

Zápis
z jednání shromáždění delegátů Okresního stavebního
bytového družstva Mladá Boleslav, konaného dne 16.6.2016

Přítomni: dle prezenční listiny

Program jednání:

1. Zahájení – schválení programu
– jmenování zapisovatele
2. Volba komisí – mandátová a
návrhová (3 členové)
– volební (3 členové)
– dvou ověřovatelů zápisu z jednání
3. Zpráva mandátové komise
4. Zpráva představenstva o činnosti družstva
5. Zpráva kontrolní komise družstva o činnosti
6. Schválení směrnic družstva
7. Volba členů představenstva družstva a kontrolní komise
na další období
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 pan Vladimír Šlégl, pan František Rais a pan Milan Srbek. Zvolená komise bude podávat zprávu o účasti na jednání a sestaví návrh na usnesení.

Do volební komise byli zvoleni paní Božena Plachá, paní Marie Horáková a pan Eduard Bajer.

Ověřovateli zápisu byli zvoleni paní Jitka Nováková a pan 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 34 delegátů, což je 61,8 % účast, a proto je dnešní jednání usnášeníschopné.

Ad 4)

V úvodu své zprávy o činnosti družstva 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 2015 a nejprve provedl vyhodnocení usnesení z minulého jednání shromáždění delegátů, které se konalo 16.6.2015 a konstatoval, že přijatá usnesení byla řádně plněna.

V části A schválilo shromáždění delegátů přednesenou zprávu představenstva družstva o činnosti družstva za uplynulé období, zprávu kontrolní komise družstva a předloženou výroční zprávu družstva za rok 2014 včetně rozdělení výsledku hospodaření v plném rozsahu „bez výhrad“.

V části B vzalo shromáždění delegátů na vědomí informaci o průběhu převodů bytů do osobního vlastnictví a o zakládání společenství vlastníků jednotek. Dále vzalo shromáždění delegátů na vědomí informaci o aktivní spolupráci se Svazem českých a moravských bytových družstev především v oblasti legislativy ke zlepšování vymahatelnosti dluhů.

V části C shromáždění delegátů uložilo představenstvu družstva i nadále důsledně vymáhat nedoplatky na nájemném včetně zákonem a Stanovami stanovených sankcí za opožděné platby. Předseda konstatoval, že touto problematikou se představenstvo zabývá na každém svém jednání a dluhy jsou důsledně vymáhány v souladu se zákony a Stanovami družstva. V důsledku tohoto jsou dluhy na nájemném minimální. Problémy se však také vyskytují a družstvo tak muselo v jednom případě přistoupit k vyloučení společných členů družstva a prostřednictvím JUDr. Koláře požádat soud o vydání rozsudku na vyklizení bytu.

Představitelé družstev obecně nejsou spokojeni se skutečností, že v mnoha případech jsou dlužníci téměř nepostižitelní z hlediska zákona a na prvních místech jsou uspokojovány pohledávky všech ostatních bankovních i nebankovních institucí. Dluhy za neukázněné občany pak nesou ke své tíži bytová družstva a vzniklá společenství vlastníků bytů. Tato situace by se mohla zhoršit, pokud by byl realizován záměr zvýšit počet oddlužení a snížit nebo zrušit minimální třicetiprocentní hranici pro částečné uhrazení dluhů.

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. Vlastní činnost představenstva družstva spočívá v pravidelných jednáních na která je vždy zván i předseda kontrolní komise. Všechna jednání jsou usnášeníschopná a mezi členy představenstva a kontrolní komisí nedochází k výrazným názorovým rozdílům. V současné době končí řádné pětileté volební období a v dalším období jednání je třeba provést volbu nového představenstva družstva a kontrolní komise družstva. Po předběžném jednání jsou všichni členové ochotni i nadále pracovat pro družstvo ve stejném složení jako tomu bylo doposud.

Po zhodnocení plnění usnesení z minulého jednání shromáždění delegátů přistoupil předseda družstva k aktuální problematice.

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. Jedná se o volné finanční prostředky družstva bez prostředků samospráv u kterých je třeba, aby byly kdykoliv k dispozici pro financování plánovaných i neplánovaných oprav bytových domů. Tyto prostředky jsou uloženy na základním nebo spořicímu účtu u ČSOB avšak s minimálním nebo žádným zhodnocením. Družstvo nyní spolupracuje s J&T Bankou Praha, kde jsou uzavřeny spořicí účty i bankovní směnky ne však delší než na 1 rok. Důvod zhodnocení těchto volných finančních prostředků je i ten, že družstvo nemusí přistupovat ke zvýšení správní režie ani poplatků za činnosti spojené se správou bytů.

Další činností družstva jsou převody bytů do osobního vlastnictví. Naše družstvo převádí pololetně cca 20 bytů do vlastnictví členů a s tím je třeba zakládat i nová společenství vlastníků. Poklesne-li podíl družstva pod 50 % spoluvlastnického podílu, musí družstvo nejpozději do 90 dní svolat a založit společenství vlastníků jako samostatný právní subjekt, přijmout stanovy dle nového občanského zákoníku a musí se zvolit statutární orgán tj. buď 3 členný výbor nebo předseda společenství. U společenství vlastníků, která vznikla před vznikem Nového občanského zákoníku bude třeba do 31.12.2016 provést další schůze, kde budou přijaty nové stanovy dle NOZ. V řadě případů již také uplynulo volební období dosud zvolených statutárních orgánů

Po založení nových společenství následuje zápis do Rejstříků firem a 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. U zemního plynu dochází pro rok 2016 oproti roku 2015 ke snížení ceny o 13 %. I nadále bude družstvo pravidelně situaci v cenách sledovat a jednat o jejich případném snižování.

V minulém roce byla jednou z nejvýznamnějších investičních akcí komplexní rekonstrukce kotelny včetně výměňkových stanic pro 4 bytové domy v Kněžmostě. Atmosférické kotle zde byly vyměněny za kotle kondenzační s daleko vyšší účinností spalování plynu. V porovnání se stejným časovým obdobím dochází ke snížení spotřeby plynu o více než 30 – 35%. Tato investice činila 4,5 mil. Kč a bude odepisována do nákladů výroby tepelné energie po dobu 12 let.

Dále bylo v loňském roce dokončeno problematické zateplení bytového domu stř.

260 Bakov nad Jizerou. S firmou pana Semianuka byla spolupráce ukončena a práce dokončila firma EUROTHERM z České Lípy.

S prací firmy EUROTHERM bylo družstvo spokojeno a proto byla tato firma oslovena také k provedení zateplení bytového domu v Dolním Bousově č.p. 475-476 a bytového domu v Horkách nad Jizerou č.p. 55. V současné době jsou tyto práce dokončovány.

Dále předseda družstva upozornil na povinnost provozovatelů kotlů na pevná paliva o tepelném příkonu od 10 do 300 kW zajistit jednou za 2 roky kontrolu technického stavu a provozu zdroje odborně způsobilou osobou. První kontrola musí být provedena nejpozději do 31.12.2016. Tzn. že do konce roku 2016 bude muset družstvo nechat zkontrolovat 165 kotlů v 67 domech.

V dalším bodě zprávy přistoupil předseda družstva k vyhodnocení a uzavření ekonomických výsledků za předešlý rok 2015 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 za rok 2015 i roky předchozí není třeba valorizovat případně zvyšovat správní poplatek. 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.

Představenstvo družstva spolu s kontrolní komisí doporučilo shromáždění delegátů, aby schválilo výsledek hospodaření „bez výhrad“ a aby výsledek byl rozdělen dle předloženého návrhu.

Pro informaci uvedl předseda některé údaje za družstvo jako celek:

K 31.12.2015 vykázalo OSBD zisk ve výši	5.511.639,67 Kč
Z toho – na střediska bytového hospodaření	52.171,73 Kč
ostatní střediska	5.459.467,94 Kč

Návrh na rozdělení:

1. Daň z příjmu právnických osob	498.180,00 Kč
2. Nedělitelný fond	3.072.439,94 Kč
3. Fond odměn	600.000,00 Kč
4. Sociální fond	600.000,00 Kč
5. Statutární fond samospráv-HV samospráv	52.171,73 Kč
6. Statutární fond samospráv-podíl na tvorbě HV ostat. střed.	534.459,00 Kč
7. Statutární fond samospráv-zisk z pronájmu nebyt. prostor	154.389,00 Kč
Stř. 104 Dolní Bousov čp. 475-6	8.748,00 Kč
Stř. 121 Dobrovice čp. 511-12	6.150,00 Kč
Stř. 128 Bělá p. Bezd. čp. 362	31.697,00 Kč
Stř. 160 Březina čp. 36-7	2.916,00 Kč
Stř. 188 Úherce čp. 123	2.916,00 Kč
Stř. 190 Bezno čp. 10	3.066,00 Kč

Stř. 191 Chocnějovice č.p. 5	972,00 Kč
Stř. 202 Strašnov čp. 8	4.453,00 Kč
Stř. 404 Bělá p. Bezd. čp. 1303	55.515,00 Kč
SVJ 405 Bělá p. Bezd. čp. 1300-2	10.043,00 Kč
SVJ 411 Kněžmost čp. 226	3.402,00 Kč
Stř. 260 Bakov n. Jiz. Čp. 1040-3	4.082,00 Kč
Stř. 268 Bukovno čp. 159	8.748,00 Kč
Stř. 271 Mn. Hradiště čp. 542-3	5.832,00 Kč
Stř. 272 Březinka čp. 55	1.944,00 Kč
Stř. 276 Strašnov čp. 81	406,00 Kč
Stř. 414 Dobrovice čp. 513-4	3.499,00 Kč

Celkem k rozdělení

5.511.639,67 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.

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.

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 2015 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 směrnic družstva

V dalším bodě jednání byly projednány a schváleny směrnice o volbě představenstva družstva a kontrolní komise, směrnice o odměňování členů orgánů družstva a smlouva o výkonu funkce člena představenstva a člena kontrolní komise. S těmito dokumenty delegáty seznámil ing. Ort a předseda družstva pan Repš.

Ad 7) Volba členů představenstva družstva a kontrolní komise na další období

Paní Božena Plachá jako předsedkyně volební komise zahájila volbu statutárního orgánu družstva a volbu kontrolní komise. Nejprve seznámila přítomné s dvojitou možností průběhu voleb a to je volba veřejná nebo volba tajná. Poté dala hlasovat o návrhu provést volbu jako veřejnou. Tato možnost byla přítomnými delegáty odhlasována. Paní Plachá představila jednotlivé kandidáty zvláště do představenstva družstva a to ing. Josef Ort, Václav Repš a ing. Milan Bartoň, a zvláště do kontrolní komise ing. Josef Macoun, Hana Pavlíčková a ing. Václav Řezáč. Následně proběhla volba do představenstva družstva po jednotlivých kandidátech a do kontrolní komise po jednotlivých kandidátech. Po ukončení volby seznámila předsedkyně volební komise s výsledkem voleb:

- do představenstva družstva byli zvoleni ing. Josef Ort, Václav Repš a ing. Milan Bartoň
- do kontrolní komise byli zvoleni ing. Josef Macoun, Hana Pavlíčková i ing. Václav Řezáč

Ad 8) Diskuse

Do diskuse se přihlásil pan Dvořáček ze samosprávy č. 203 Mnichovo Hradiště s dotazem ohledně výstavby výrobní haly firmou PROSVAR a následného řešení dopravní situace a rozšíření stávající komunikace. Tato komunikace vede kolem bytového domu samosprávy č. 203. Odpovědi se ujal ing. Ort a konstatoval, že stavební povolení bylo vydáno avšak jednání k řešení dopravní situace dosud neproběhlo.

Dále se pan Dvořáček v zastoupení pana Kandráče, který se nemohl jednání zúčastnit, dotazoval na problematiku ničení fasády ptactvem. Odpověděl pan Václav Repš. Tento problém v podstatě nelze odstranit. Domy jsou však pojištěny a pojištění zahrnuje také tuto škodní událost. K opravě takto poškozené fasády je možno čerpat až 100 tis. ročně.

Ad 9) Předseda mandátové a návrhové komise pan Vladimír Šlégl přednesl návrh usnesení:

Návrh na usnesení z jednání shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva Mladá Boleslav konaného dne 16.6.2016 v Jihočeské hostěnici v Mladé Boleslavi.

A: Shromáždění delegátů schvaluje:

- 1) zprávu předsedy a představenstva družstva o činnosti družstva za uplynulé období
- 2) zprávu kontrolní komise o činnosti za uplynulé období
- 3) roční účetní závěrku včetně výroční zprávy družstva za kalendářní rok 2015 „bez výhrad“ a vypořádání výsledku hospodaření v plném rozsahu navrženém představenstvem družstva a kontrolní komisí jak je uvedeno ve výroční zprávě
- 4) směrnici o volbě členů orgánů družstva
- 5) směrnici pro odměňování členů orgánů a poskytování jiných plnění ve prospěch těchto osob.
- 6) smlouvu o výkonu funkce člena představenstva a člena kontrolní komise družstva

B: Shromáždění delegátů:

Dnešním dnem odvolává stávající členy představenstva ing. Bartoně Milana, ing. Orta Josefa, Repše Václava z jejich funkcí a volí pro další pětileté volební období za členy představenstva pana:

**pana Ing. Milana Bartoně
pana Ing. Josefa Orta
pana Václava Repše**

Shromáždění delegátů bere na vědomí ukončení funkcí kontrolní komise ke dni 8.6.2016 a volí za členy kontrolní komise pro další 5leté období :

**pana Ing. Josefa Macouna
paní Hanu Pavlíčkovou
pana Ing. Václava Řezáče**

C: Shromáždění delegátů pověřuje:

představenstvo družstva za spoluúčasti kontrolní komise k rozhodování o rozmístění finančních prostředků do bankovních domů s výhodným zhodnocením

V Mladé Boleslavi, dne 22.6.2016

Zapsala: Stanislava Najmanová



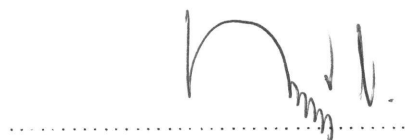
Ověřovatelé zápisu:

paní Jitka Nováková

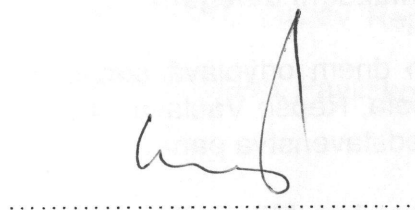
pan Milan Dvořáček



Za představenstvo družstva:



Václav Repš
předseda představenstva
družstva



Josef Ort, Ing.
místopředseda představenstva
družstva

Okresní stavební bytové družstvo
Budovcova 118/II
293 01 Mladá Boleslav 1