

Zápis

z jednání shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva Mladá Boleslav, konaného dne 20.6.2017

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. Doplnující volba člena kontrolní komise do konce
volebního období členů představenstva a kontrolní
komise
 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 pan Jaroslav Krmenčík, paní Hana Pavlíčková a pan Vít Dittrich. 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 ing. Milan Bartoň.

Ověřovateli zápisu byli zvoleni pan ing. Milan Srbek a pan Milan Dvořáček.

Ad 3)

Mandátová a návrhová komise konstatovala, že na jednání shromáždění delegátů OSBD Mladá Boleslav bylo celkem pozváno 40 delegátů. Dle prezenční listiny bylo přítomno 24 delegátů, což je 60 % účast, a proto je dnešní jednání usnášeníschopné.

Ad 4)

V úvodu své zprávy o činnosti družstva předseda družstva p. Václav Repš uvítal přítomné delegáty a požádal je o podání informací z dnešního jednání ostatním členům družstva v jednotlivých samosprávách ve smyslu stanov družstva čl. 81, bod g). Dále předseda družstva přednesl zprávu o činnosti družstva za uplynulé období, nejprve provedl vyhodnocení usnesení z minulého jednání shromáždění delegátů, které se konalo 16.6.2016 a konstatoval, že přijatá usnesení byla řádně plněna.

V části A schválilo shromáždění delegátů přednesenou zprávu předsedy a představenstva družstva o činnosti družstva za uplynulé období, zprávu kontrolní komise družstva a roční účetní závěrku vč. výroční zprávy o činnosti družstva za rok 2015 včetně rozdělení výsledku hospodaření v plném rozsahu „bez výhrad“.

Dále byla schválena směrnice o volbě členů orgánů družstva, směrnice pro odměňování členů orgánu a poskytování jiných plnění ve prospěch těchto osob a smlouvu o výkonu funkce člena představenstva a kontrolní komise.

V části B zvolilo pro další pětileté volební období za členy představenstva p. ing. Milana Bartoně, ing. Josefa Orta a Václava Repše. Z těchto zvolených členů představenstva byl následně do funkce předsedy zvolen p. Václav Repš, do funkce místopředsedy p. ing. Josef Ort. Za členy kontrolní komise byli opět zvoleni ing. Josef Macoun, ing. Václav Řezáč a paní Hana Pavlíčková. Z těchto zvolených členů byl do funkce předsedy zvolen ing. Josef Macoun.

V části C shromáždění delegátů pověřilo představenstvo družstva za spoluúčasti kontrolní komise k rozhodování o umístění finančních prostředků do bankovních domů s výhodným zhodnocením.

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, která se konají zpravidla každý třetí čtvrtek v měsíci a vždy je zván i předseda kontrolní komise. Všechna jednání jsou usnášeníschopná a mezi členy představenstva a kontrolní komisí nedochází k výrazným názorovým rozdílům. V současné době ke dni 4. května 2017 člen kontrolní komise p. ing. Řezáč převedl družstevní byt v Mnichově Hradišti do osobního vlastnictví člena družstva dle Zákona 72/94 Sb. a tím i k tomuto datu skončilo jeho členství v družstvu. Je tedy třeba zvolit nového člena kontrolní komise družstva z řady stávajících členů družstva. Funkce nově zvoleného člena kontrolní komise bude končit současně s koncem řádného funkčního období celého představenstva družstva a kontrolní komise, t.j. do června 2021. Při této příležitosti poděkoval předseda družstva ing. Řezáčovi za jeho dosavadní činnost v kontrolní komisi.

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 tak, 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. Volné finanční prostředky jsou uloženy uzavřením bankovních směnek u J&T Banky Praha a částečně vloženy také do nemovitostního fondu DRFG. Zhodnocení volných finančních prostředků přináší družstvu značný zisk, ze kterého jsou kompenzovány některé ztrátové činnosti při správě bytového fondu. Družstvo tak nemusí přistupovat ke zvýšení správní reže ani poplatků za činnosti spojené se správou bytů a tento poplatek tak zůstává řadu let ve stejné výši.

Volné finanční prostředky samospráv jsou uloženy na běžném nebo spořicí účtu u ČSOB, avšak s minimálním nebo žádným zúročením.

Další činností družstva jsou převody bytů do osobního vlastnictví člena družstva – nájemce bytu. Naše družstvo převádí pololetně cca 20 bytů do vlastnictví členů a s tím je třeba zakládat i nová společenství vlastníků. Poklesne-li podíl družstva v jednotlivé samosprávě 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 předsedu společenství. Ve druhém pololetí roku 2016 družstvo zakládalo 4 nová společenství vlastníků a to ve stř. 128 Bělá pod Bezdězem, stř. 262 Kochánky, stř. 200 Kosořice a stř. 151 Bakov nad Jizerou.

Po založení nových společenství následuje zápis do Rejstříků SVJ, je nutno jim založit vlastní bankovní účty, na které se převedou veškeré zůstatky finančních prostředků bývalých samospráv. Uživatelé – vlastníci těchto bytů platí úhrady za užívání bytů již na tento účet. Jsou přehlašovány i veškeré odběry za elektrickou energii a vodné na společenství vlastníků. Správu všech těchto společenství vlastníků nadále vykonává družstvo na základě mandátní smlouvy. I v tomto roce budou zakládána nová společenství vlastníků. Ke konci minulého roku družstvo také obnovovalo v již založených společenstvích vlastníků jednotek stanovy těchto společenství dle nového Občanského zákoníku. Z tohoto důvodu družstvo muselo zorganizovat 15 schůzí jednotlivých společenství vlastníků.

Dále předseda družstva informoval o spolupráci se Svazem českých a moravských bytových družstev, jehož porad se pravidelně účastní. Oznámil, že byl zvolen nový předseda svazu ing. Vysloužil namísto zemřelého RNDr. Bárty, místopředsedkyní byla zvolena JUDr. Příkopová.

Ve spolupráci se Středočeskou radou SČMBD se uskutečnilo dne 15.3.2017 setkání v Poslanecké sněmovně ČR s jejím předsedou p. Hamáčkem. Předmětem tohoto jednání byla problematika bytového družstevnictví a společenství vlastníků jednotek v oblasti legislativy, především problematika s neplatiči, exekucemi a insolventy. Byly uvedeny konkrétní případy nedokonalostí v zákonech a vneseny požadavky na úpravu tak, aby nebyla poškozována družstva a společenství vlastníků jednotek při vymáhání dluhů od neplatičů. Zástupci družstev byli ubezpečeni, že se touto

problematikou bude poslanecká sněmovna zabývat, avšak není jisté, zda tyto problémy vyřeší ještě současná vláda.

Naše družstvo má také některé neplatiče, nejvyšší dluh má paní Cihlářová z Předměřic nad Jizerou č.p. 228 a to dnes již přes 30 tis. Kč. Byl již vydán rozsudek na vyklizení bytu, po nabytí právní moci bude exekutor požádán o faktické vyklizení. Po vyklizení tohoto bytu bude přidělen řádnou veřejnou soutěží na uvolněný byt.

Dále předseda informoval o dotacích na úspory energií. Opět byl vyhlášen program na dotace na úspory, který spočívá v zateplování bytových domů. Podmínkou dotace je minimální úspora 30 % a dotace pak představuje 30 % tzv. započitatelných nákladů. V případě zájmu některé samosprávy o tuto dotaci družstvo vše potřebné zajistí.

Jedním z hlavních úkolů dnešního jednání shromáždění delegátů je provedení vyhodnocení výsledků hospodaření družstva za kalendářní rok 2016. Výsledek hospodaření již projednalo představenstvo družstva, kontrolní komise k tomuto vydala své stanovisko a společně navrhuje schválit hospodářský výsledek „bez výhrad“ a rozdělit výsledek hospodaření dle předloženého návrhu.

Pro informaci uvedl předseda některé údaje za družstvo jako celek:

K 31.12.2016 vykázalo OSBD zisk ve výši	5.942.481,38 Kč
Z toho – na střediska bytového hospodaření	55.644,66 Kč
ostatní střediska	5.886.836,72 Kč

Návrh na rozdělení:

1. Daň z příjmu právnických osob	658.920,00 Kč
2. Nedělitelný fond	3.727.691,22 Kč
3. Fond odměn	600.000,00 Kč
4. Sociální fond	600.000,00 Kč
5. Statutární fond samospráv-HV samospráv	55.644,66 Kč
6. Statutární fond samospráv-podíl na tvorbě HV ostat. střed.	155.584,50 Kč
7. Statutární fond samospráv-zisk z pronájmu nebyt. prostor	144.641,00 Kč

z toho:

stř. 104 Dolní Bousov čp. 475-6	8.748,00 Kč
stř. 128 Bělá p. Bezd. čp. 362	31.794,00 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	3.076,00 Kč
stř. 191 Chocnějovice č.p. 5	1.458,00 Kč
stř. 202 Strašnov čp. 8	4.466,00 Kč
stř. 260 Bakov n. Jiz. čp.1040-43	5.832,00 Kč
stř. 404 Bělá p. Bezd. čp. 1303	55.664,00 Kč
SVJ 405 Bělá p. Bezd. čp. 1300-2	3.357,00 Kč
SVJ 411 Kněžmost čp. 226	3.402,00 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
stř. 475 Bakov n. Jiz. čp. 945	583,00 Kč

Celkem k rozdělení 5.942.481,38 Kč

Toto rozdělení bude následně zúčtováno podle těchto uvedených středisek.

Za všechna uplynulá období družstvo dosahovalo a dosahuje velice dobrých výsledků, nemá mimo úvěrů na družstevní bytovou výstavbu žádné půjčky ani jiné závazky po lhůtě splatnosti, splátky anuit jsou pravidelně pololetně spláceny.

V závěru předseda uvedl, že i naše družstvo má některé tíživé problémy, vyplývající ze současné legislativy, problémy se soudním vymáháním, exekucemi či insolventcemi. Je třeba řešit problémy s technickými zařízeními a jejich revizemi a v neposlední řadě i s některými dodavateli a také uživateli bytů. S těmito problémy se však družstvo musí vypořádat.

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 úplném 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 za minulé období. Seznámil přítomné delegáty s kontrolou správnosti roční účetní závěrky za rok 2016 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) Doplnující volba člena kontrolní komise do konce volebního období členů představenstva a kontrolní komise.

Ing. Milan Bartoň jako předseda volební komise zahájil doplnující volbu člena kontrolní komise namísto ing. Václava Řezáče, kterému končí členství v družstvu v důsledku převodu bytu do osobního vlastnictví. Ing. Bartoň seznámil přítomné delegáty s návrhem na volbu. Navrhovaným novým členem kontrolní komise je pan Jiří Helich, nar. 9.12.1962, bytem Dobrovice, Fučíkova 157. Tento návrh předkládá představenstvo družstva dle čl. 4 odst. 1 Směrnice o volbě představenstva a kontrolní komise.

Poté již předseda volební komise ing Bartoň dal hlasovat o návrhu, že doplňující volba člena kontrolní komise proběhne veřejným hlasováním. S veřejnou volbou souhlasili všichni delegáti. Následovala volba a pan Jiří Helich byl na místo člena kontrolní komise zvolen všemi přítomnými delegáty s hlasem rozhodujícím.

Ad 7) Diskuse

Do diskuse se přihlásil pan Dvořáček ze samosprávy č. 203 Mnichovo Hradiště s dotazem, zda družstvo vyzvalo k jednání ohledně budování komunikace v blízkosti družstevního domu. Místopředseda družstva ing. Ort se ujal odpovědi a sdělil, že město na opravu silnice zpracuje projekt, podle kterého se komunikace nebude rozšiřovat. Po přípravě dokumentace budou dotčené subjekty vyzvány k jednání.

Dále se pan Dvořáček dotazoval na problematiku hlučnosti v ulici, zda družstvo řešilo případné stížnosti uživatelů bytů. Předseda družstva pan Václav Repš konstatoval, že prozatím nebyl do kanceláře družstva doručen žádný takový podnět na prošetření přílišného hluku.

Ad 8) Předseda mandátové a návrhové komise pan Jaroslav Krmenčík přednesl návrh usnesení:

Návrh na usnesení z jednání shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva Mladá Boleslav konaného dne 20.6.2017 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 2016 „bez výhrad“ a vypořádání výsledku hospodaření v plném rozsahu navrženém představenstvem družstva a kontrolní komisí jak je uvedeno ve výroční zprávě

B: Shromáždění delegátů:

Bere na vědomí ukončení členství v družstvu člena kontrolní komise pana ing. Václava Řezáče ku dni 4.5.2017 a jako nového člena kontrolní komise družstva volí pana Jiřího Helicha, nar. 9.12.1962, bytem Dobrovice, Fučíkova 157, na období do skončení řádného funkčního období členů představenstva a kontrolní komise.

V Mladé Boleslavi, dne 27.6.2017

Zapsala: Stanislava Najmanová



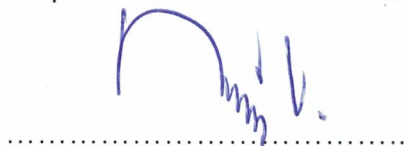
Ověřovatelé zápisu:

pan Milan Dvořáček

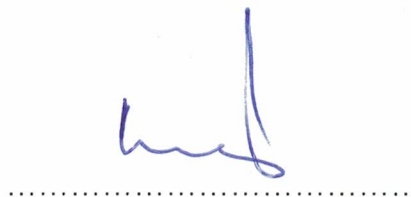
pan ing. Milan Srbek



Za představenstvo družstva:



Václav Repš
předseda představenstva
družstva



ing. Josef Ort
místopředseda představenstva
družstva

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