Zápis
z jednání shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva Mladá Boleslav, konaného dne 6.6.2019

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 za rok 2018
5. Zpráva kontrolní komise družstva o činnosti za rok 2018
6. Diskuse
7. Schválení usnesení
8. 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 Marie Horáková a paní Božena Plachá. Zvolená komise bude podávat zprávu o účasti na jednání a sestaví návrh na usnesení.
Ověřovateli zápisu byli zvoleni paní Hana Pavlíčková a pan David Semerák.

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 32 delegátů, což je 58,2 % 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. Shromáždění delegátů bylo svoláno ve smyslu čl. 66 Stanov družstva a na tomto shromáždění je třeba především projednat řádnou účetní závěrku za uplynulý rok 2018. Dále předseda uvedl, že chce také seznámit přítomné se současnou aktuální problematikou a v neposlední řadě dát také prostor přítomným delegátům k diskusi o aktuálních problémech, aby je bylo možno zapracovat do další činnosti družstva.

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 12.6.2018 a konstatoval, že přijatá usnesení byla řádně plněna.
Shromáždění delegátů schválilo přednesenou zprávu předsedy a představenstva družstva o činnosti družstva za uplynulé období od 20.6.2017 do 12.6.2018, schválilo zprávu kontrolní komise družstva a roční účetní závěrku 2017 bez výhrad a vypořádání výsledku hospodaření v plném rozsahu navrženém představenstvem družstva a kontrolní komisí jak je uvedeno ve výroční zprávě. Tento výsledek byl zaúčtován tak, jak bylo schváleno.

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 nebo nákupem dluhopisů na dobu ne delší než do roku 2021. Zhodnocení pevně stanoveno u směnek na 1 rok 4,6 resp. 4,2 % úrokovou sazbou a u dluhopisů 6 resp. 5,2 % ročního výnosu. 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. Z tohoto důvodu nebyl dosud zvyšován ani valorizován správní poplatek i když náklady na tuto správní činnost stále narůstají. Jedná se především o nárůst nakupovaných služeb jako jsou programová vybavení, poštovné, spotřeba energií i mzdových nákladů. I tak tento poplatek patří v oblasti Středočeského kraje u družstev se stejným rozsahem činnosti k těm nejnižším.

Volné finanční prostředky samospráv jsou uloženy na běžném nebo spořícím účtu u ČSOB s výpovědní lhůtou 1 den a jsou kdykoliv k dispozici samosprávám k čerpání na jejich běžný provoz. Na těchto účtech je však minimální až nulové zhodnocení.

Další činností družstva jsou převody bytů do osobního vlastnictví člena družstva – nájemce bytu. Naše družstvo převádí pololetně přibližně stejně bytů do osobního vlastnictví jako v minulých obdobích a to k 30.6. a k 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 a to v domech s více než 4 bytovými jednotkami kde již poklesl podíl družstva v jednotlivé samosprávě pod 50 % spoluvlastnického podílu. Založení společenství vlastníků spočívá v přijetí vlastních stanov a volbě statutárního orgánu, tj. buď 3 členný výbor nebo předseda 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 letošním roce jsme založili další společenství vlastníků a to ve stř. 155 Brodce 12 b.j a stř. 212 Chotětov 44 b.j. Dále se připravuje založení společenství vlastníků ve stř. 156 Mnichovo Hradiště s 24 b.j.a jednotkou prodejny. V současné době spravuje družstvo již 42 společenství vlastníků. Po založení těchto společenství následuje založení jejich samostatného účtu v ČSOB. Po dokončení účetnictví kalendářního roku družstvo převede nespotřebované finanční prostředky na tento bankovní účet.
V letošním roce ke dni 31.3.2019 ukončilo družstvo na základě požadavku vlastníků bytů správu u domů stř. 138 Chotětov čp. 128 se 4 b.j. a. stř. 140 Chotětov čp. 33 se 4 b.j. představenstvo družstva však není přesvědčeno, že tato vlastní správa bude prováděna v souladu s platnou legislativou a předpisy a to především z důvodu její náročnosti. Uživatelům těchto bytů se několikanásobně zvýší náklady na povinné pojištění domu jako celku, neboť družstvo je připojeno k Rámcové smlouvě mezi SČMBD a Kooperativou za zcela výjimečně dobré pojišťovací podmínky.

Jak již bylo uvedeno, bude založeno společenství vlastníků v domě stř. 156 Mnichovo Hradiště, Víta Nejedlého čp. 1298-1300, kde je v majetku družstva i jednotka prodejny o spoluvlastnickém podílu na domě 29%. Z tohoto podílu bude družstvo přispívat i do společného fondu oprav. V případě, že bude provoz této prodejny pro družstvo ekonomicky nevýhodný, bylo by v budoucnu dobré tuto provozovnu odprodat případnému zájemci. Předseda družstva proto navrhl, aby do usnesení z dnešního jednání byl odsouhlasen případný prodej a to za souhlasu kontrolní komise, neboť se jedná o významnou majetkovou dispozici.

Další informace se týkala evropského nařízení na ochranu osobních údajů, které platí od 25.5.2018. Předseda informoval o novele zákona č. 133/2000 Sb. o evidenci obyvatel a rodných čísel ve znění pozdějších předpisů, na základě které mohou bytová družstva i společenství vlastníků rodná čísla ve své evidenci zpracovávat.

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 insolvencí. Poukazuje na nedokonalosti v zákonech a úpravy tak, aby nebyla poškozována družstva a společenství vlastníků jednotek při vymáhání dluhů od neplatičů, kterých v obecné rovině stále přibývá. Předseda uvedl, že situace neplatičů je pro naše družstvo z celkového pohledu dobrá, v současné době nemá družstvo žádné velké neplatiče a to zejména proto, že se touto problematikou představenstvo družstva pravidelně zabývá.

V další části své zprávy seznámil předseda družstva přítomné delegáty s probíhající rekonstrukcí bytového domu v Dolním Bousově, ul. Lhotecká č.p. 639-640.
Jedná se o generální opravu obvodového pláště včetně opravy balkonů a zateplení. Investiční náklad na každý dům činí cca 1.870 tis. Kč a provádí jej stavební firma z Jeseníka na Moravě. Akce je financována z části z fondu oprav a z převážné části prostřednictvím půjčky od družstva, pro každý dům se jedná o částku 1.500 tis. Kč se splácením na dobu 10 let.
Vzhledem ke skutečnosti, že v současné době došlo a stále dochází k výraznému zvyšování cen stavebních prací i materiálů, je třeba u jednotlivých samospráv zvýšit i předpis do vytvářeného fondu na opravy a údržbu. Nyní je stanoveno shromážděním delegátů minimálně 15 Kč na 1 m² a měsíc. Shromáždění delegátů však pro další období navrhuje stanovit minimální tvorbu 20 Kč na 1 m² a měsíc, v některých případech nedostatečné vytvořené rezervy i částku vyšší.
Dále předseda připomenul problematiku nepovolených stavebních úprav družstevních bytů. Nájemce bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva a to ani na svůj vlastní náklad. V případě porušení této oznamovací povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.

Jedním z hlavních úkolů dnešního jednání shromáždění delegátů je provedení vyhodnocení výsledků hospodaření družstva za kalendářní rok 2018. Výsledek hospodaření již projednalo představenstvo družstva, kontrolní komise k tomuto vydala své stanovisko a společně navrhují schválit hospodářský výsledek „bez výhrad" a rozdělit výsledek hospodaření dle předloženého návrhu.

Pro informaci uvedl předseda některé údaje za družstvo jako celek:

K 31.12.2018 vykázalo OSBD zisk ve výši	6.297.876,35 Kč
Z toho – na střediska bytového hospodaření	51.297.08 Kč
ostatní střediska	6.246.579,27 Kč

Návrh na rozdělení:

1. Daň z příjmu právnických osob	800.090,00 Kč
2. Nedělitelný fond	4.025.538,27 Kč
3. Fond odměn	600.000,00 Kč
4. Sociální fond	600.000,00 Kč
5. Statutární fond samospráv-HV samospráv	51.297,08 Kč
6. Statutární fond samospráv-podíl na tvorbě HV ostat. střed.	99.260,00 Kč
7. Statutární fond samospráv-zisk z pronájmu nebyt. prostor	121.691,00 Kč
z toho:	
stř. 104 Dolní Bousov čp. 475-6	8.748,00 Kč
SVJ 128 Bělá p. Bezd. čp. 362	32.698,00 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	3.174,00 Kč
stř. 191 Chocnějovice č.p. 5	1.458,00 Kč

stř. 202 Strašnov čp. 8	4.610,00 Kč
stř. 260 Bakov n. Jiz. čp.1040-43	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	402,00 Kč
stř. 404 Bělá p. Bezd. čp. 1303	31.430,00 Kč
SVJ 411 Kněžmost čp. 226	3.402,00 Kč
stř. 414 Dobrovice čp. 513-4	3.499,00 Kč
stř. 475 Bakov n. Jiz. čp. 945	5.832,00 Kč

Celkem k rozdělení 6.297.876,35 Kč

Toto rozdělení bude následně zúčtováno podle těchto uvedených středisek.

K tomuto předseda doplnil, že 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 31.12.2018 činil poskytnutý úvěr na družstevní bytovou výstavbu již pouze 685.564,- Kč. Splatnost posledního úvěru je k datu 30.6.2022.

V závěru předseda uvedl, že družstvo má některé tíživé problémy, vyplývající ze současné legislativy, problémy se soudním vymáháním, exekucemi či insolvencemi. 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. 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 2018 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 Dvořáček ze samosprávy č. 203 Mnichovo Hradiště otevřel otázku nutnosti

zvyšování úhrad do fondu oprav. Odpovědi se ujal předseda družstva pan Václav Repš. Vysvětlil přítomným, že zvýšení tvorby do fondu oprav je v současné době nutností. Bytové domy stárnou a mnohé již nutně potřebují rekonstrukci. Zároveň dochází ke stálému navyšování cen stavebních prací i cen stavebních materiálů. Proto je třeba tvorbu do fondu oprav navýšit, aby v případě potřeby rekonstrukcí bylo možno potřebné práce provést.

Paní Švarcová ze samosprávy č. 115 Řepov se dotazovala na situaci s převody družstevních bytů do osobního vlastnictví v jejich domě, tj. Řepov č.p. 141 – 142. Předseda družstva upřesnil, že v tomto domě ještě žádný byt není převeden do vlastnictví člena. Pokud by některý z uživatelů bytů podal žádost o tento převod do osobního vlastnictví je třeba, aby měl v minulosti uzavřenou dohodu o tomto převodu a to podle zákona do termínu 30.6.1995. V této dohodě je stanoveno, že družstvo byt převede do 12 měsíců od další upřesňující výzvy člena družstva k tomuto převodu. Před započetím vlastního převodu bytu družstvo musí zpracovat prohlášení vlastníka, tj. rozdělení domu na jednotlivé bytové jednotky, a poté podat návrh, aby toto prohlášení bylo zapsáno do katastru nemovitostí.

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 6.6.2019 v Jihočeské hostěnici v Mladé Boleslavi.

Shromáždění delegátů schvaluje:

1) Přednesenou zprávu předsedy a představenstva družstva o činnosti družstva za uplynulé období od konání minulého shromáždění delegátů konaného dne 12.6.2018.

2) Přednesenou zprávu kontrolní komise o činnosti za uplynulé období.

3) Roční účetní závěrku vč. Výroční zprávy družstva za kalendářní rok 2018 „bez výhrad" a vypořádání hospodářského výsledku v plném rozsahu navrženém představenstvem družstva a kontrolní komisí tak jak je uvedeno ve Výroční zprávě.

4) Shromáždění delegátů doporučuje všem jednotlivým samosprávám zvýšit v rámci tvorby vytvářené dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu na částku 25,- Kč/m² a stanovuje však minimálně na částku 20,- Kč/m² tzv. spoluvlastnického podílu a to k datu 1.1.2020.

5) Shromáždění delegátů souhlasí s tím, že v případě, že se nebytový prostor prodejny v Mnichově Hradišti, Víta Nejedlého č.p. 1298-1300 stane málo výhodným nebo zcela prodělečným, odprodat jej do vlastnictví případnému zájemci a to za cenu, kterou odsouhlasí představenstvo družstva spolu s kontrolní komisí.

V Mladé Boleslavi, dne 11.6.2019

Zapsala: Stanislava Najmanová

Ověřovatelé zápisu:

pan David Semerák .....

paní Hana Pavlíčková .....

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