

# Zápis

## z jednání shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva Mladá Boleslav, konaného dne 13.6.2013

---

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. Anežka Žitníková, pí. Božena Plachá a ing. Milan Bartoň. Zvolená komise bude podávat zprávu o účasti na jednání a sestaví návrh na usnesení.

Ověřovateli zápisu byli zvoleni pí. Hana Pavlíčková a p. Jiří Helich.

Ad 4)

Předseda družstva p. Václav Repš přednesl zprávu o činnosti družstva za uplynulé období. K vypracování zprávy byl předseda pověřen představenstvem družstva na jednání představenstva dne 23.5.2013. Nejprve však provedl vyhodnocení usnesení z minulého jednání shromáždění delegátů, které se konalo 14.6.2012 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. 2011 včetně rozdělení výsledku hospodaření. Výroční zpráva byla zaslána k založení do sbírky listin u Obvodního soudu v Praze.

**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.

V letním období byly tedy provedeny dvě rozsáhlejší rekonstrukce domovních kotelen. Jednalo se o kotelnu v bytovém domě o 12 b.j. v Bezně č.p. 10. Zde se rekonstruoval i topný kanál dodávající tepelnou energii pro další bytový dům o 6 b.j. Bezno č.p. 12.

Nejrozsáhlejší rekonstrukcí byla obnova technologie v blokové kotelně Dobrovice č.p. 510. Byly zde instalovány nové kondenzační kotle včetně rozvodů a nových čerpadel. Data o provozu kotelny jsou pomocí internetu přenášeny do kanceláře družstva a je tak možné kotelnu dálkově ovládat. Novou technologií tak bylo dosaženo významných úspor ve spotřebě paliva ale i zvýšení komfortu vytápění. Další rekonstruovanou kotelnou byla v loňském roce v letním období kotelná v Řepově č.p. 141-142 pro 12 b.j.

Pro letošní letní období bude prováděna rekonstrukce blokové propan-butanové kotelny pro 44 b.j. v Chotětově č.p. 184-187 vytápějící tento bytový dům vč. rekonstrukce technologie pro ohřev teplé užitkové vody. K rekonstrukci dle smlouvy s dodavatelem prací dojde v měsících červenec a srpen, tak aby odstávka teplé vody byla maximálně 7 dní.

Další možnou plánovanou akcí pro letošní rok je obnova technologie pro výrobu tepla a teplé užitkové vody v domovní kotelně pro 16 b.j. Mnichovo Hradiště, Jiráskova č.p. 542-543.

Dále je výhledově připravována rekonstrukce vytápění a výroby teplé užitkové vody v kotelně a v domovních předávacích stanicích Kněžmost č.p. 220-226 pro 54 b.j.

Na začátku roku 2013 došlo k havárii domovní kotelny v Bělé pod Bezdězem č.p. 362. Zbortily se zde stacionární nádrže na teplou užitkovou vodu. Oprava byla ihned provedena a vedení družstva jednalo s pojišťovnou o náhradě škody. Pojišťovna nejprve náhradu škody odmítla s tím, že nešlo o nahodilou událost, ale po dalších jednáních nakonec náhradu v celé výši škody uhradila.

**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. 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.

Byl vyřešen problém s největším dlužníkem panem Urbánkem z Bělé pod Bezdězem č.p. 1303. Byt byl vyklizen a vrácen zpět družstvu. Na základě vyhlášené veřejné soutěže byl následně přidělen zájemci s nejvyšší nabídnutou cenou dodatečného členského vkladu.

Z předchozích usnesení shromáždění delegátů byly a stále jsou sledovány tvorby a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu jednotlivých bytových domů. Minimální tvorba do fondu oprav byla zvýšena na 15 Kč na m<sup>2</sup> podlahové plochy měsíčně, ale ani tato částka není dostatečně vysoká, neboť bytový fond neustále stárne. Samosprávám se doporučuje další alespoň částečné zvýšení. Důvodem je z velké části zvýšení cen stavebních prací ale i navýšení snížené sazby DPH z 14%

na 15 %. Představenstvo družstva doporučovalo provést nutné práce co nejdříve, tedy ještě v době platnosti nižší sazby DPH. Většina samospráv se však touto problematikou nezabývá a navýšení do fondu oprav spíše odmítá. Některé samosprávy tedy nemají vytvořené rezervy pro potřebné opravy.

V některých případech družstvo ani nemůže poskytnout půjčku, protože v mnoha samosprávách se jedná již o smíšené vlastnictví členů družstva a vlastníků bytů. Z dlouhodobého hlediska je pro udržení přijatelného stavu domu odpovídající částka tvorby do fondu oprav od 25,- Kč na m<sup>2</sup> výše. Problematika navyšování fondu oprav se týká nejen družstevních bytů ale i bytů v soukromém vlastnictví ve společenství vlastníků jednotek.

V souvislosti s dalším 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.

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 nevyžadovaly uzavírání smluv s firmami, u nichž nelze předpokládat ekonomickou stabilitu a aby se spíše přiklonily k doporučení vedení družstva.

Dále předseda informoval o skutečnosti, že s účinností od 1.1.2014 bude platit nový občanský zákoník. Týká se samozřejmě i družstev a bude tedy třeba především provést změnu Stanov družstva. Předpokladem je, že na konci roku by bylo svoláno mimořádné shromáždění delegátů, jehož jediným bodem jednání by byla změna současných Stanov tak, aby odpovídaly novému zákoníku.

V návaznosti na řešení úspor energií předseda informoval o skutečnosti, že v minulém roce došlo k zateplení bytového domu o 12 b.j. v Řepově č.p. 141-142, štítů bytového domu o 4 b.j. v Horkách nad Jizerou, v současnosti je dokončováno zateplení vč. prosklení balkónů bytového domu ve Březně č.p. 28. Probíhá příprava k zateplení 8 řadových domů v Plazích.

Další informace předsedy družstva se týkala nyní již pro družstvo nepotřebného areálu bývalé kotelny v Bělé pod Bezdězem. Tato kotelna již více než 10 let neslouží původnímu účelu a dosud byla pronajata k podnikatelským účelům soukromého nájemce, který nyní podal výpověď. Družstvo nyní touto cestou informuje shromáždění delegátů o zamýšleném prodeji této nemovitosti. Předseda družstva navrhuje pověřit představenstvo k případnému prodeji areálu.

Dále předseda informoval o pravidelném jednání s dodavateli vstupních médií pro bytové domy i kotelny, tj elektrické energie a plynu. Nyní má družstvo uzavřeny velice výhodné smlouvy oproti předešlému období a to na odběr elektrické energie u ČEZ i na odběr plynu u RWE. Situace na trhu bude i nadále sledována, v případě výhodnější nabídky bude zvážen přechod k jinému dodavateli.

Dalším bodem jednání bylo vyhodnocení a uzavření ekonomických výsledků družstva za r. 2012 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 2013 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.

Pro informaci uvedl předseda některé údaje za družstvo jako celek:

K 31.12.2012 vykázalo OSBD zisk ve výši	4.928.536,88 Kč
Z toho – na střediska bytového hospodaření	68.742,21 Kč
ostatní střediska	4.859.794,67Kč

#### **Návrh na rozdělení:**

1. Daň z příjmu právnických osob	373.920,00 Kč
2. Nedělitelný fond	3.421.339,92 Kč
3. Fond odměn	400.000,00 Kč
4. Sociální fond	400.000,00 Kč
5. Statutární fond samospráv	68.742,21 Kč
6. Zhodnocení fondů oprav samospráv	122.395,75 Kč
7. Převod zisku z pronájmu:	
Stř. 104 (944) Dolní Bousov čp. 475-6	7.200,00 Kč
Stř. 128 (924) Bělá p. Bezd. čp. 362	30.062,00 Kč
Stř. 156 (910) Mn. Hradiště čp. 1298-1300	8.945,00 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	70.757,00 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	2.333,00 Kč
Z pronájmů celkem	142.139,00 Kč
Celkem k rozdělení	4.928.536,88 Kč

Tento návrh schválilo představenstvo družstva a kontrolní komise s doporučením ke schválení na dnešním jednání 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 31.12.2012 je 3.831.060,64 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 2012 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 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 2012 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 30 delegátů, což je 54,5 % účast, a proto je dnešní jednání usnášeníschopné.

Ad 7) Diskuse.

Pan Janků, stř. 269 Kosořice, se dotazoval na problematiku energetických štítků. Předseda družstva uvedl, že energetické štítky a audity by měly být dokládány od 1.1. 2015. Katastrální úřad bude při převodech nemovitostí požadovat doložení štítků i auditů. Důvodem je, aby nabyvatel nemovitosti znal energetické ztráty. V případě nesplnění bude ukládána sankce. Družstvo tedy bude muset energetické štítky a energetické audity zajišťovat.

Pan Rais, stř. 152 Bakov nad Jizerou, se dotazoval na nový občanský zákoník a jeho vliv na družstva. Předseda družstva uvedl, že nový občanský zákoník, který vejde v platnost 1.1.2014, zatím nemá veškeré prováděcí předpisy. Neměl by zásadně ovlivnit dosavadní činnost družstva, převody bytů do osobního vlastnictví budou nadále pokračovat, zákonný nárok na převod je do r. 2020. Bude však třeba, jak již bylo uvedeno, změnit Stanovy družstva. Vzorové stanovy budou zpracovány svazem družstev a budou jednotlivým družstvům poskytnuty.

Ad 8) Předseda mandátové a návrhové komise ing. Bartoň přednesl návrh usnesení:

**Návrh na usnesení z jednání shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva Mladá Boleslav konaného dne 13.6.2013 v Jihočeské hoštěnici v Mladé Boleslavi.**

**A: Shromáždění delegátů:**

- 1) schvaluje přednesenou zprávu předsedy a představenstva družstva o činnosti družstva za uplynulé období od konání minulého shromáždění delegátů 14.6.2012.
- 2) schvaluje přednesenou zprávu kontrolní komise o činnosti a kontrolách.
- 3) schvaluje roční účetní závěrku za rok 2012 „bez výhrad“ a vypořádání hospodářského výsledku v plném rozsahu navrženém představenstvem družstva a kontrolní komisí družstva tak jak je uvedeno v předložené výroční zprávě.
- 4) zplnomocňuje představenstvo družstva k případnému prodeji již pro družstvo nepotřebné bývalé blokované kotelny v Bělé pod Bezdězem na st. p. 1136/2 vč. ostatní plochy st. p. 2098/2 vše v k.ú. Bělá pod Bezdězem.

**B: Ukládá představenstvu družstva:**

- 1) Nadále 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.
- 3) Připravit návrh znění stanov družstva dle nově schváleného Občanského zákoníku s možností schválení do konce roku 2013.

**C: Ukládá samosprávám:**

Na nejbližší členské schůzi samosprávy projednat a schválit navýšení tvorby do fondu dlouhodobé zálohy na opravy a údržby příslušného bytového domu.

V Mladé Boleslavi, dne 18.6.2013

Zapsala: Stanislava Najmanová

Ověřovatelé zápisu:

p. Jiří Helich .....

pí. Hana Pavlíčková .....

# Zápis

## z mimořádného jednání shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva Mladá Boleslav, konaného dne 27.11.2013

---

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. Projednání stanov družstva
  5. Projednání směrnice o odměňování členů orgánů družstva
  6. Diskuse
  7. Zpráva mandátové komise
  8. Hlasování o materiálech předložených k jednání
  9. Usnesení a závěr

Ad 1)

Shromáždění delegátů zahájil a vedl místopředseda družstva ing. Josef Ort. Přivítal na jednání přítomné delegáty, hosty a notářku JUDr. Evu Vágnerovou. 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. Marie Horáková, stř. 109 Dobrovice, pí. Božena Plachá, stř. 414 Dobrovice a pí. Jana Turková, stř. 253 Skalsko. Zvolená komise bude podávat zprávu o účasti na jednání a sestaví návrh na usnesení.

Ověřovatelé zápisu byli zvoleni p. Milan Dvořáček, stř. 203 Mnichovo Hradiště a p. Milan Srbek, stř. 138 Chotětov.

Ad 4)

Předseda družstva p. Václav Repš seznámil přítomné delegáty s nutností uspořádat mimořádné shromáždění delegátů ještě před koncem roku 2013. Stanovy družstva je třeba přizpůsobit novému Občanskému zákoníku, který bude s největší pravděpodobností platit od 1.1.2014. Nově navržené stanovy družstva vycházejí ze vzorových stanov, které připravili odborní pracovníci Svazu českých a moravských bytových družstev spolu se zástupci příslušných ministerstev a odborníky na právní problematiku. Změny stanov nejsou závažného charakteru, nijak neovlivní chod družstva ani zájmy členů družstva. Text stanov byl s předstihem zaslán zástupcům jednotlivých samospráv na elektronické adresy. Zástupcům samospráv, kteří



neuedli tyto adresy, byly nové stanovy k dispozici v tištěné formě v kanceláři družstva. Zde je mohli také v předstihu prostudovat. Představenstvo družstva spolu s kontrolní komisí schválilo nové stanovy na svém jednání dne 7.11.2013 a doporučilo delegátům vyslovit souhlas s tímto hlavním dokumentem. Nové stanovy budou ověřeny notářským zápisem, který bude sloužit pro zápis do obchodního rejstříku firem u Obchodního soudu v Praze.

Ad 5)

V dalším bodě jednání seznámil ing. Milan Bartoň, člen představenstva družstva, přítomné delegáty s návrhem Směrnice pro odměňování členů orgánů Okresního stavebního bytového družstva Mladá Boleslav a poskytování jiných plnění ve prospěch těchto osob včetně smluv o výkonu funkcí představenstva a kontrolní komise družstva.

Ad 6)

Do diskuze se s dotazem přihlásila pí Šťastná ze stř. 195. Dotazovala se na odměny členů představenstva a členů samospráv z hlediska nákladových středisek. Vysvětlení podal předseda družstva – odměny členů představenstva jsou nákladem střediska správy družstva, nemají vliv na hospodaření jednotlivých samospráv. Nákladem samospráv jsou odměny důvěrníků, které se stanoví podle počtu bytů. V současné době je výše odměny 20,- Kč na byt měsíčně.

Paní Šťastná se dále dotazovala na výši poplatku při vstupu do družstva. Odpověděl předseda družstva – jedná se o základní členský vklad ve výši 200,- Kč, který platí pouze nový člen družstva. Ten hradí také zápisné ve výši 3.000,- Kč a členský podíl. Nebydlící člen družstva dále platí tzv. další členský vklad 4.800,- Kč.

Ad 7)

Mandátová a návrhová komise konstatovala, že na jednání shromáždění delegátů OSBD Mladá Boleslav bylo celkem pozváno 70 delegátů s hlasem rozhodujícím. Dle prezenční listiny bylo přítomno 52 delegátů, což je 74,28 % účast, a proto je dnešní jednání usnášeníschopné.

Ad 8)

Místopředseda družstva ing. Ort nechal následně hlasovat o předložených dokumentech a konstatoval, že dokumenty byly jednomyslně přijaty.

Ad 9)

Předsedkyně návrhové a mandátové komise paní Božena Plachá přednesla návrh usnesení:

**Návrh na usnesení z mimořádného jednání shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva Mladá Boleslav konaného dne 27.11.2013 v Jihočeské hoštěnici v Mladé Boleslavi.**

**Shromáždění delegátů schvaluje:**

- 1) Předložený návrh Stanov Okresního stavebního družstva Mladá Boleslav vyplývající z nového Občanského zákona 89/2012 a Zákona o korporacích

90/2012. Platnost stanov nabývá účinnosti dnem 1.1.2014 a je vázána na účinnost zákona č. 89/2012 a 90/2012. V případě, že bude účinnost těchto právních předpisů odložena k datu pozdějšímu než 1.1.2014, nabývají tyto stanovy účinnosti tímto pozdějším datem.

- 2) Předložený návrh Směrnice pro odměňování členů orgánů Okresního stavebního bytového družstva Mladá Boleslav a poskytování jiných plnění ve prospěch těchto osob včetně smluv o výkonu funkcí představenstva a kontrolní komise družstva. Tuto směrnici schválila před jednáním shromáždění delegátů kontrolní komise družstva a to dne 7.11.2013.

Platnost této směrnice nabývá účinnosti dnem 1.1.2014

V závěru předseda družstva poděkoval všem přítomným delegátům, funkcionářům i pracovníkům družstva za účast na tomto mimořádném shromáždění delegátů.

V Mladé Boleslavi, dne 28.11.2013

Zapsala: Stanislava Najmanová

Ověřovatelé zápisu:

p. Milan Dvořáček .....

p. Milan Srbek .....

Repš Václav  
předseda družstva

Ing. Ort Josef  
místopředseda družstva

