům bude muset mít tzv. průkaz energetické náročnosti budovy, bude osazen tzv. energetický štítek, který bude vypovídat o všech tepelných ztrátách.

Družstvo má snahu na základě mimodružstevních aktivit v rámci jiné hospodářské činnosti snižovat náklady správních středisek a vykonávat činnosti pro cizí subjekty. Stálým a hlavním posláním je zajišťování správy, údržby a provozu bytového i nebytového fondu včetně služeb spojených s bydlením, provoz kotel v majetku družstva nebo spravovaných SVJ a Města Dobrovice. Celkový podíl správy těchto aktivit pro cizí právní subjekty oproti vlastní činnosti se pohybuje přibližně v poměru 50 : 50. S tím také souvisí velice příznivý ekonomický výsledek družstva.

Dále předseda zmínil otázku převodu bytů do osobního vlastnictví člena podle zákona č. 72/1994 Sb. a následného zákona č. 103/2000 Sb. a připomněl, že nepromlčitelnost na převod bytu se prodloužila až do 31.12.2020 a to za stejných podmínek jako tomu bylo dříve. Stále platí zákon č. 179/2005 Sb. o nemožnosti zahrnutí družstevních bytů do konkurzu při vyhlášení konkurzu na družstvo. Toto významné ustanovení i nadále zajišťuje nárok člena na převod bytu do osobního vlastnictví.

V současné době stále převádíme pravidelně cca 15-20 bytů pololetně a to většinou členům, kteří potřebují daným bytem ručit za poskytnutý úvěr. Členové, kteří zůstávají pouze nájemci bytů, si uvědomují značné výhody členství a to především jednoduchost a rychlost převodu členských práv a povinností, vyřizování dědictví, možnosti využít finanční pomoci družstva, neplacení daně z převodu nemovitostí, daně z příjmu fyzických osob, není třeba ani znaleckých posudků na převáděný byt atd. V případě, že již v některém domě dochází k převodu bytu do osobního vlastnictví, doporučujeme s ohledem na zachování jednoduchosti převést i ostatní byty v domě a založit tak společenství vlastníků jako samostatný právní subjekt. Problémem však bývá získání členů společenství, kteří se nechají zvolit do výboru společenství nebo funkce pověřeného vlastníka.

Dalším bodem jednání bylo vyhodnocení a uzavření ekonomických výsledků družstva za r. 2011 a schválení roční účetní závěrky včetně rozdělení výsledku hospodaření. Snahou vedení družstva je zajistit kvalitní bydlení, ale i dosáhnout příznivý ekonomický výsledek při co nejnižších nákladech a pouze valorizovaném správním poplatku.

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.

Pro informaci uvedl předseda některé údaje za družstvo jako celek:

K 31.12.2011 vykázalo OSBD zisk ve výši	4.951.856,12 Kč
Z toho – na střediska bytového hospodaření	67.933,62 Kč
ostatní střediska	4.883.922,50 Kč

Návrh na rozdělení:

1. Daň z příjmu právnických osob	370.880,00 Kč
2. Nedělitelný fond	3.465.033,50 Kč
3. Fond odměn	400.000,00 Kč
4. Sociální fond	400.000,00 Kč
5. Statutární fond samospráv	67.933,62 Kč
6. Zhodnocení fondů oprav samospráv (0,4%)	108.824,00 Kč
7. Převod zisku z pronájmu: (tržba minus 19 % daň a z toho 60%) Stř. 104 (944) Dolní Bousov čp. 475-6	5.832,00 Kč

Stř. 128 (924) Bělá p. Bezd. čp. 362	29.523,00 Kč
Stř. 156 (910) Mn. Hradiště čp. 1298-1300	6.596,00 Kč
Stř. 160 (960) Březina čp. 36-7	2.916,00 Kč
Stř. 202 (952) Strašnov čp. 8	2.916,00 Kč
Stř. 205 (914) Bělá p. Bezd. čp. 1300-3	72.254,00 Kč
Stř. 208 (935) Kněžmost čp. 226-6	3.402,00 Kč
Stř. 268 (968) Bukovno čp. 159	5.832,00 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	2.138,00 Kč
Z pronájmů celkem	139.185,00 Kč

Celkem k rozdělení 4.951.856,12 Kč

Tento návrh schválilo představenstvo družstva a kontrolní komise s doporučením ke schválení na dnešním shromáždění delegátů.

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 31.12.2011 je 5.107.051,- Kč.

Vytvořený fond oprav činí 15.566.510,- Kč pro domy se všemi družstevními byty, u domů se smíšeným vlastnictvím činí rezerva 11.639.555,- 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 2011 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 radíme 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 5)

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 2011 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 6)

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 61,8 % účast, a proto je dnešní jednání usnášení schopné.

Ad 7) Diskuse. Do diskusní části se žádný z přítomných delegátů nepřihlásil.

Ad 8) Předsedkyně mandátové a návrhové komise pí Plachá přednesla návrh usnesení:

Návrh na usnesení z jednání shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva Mladá Boleslav konaného dne 14.6.2012 v Jihočeské hoštěnici v Mladé Boleslavi.

Shromáždění delegátů:

A: schvaluje

- 1) přednesenou zprávu předsedy a představenstva družstva o činnosti družstva za uplynulé období od konání minulého shromáždění delegátů 8.6.2011
- 2) přednesenou zprávu kontrolní komise o činnosti a kontrolách
- 3) roční účetní závěrku za rok 2011 „bez výhrad“ a vypořádání hospodářského výsledku v plném rozsahu navrženém představenstvem družstva a kontrolní komisí jak je uvedeno ve výroční zprávě.

B: ukládá představenstvu družstva

- 1) 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.
- 2) I nadále důsledně uplatňovat sankce proti neplatičům ve smyslu zákona a stanov družstva.


V Mladé Boleslavi, dne 20.6.2012

Zapsala: Stanislava Najmanová

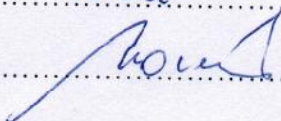


Ověřovatelé zápisu:

p. ing. Milan Bartoň


.....

p. Marek Novák


.....