

Zápis z jednání shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva Mladá Boleslav, konaného dne 16.6.2015

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. Zpráva představenstva o činnosti družstva
 5. Zpráva kontrolní komise družstva
 6. Schválení výroční zprávy
 7. Diskuse
 8. Schválení usnesení
 9. 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. Milan Bartoň, pí Hana Pavlíčková a pí Marie Horáková. Zvolená komise bude podávat zprávu o účasti na jednání a sestaví návrh na usnesení.
Ověřovateli zápisu byli zvoleni p. Vladimír Šlégl a p. Alexander Tóbiáš..

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 34 delegátů, což je 61,8 % účast, a proto je dnešní jednání usnášeníschopné.

Ad 4)

V úvodu předseda družstva p. Václav Repš požádal přítomné delegáty o podání informací z dnešního jednání ostatním členům družstva ve svých samosprávách. Dále předseda družstva přednesl zprávu o činnosti družstva za uplynulé období roku 2014. Nejprve provedl vyhodnocení usnesení z minulého jednání shromáždění delegátů, které se konalo 12.6.2014 a konstatoval, že přijatá usnesení byla řádně plněna.

V části A schválilo shromáždění delegátů Jednací řád družstva a přednesenou zprávu představenstva družstva, zprávu kontrolní komise a předloženou výroční zprávu družstva za rok 2013 včetně rozdělení výsledku hospodaření v plném rozsahu „bez výhrad“.

V části B vzalo shromáždění delegátů na vědomí, že byla splněna podmínka Nového občanského zákoníku a to přijetí novely Stanov družstva s platností od 1.1.2014

V části C shromáždění delegátů pověřilo představenstvo družstva spolu s kontrolní komisí družstva vypracovávat a schvalovat novely Zásad pro stanovení příspěvků na činnost a poplatků za jednotlivé úkony.

V části D pod bodem 1) bylo představenstvu družstva a předsedovi družstva uloženo intenzivně spolupracovat se SČMBD Praha na návrzích změn v legislativě ke zlepšení vlivu Občanského soudního řádu a Nového občanského zákoníku na bydlení občanů. Za účelem plnění tohoto úkolu se předseda družstva pravidelně účastní porad a jednání na Středočeské územní radě, kde jsou projednávány navrhované legislativní změny v oblasti bydlení a to především v otázce neplatičů z řad nájemců družstevních bytů ale i ve vztahu vlastníků bytů a vzniklých SVJ. Představitelé družstev nejsou spokojeni zejména s tím, že v mnoha případech jsou dlužníci téměř nepostižitelní z hlediska zákona a na prvních místech jsou uspokojovány pohledávky všech ostatních bankovních i nebankovních institucí. Nesouhlas se také vyjadřuje s řadou nesmyslných technických vyhlášek a opatření.

Pod bodem 2) bylo uloženo funkcionářům jednotlivých samospráv ve smyslu čl. 85 Stanov družstva seznamovat členskou schůzi samosprávy s výsledky hospodaření příslušné samosprávy. O plnění tohoto úkolu není představenstvo zcela přesvědčeno, neboť řada členů družstva volá nebo navštíví kancelář družstva s tím, že nemají přehled o hospodaření samosprávy protože se nekonají členské schůze. Předseda proto apeloval na přítomné důvěrníky, aby tuto činnost zlepšili a podávali ostatním členům alespoň základní informace.

Tímto předseda družstva připomenul a vyhodnotil předchozí jednání shromáždění delegátů a vyjádřil přesvědčení, že veškeré uložené úkoly ze strany vedení družstva jsou plněny a není třeba přijímat žádná usnesení ani 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 a kontrolní komise pracují ve stejném složení již 4 roky, v příštím roce končí pětileté funkční období a bude třeba připravit volbu nového představenstva i kontrolní komise.

Mimo běžnou problematiku se představenstvo družstva pravidelně zabývá vhodným rozložením volných finančních prostředků mezi bankovní domy, aby byly co nejvýhodněji a také co nejbezpečněji uloženy. Skutečností je, že úrokové sazby jsou již na nejnižší možné úrovni přibližující se hodnotě 0. Představenstvo musí situaci na bankovním trhu neustále sledovat a svěřovat finanční prostředky pouze té bance, která je nejvýhodnější a také s vysokou předpokládanou bezpečností a zaručenou návratností vložených prostředků. Takovou se v současné době jeví J&T Banka, se kterou družstvo uzavřelo smlouvy na jednoletý a dvouletý termínovaný vklad. Dále byla také uzavřena smlouva o stavebním spoření s Českomoravskou stavební spořitelnou.

Další činností družstva jsou převody bytů do osobního vlastnictví. 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. Jestliže družstvo bylo k datu 31.12.2013 vlastníkem více než 50 % podílu na domě, musí se společenství vlastníků založit v případě poklesu podílu družstva pod zmíněných 50 %, jestliže podíl družstva byl mezi 50 – 25 %, bude společenství vlastníků zakládáno v případě poklesu pod 25 % a to nejpozději do 90 dní od vyrozumění od KÚ, že tento podíl poklesl pod zmíněnou hranici. Ve společenstvích vlastníků je nutno přijmout nebo upravit stanovy podle Nového občanského zákoníku a to nejpozději do 31.12.2016.

V uplynulém roce bylo založeno celkem 9 nových společenství vlastníků a letos prozatím 4. Po založení těchto společenství je nutno jim založit vlastní bankovní účty, na které se převedou veškeré zůstatky finančních prostředků bývalých samospráv. Správu a agendu vykonává družstvo v rámci jiné hospodářské činnosti. Tam, kde dochází ke smíšenému vlastnictví vlastníků bytů a členů družstva s nájemním vztahem, narůstá pracnost především v zabezpečování ekonomické a účetní činnosti. Družstvo proto doporučuje, aby své byty převedli i zbývající členové a došlo tak ke sjednocení vlastnictví.

V další části zprávy pohovořil předseda družstva o pravidelných jednáních s dodavateli vstupních medií pro domy i provozované kotelny, zejména zemního plynu, kapalného plynu propan a elektrické energie. S RWE i s ČEZem byly pro stávající období uzavřeny ještě výhodnější smlouvy než v minulém období. Situace na trhu je neustále sledována a v případě výhodnější nabídky by družstvo zvažovalo přechod k jinému dodavateli.

Stejně tak má družstvo prostřednictvím Rámcové smlouvy mezi SČMBD a pojišťovacím makléřem Renomia Brno uzavřenu výhodnou pojišťovací smlouvu u Kooperativy. Pojistné události nahlášené družstvem jsou likvidovány rychle a k celkové finanční spokojenosti.

Mimo běžné činnosti družstvo v minulém období zajistilo vypracování energetických průkazů a to u budov jejichž celková energeticky vztažná plocha činí více než 1.500 m². Do 1.1.2017 budou muset mít tyto průkazy budovy s větší plochou než 1.000 m² a do 1.1.2019 pak budou následovat budovy s menší vztažnou plochou než 1.000 m². Majitel domu nebo majitelé bytů jsou povinni tyto průkazy předložit kupujícímu při případném prodeji nebo pronájmu nemovitosti.

V dalším bodě zprávy přistoupil předseda družstva k vyhodnocení a uzavření ekonomických výsledků za předešlý rok 2014 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 ani pro rok 2015 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 31.12.2014 vykázalo OSBD zisk ve výši	4.620.453,73 Kč
Z toho – na střediska bytového hospodaření	50.393,05 Kč
ostatní střediska	4.570.060,68 Kč
Návrh na rozdělení:	
1. Daň z příjmu právnických osob	352.830,00 Kč
2. Nedělitelný fond	2.873.665,68 Kč
3. Fond odměn	600.000,00 Kč
4. Sociální fond	600.000,00 Kč
5. Statutární fond samospráv	50.393,05 Kč
6. Převod zisku z pronájmu:	
Stř. 104 (944) Dolní Bousov čp. 475-6	8.748,00 Kč
Stř. 121(915) Dobrovice čp. 511-12	2.050,00 Kč
Stř. 128 (924) Bělá p. Bezd. čp. 362	31.520,00 Kč
Stř. 160 (960) Březina čp. 36-7	2.916,00 Kč
Stř. 188 (898) Úherce čp. 123	1.944,00 Kč
Stř. 190 (990) Bezno čp. 10	3.055,00 Kč
Stř. 202 (952) Strašnov čp. 8	4.435,00 Kč
Stř. 205 (914) Bělá p. Bezd. čp. 1300-3	65.285,00 Kč
Stř. 208 (935) Kněžmost čp. 226-6	3.402,00 Kč
Stř. 260 (945) Bakov n. Jiz. Čp. 1040-3	340,00 Kč
Stř. 268 (968) Bukovno čp. 159	8.748,00 Kč
Stř. 271 (935) Mn. Hradiště čp. 542-3	5.832,00 Kč
Stř. 272 (972) Březinka čp. 55	1.944,00 Kč
Stř. 276 (931) Strašnov čp. 81	41,00 Kč
Stř. 414 (907) Dobrovice čp. 513-4	3.305,00 Kč
 Z pronájmů celkem	 143.565,00 Kč
 Celkem k rozdělení	 4.620.453,73 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 31.12.2014 je 2.171.862,- Kč. Vytvořený fond oprav pro družstevní domy činí 15.822.892,- Kč, pro střediska se smíšeným vlastnictvím, vedená v účetnictví družstva, činí 23.304.037,- 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 2014 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 a seznámil přítomné delegáty s kontrolou správnosti roční účetní závěrky za rok 2014 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) schválení výroční zprávy – viz návrh usnesení bod 8

Ad 7) Diskuse

Pan Vlastimil Benda ze samosprávy č. 203 Mnichovo Hradiště se dotazoval na možnou výstavbu lakovací linky v Mnichově Hradišti v Přestavlcké ulici. Odpovědi se ujal místopředseda družstva ing. Ort. Mělo se zde jednat o investici firmy PROSVAR, tato firma měla do konce roku 2014 seznámit dotčené subjekty s plánovanou stavbou. Do současné doby se však nikdo nevyjádřil, stavba se nerealizuje.

Dále se pan Benda dotazoval na situaci kolem fasády bytového domu samosprávy č. 203 Mnichovo Hradiště, Přestavlcká 1271. Na tuto práci byla uplatněna reklamace. Firma pana Hajzlera vypracovala znalecký posudek provedené práce. Uživatelé bytů se budou moci k celé problematice vyjádřit a samospráva domu poté rozhodne o dalším postupu.

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 16.6.2015 v Jihočeské hostěnici v Mladé Boleslavi.

A: Shromáždění delegátů schvaluje:

- 1) zprávu o činnosti družstva za uplynulé období od 12.6.2014
- 2) zprávu o kontrolní činnosti kontrolní komise
- 3) předloženou výroční zprávu družstva za kalendářní rok 2014 včetně vypořádání výsledku hospodaření v plném rozsahu „bez výhrad“.

B: Shromáždění delegátů bere na vědomí:


- 1) Informaci o průběhu převodů bytů a nebytových prostorů do osobního vlastnictví členů družstva dle platných zákonných předpisů včetně zakládání společenství vlastníků jednotek
- 2) Informaci o aktivní spolupráci se Svazem českých a moravských bytových družstev Praha především v oblasti legislativy ke zlepšování vymahatelnosti dluhů

C: Shromáždění delegátů ukládá:

Představenstvu družstva i nadále důsledně vymáhat nedoplatky na nájemném včetně zákonem a Stanovami stanovených sankcí za opožděné platby.

V Mladé Boleslavi, dne 24.6.2015

Zapsala: Stanislava Najmanová



Ověřovatelé zápisu:

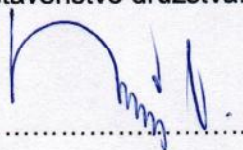
p. Vladimír Šlégl

p. Alexander Tóbiáš



.....
.....

Za představenstvo družstva:



.....

Václav Repš
předseda představenstva
družstva



.....

Josef Ort, Ing.
místopředseda představenstva
družstva