

Zápis

z jednání shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva Mladá Boleslav, konaného dne 12.6.2018

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, paní Hana Pavlíčková a paní Božena Plachá. Zvolená komise bude podávat zprávu o účasti na jednání a sestaví návrh na usnesení.

Ověřovateli zápisu byli zvoleni paní Renata Venclová a pan Milan Dvořáček.

Ad 3)

Mandátová a návrhová komise konstatovala, že na jednání shromáždění delegátů OSBD Mladá Boleslav bylo celkem pozváno 54 delegátů. Dle prezenční listiny bylo přítomno 33 delegátů, což je 61,11 % účast, a proto je dnešní jednání usnášeníschopné.

Ad 4)

V úvodu své zprávy o činnosti družstva předseda družstva p. Václav Repš uvítal přítomné delegáty na dnešním jednání shromáždění delegátů, které bylo svoláno ve smyslu čl. 66 Stanov družstva a na kterém je třeba především projednat řádnou účetní závěrku za uplynulý rok 2017. Dále předseda uvedl, že chce také seznámit přítomné se současnou aktuální problematikou a v neposlední řadě dát také prostor přítomným delegátům k diskusi.

Požádal je o podání informací z dnešního jednání ostatním členům družstva v jednotlivých samosprávách ve smyslu Stanov družstva čl. 81, bod g). Dále již předseda družstva přednesl zprávu o činnosti družstva za uplynulé období a nejprve provedl vyhodnocení usnesení z minulého jednání shromáždění delegátů, které se konalo 20.6.2017 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 2016 včetně rozdělení výsledku hospodaření v plném rozsahu „bez výhrad“.

V části B vzalo shromáždění delegátů na vědomí ukončení členství v družstvu člena kontrolní komise pana ing. Václava Řezáče a jako nového člena kontrolní komise zvolilo pana Jiřího Helicha z Dobrovice na období do skončení řádného funkčního období členů představenstva a kontrolní komise.

Tímto předseda družstva připomenul a vyhodnotil předchozí jednání shromáždění delegátů a vyjádřil přesvědčení, že veškeré uložené úkoly ze strany vedení družstva i zaměstnanců družstva jsou průběžně plněny a není třeba přijímat žádná usnesení ani nápravná opatření ke zlepšení činnosti družstva.

Vlastní činnost představenstva družstva spočívá v pravidelných jednáních, která se konají zpravidla každý třetí čtvrtek v měsíci, kde jsou řešeny průběžně problémy družstva. Vždy je zván i předseda kontrolní komise ing. Macoun. Všechna jednání jsou usnášeníschopná a mezi členy představenstva a kontrolní komisí nedochází k výrazným názorovým rozdílům.

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

Pravidelnou problematikou představenstva ve spolupráci s předsedou kontrolní komise je i vhodným způsobem zhodnocovat volné finanční prostředky uzavíráním bankovních směnek u J&T Banky, případně do nemovitostního fondu DRFG nebo do dluhopisů na dobu ne delší než 3 roky, kde je zhodnocení pevně stanoveno 6 % úrokovou sazbou, poměrná část tohoto zhodnocení je připisována pravidelně na běžný účet družstva.

Zhodnocení volných finančních prostředků přináší družstvu značný zisk, ze kterého jsou kompenzovány některé ztrátové činnosti při správě bytového fondu. Správní poplatek tak zůstává řadu let ve stejné výši. Od r. 2018 byl však valorizován a to výší 10,- Kč na byt a měsíc a 4,- Kč na garáž a měsíc. Důvodem byly především stále se zvyšující ceny vstupů a poplatků na programové vybavení i např. poštovního. I tak tento poplatek patří v oblasti Středočeského kraje k nejnižším.

Volné finanční prostředky samospráv jsou uloženy na běžném nebo spořicímu 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 20-25 bytů do vlastnictví členů a to k datu 30.6. a 31.12. kalendářního roku. Jedná se o ty členy, kteří ve smyslu zákona 72/94 Sb. požádali družstvo o tento převod a mají s družstvem

uzavřenu dohodu o jiném termínu převodu do osobního vlastnictví. 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 a musí se zvolit statutární orgán, tj. buď 3 členný výbor nebo předsedu společenství. V případě, že v SVJ jsou i nadále některé byty ve vlastnictví družstva, doporučujeme jejich uživatelům – členům družstva i tyto byty převést do osobního vlastnictví a to z důvodu jednotnosti správní činnosti. V průběhu 2. pololetí bude založeno SVJ ve stř. 235 Jabkenice a ve stř. 268 Bukovno.

Dále předseda družstva podal informaci o GDPR – tj. General Data Protection Regulation – nové evropské nařízení na ochranu osobních údajů platné od 25.5.2018. V Česku toto nařízení nahrazuje původní právní úpravu ochrany osobních údajů zákon 101/2000. Práva a povinnosti v tomto zákoně jsou nahrazována právy a povinnostmi vyplývajícími z obecného nařízení GDPR, neboť toto nařízení platí ve všech státech Evropské unie a má tedy přednost před zákony v jednotlivých zemích. Dotýká se všech firem, které zpracovávají osobní data všech svých klientů – fyzických osob, tedy i družstva a všech společenství vlastníků. V této oblasti družstvo spolupracuje s akreditovanou firmou ANERI Liberec, která pro družstvo zpracovala analýzu všech zpracovávaných osobních údajů. Dále družstvo využívá metodických pokynů, které postupně poskytuje svaz družstev – SČMBD Praha. Po vyhodnocení zpracované analýzy budou postupně prováděna doporučená organizační, technická a právní opatření tak jak ukládá nařízení EU. Postupně bude k vyplnění všem uživatelům a vlastníkům bytů předáván tiskopis k podepsání souhlasu se zpracováním osobních údajů potřebných k řádnému výkonu správy. Družstvo samozřejmě nepoužije tyto údaje k jiným účelům.

Dále předseda družstva informoval o spolupráci se Svazem českých a moravských bytových družstev, jehož je naše družstvo členem a předseda se pravidelně účastní všech porad. SČMBD se ve velké míře zabývá legislativní problematikou, vyjadřuje se k přípravě nových zákonných norem ve vztahu k družstvům i společenstvím vlastníků, především k otázkám neplatičů, exekucí a insolvenčí, kde poukazuje na nedokonalosti v zákonech a úpravy tak, aby nebyla poškozována družstva a společenství vlastníků jednotek při vymáhání dluhů od neplatičů. Předseda uvedl, že situace neplatičů je pro naše družstvo z celkového pohledu přijatelná.

Jedním z hlavních úkolů dnešního jednání shromáždění delegátů je provedení vyhodnocení výsledků hospodaření družstva za kalendářní rok 2017. 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 31.12.2017 vykázalo OSBD zisk ve výši	6.153.030,92 Kč
Z toho – na střediska bytového hospodaření	52.051,50 Kč
ostatní střediska	6.100.979,42 Kč

Návrh na rozdělení:

1. Daň z příjmu právnických osob	763.800,00 Kč
2. Nedělitelný fond	3.861.184,42 Kč
3. Fond odměn	600.000,00 Kč
4. Sociální fond	600.000,00 Kč
5. Statutární fond samospráv-HV samospráv	52.051,50 Kč
6. Statutární fond samospráv-podíl na tvorbě HV ostat. střed.	132.972,00 Kč
7. Statutární fond samospráv-zisk z pronájmu nebyt. prostor	143.023,00 Kč

z toho:

stř. 104 Dolní Bousov čp. 475-6	8.748,00 Kč
SVJ 128 Bělá p. Bezd. čp. 362	31.994,00 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	3.097,00 Kč
stř. 191 Chocnějovice č.p. 5	1.458,00 Kč
stř. 202 Strašnov čp. 8	4.497,00 Kč
stř. 260 Bakov n. Jiz. čp.1040-43	4.082,00 Kč
stř. 404 Bělá p. Bezd. čp. 1303	55.985,00 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	3.499,00 Kč

Celkem k rozdělení

6.153.030,92 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. K datu 31.12.2017 činí poskytnutý úvěr na bytovou výstavbu již pouze 1.008.173,- Kč. Splatnost posledního úvěru je k datu 30.6.2022.

V závěru předseda uvedl, že i naše družstvo má některé tíživé problémy, vyplývající ze současné legislativy, problémy se soudním vymáháním, exekucemi či insolvenčními. 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, který je také členem družstevní asociace, která hájí a zastupuje zájmy všech družstev a jejich členů. Radíme 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.

Následně předseda vyzval technika družstva pana Pavla Bajtla, aby seznámil přítomné delegáty s obecným přehledem o revizích technických zařízení bytových domů a s lhůtami jejich provádění.

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 2017 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) Diskuse

Pan Dittrich ze samosprávy č. 206 Mnichovo Hradiště se obrátil s dotazem týkajícím se revize kotlů na technika družstva pana Bajtla. S problematikou hromosvodů se na technika družstva obrátil také pan Šlégl ze samosprávy 260 Bakov nad Jizerou.

Paní ing. Hubková ze samosprávy 188 Úherce se dotazovala na situaci s pozemky kolem družstevního bytového domu v Úhercích č.p. 123. Odpovědi se ujal předseda družstva pan Repš a sdělil, že ohledně pozemků kolem domu bude vypracován nový geometrický plán. Toto je dohodnuto s Městem Dobruška, avšak plán prozatím není hotov. Podle nového geometrického plánu by měl každý uživatel bytu ve svém vlastnictví část pozemku.

Ad 7) Předseda mandátové a návrhové komise ing. Milan Bartoň přednesl návrh usnesení:

Návrh na usnesení z jednání shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva Mladá Boleslav konaného dne 12.6.2018 v Jihočeské hostěnici v Mladé Boleslavi.

Shromáždění delegátů schvaluje:

- 1) zprávu předsedy a představenstva družstva o činnosti družstva za uplynulé období od minulého shromáždění delegátů konaného dne 20.6.2017
- 2) zprávu kontrolní komise o činnosti za uplynulé období
- 3) roční účetní závěrku včetně Výroční zprávy družstva za kalendářní rok 2017 „bez výhrad“ a vypořádání výsledku hospodaření v plném rozsahu navrženém představenstvem družstva a kontrolní komisí jak je uvedeno ve výroční zprávě

V Mladé Boleslavi, dne 14.6.2018

Zapsala: Stanislava Najmanová



Ověřovatelé zápisu:

pan Milan Dvořáček

paní Renata Venclová



Za představenstvo družstva:



Václav Repš
předseda představenstva
družstva



ing. Josef Ort
místopředseda představenstva
družstva

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