

# Zápis

## z jednání shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva Mladá Boleslav, konaného dne 8.6.2023

---

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 2022
  5. Zpráva kontrolní komise družstva o činnosti za rok 2022
  6. Schválení řádné účetní závěrky za rok 2022 včetně návrhu na vypořádání hospodářského výsledku
  7. Diskuse
  8. Schválení usnesení
  9. Závěr

Ad 1)

Shromáždění delegátů zahájil a vedl člen představenstva družstva ing. Milan Bartoň. Přivítal na jednání přítomné delegáty a hosty. Zapisovatelkou byla jmenována pí. Stanislava Najmanová.

Ing. Bartoň seznámil delegáty s návrhem jednání, uvedeném na pozvánkách k jednání, který byl poté jednomyslně přijat.

Ad 2)

Do mandátové a návrhové komise byli zvoleni paní Marie Kučerová, pan Milan Dvořáček a paní Hana Pavlíčková. Zvolená komise bude podávat zprávu o účasti na jednání a sestaví návrh na usnesení. Ověřovateli zápisu byli zvoleni pan Jiří Helich a pan Eduard Lutišan.

Ad 3)

Mandátová a návrhová komise konstatovala, že na jednání shromáždění delegátů OSBD Mladá Boleslav bylo celkem pozváno 49 delegátů. Dle prezenční listiny bylo přítomno 32 delegátů, což je 65,3 % účast, a proto je dnešní jednání usnášeníschopné.

Ad 4)

V úvodu své zprávy o činnosti družstva předseda družstva pan Václav Repš uvítal přítomné delegáty na dnešním jednání shromáždění delegátů a připomněl, že poslední jednání shromáždění delegátů se konalo na tomto místě dne 15.6.2022, v předešlém roce 2021 se z důvodu koronavirové pandemie konalo jednání korespondenční formou, tzv. per - rollam. Protipandemická opatření mohla být počátkem roku 2022 rozvolňována a tak se i shromáždění delegátů mohlo v loňském roce konat běžnou formou. Namísto předpokládaného návratu do původního stavu však vypukla válka

na Ukrajině a následně došlo k vypuknutí energetické krize, která přinesla razantní zdražování energií všeho druhu. Následovalo zdražení stavebního materiálu a stavebních prací. S tím vším byly spojeny i obavy, zda bude možné zajistit uživatelům bytů potřebné množství plynu, elektrické energie ale i uhlí pro provozované uhelné kotelny. Ve spolupráci s našimi dodavateli se však vše podařilo zajistit tak, aby uživatelé nemuseli strádat. Do konce roku 2022 byly ceny plynu a elektřiny zafixovány a od roku 2023 platí tzv. zastropované ceny, což je u plynu 3,025 Kč vč. DPH za 1 kWh a u elektřiny 6,05 Kč vč. DPH za 1 kWh.

Dnešní shromáždění delegátů bylo svoláno ve smyslu čl. 66 Stanov družstva a na tomto shromáždění je třeba především projednat řádnou účetní závěrku za uplynulý rok 2022. 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 zpracovat do další činnosti družstva.

Předseda družstva připomenul, že před dvěma lety bylo zvoleno na další pětileté období představenstvo družstva a kontrolní komise. Toto funkční období tedy končí v červnu 2026 a je již nyní třeba se zamyslet nad kandidáty pro další období.

Dále již předseda družstva přednesl zprávu o činnosti družstva za uplynulé období. Vlastní činnost představenstva družstva spočívá v pravidelných jednáních, která se konají zpravidla každý třetí čtvrtek v měsíci, kde jsou řešeny průběžně problémy družstva. Na těchto jednáních je většinou přítomen i předseda kontrolní komise ing. Macoun. Všechna jednání jsou usnášeníschopná a mezi členy představenstva a kontrolní komisí nedochází k výrazným názorovým rozdílům.

Pravidelnou problematikou představenstva ve spolupráci s předsedou kontrolní komise je vhodným a bezpečným způsobem zhodnocovat volné finanční prostředky uzavíráním bankovních termínovaných vkladů v ČSOB a směnek u J&T Banky, případně investováním do dluhopisů u investiční skupiny DRFG EFEKTA na dobu delší než 1 rok. Zhodnocení je pevně stanoveno dle aktuální úrokové sazby. Finanční prostředky samospráv jsou nadále uloženy na běžném či spořicímu účtu v základní bance, kterou je ČSOB. Tyto prostředky jsou kdykoli k dispozici potřebám samospráv k financování oprav a běžné plánované i neplánované údržby bytových domů.

Zhodnocení volných finančních prostředků družstva přináší finanční 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 a předpokládá se i další zvyšování. Jedná se především o nárůst nakupovaných služeb jako jsou programová a počítačová vybavení, poštovné, spotřeba energií i mzdových nákladů. I tak je tento poplatek oproti ostatním správcům stejného charakteru na spodní hranici.

Dále předseda družstva informoval o spolupráci se Svazem českých a moravských bytových družstev, jehož je naše družstvo členem spolu s ostatními 115 členy. Předseda se pravidelně účastní všech porad a školení v oblasti bydlení. SČMBD se ve velké míře zabývá legislativní problematikou a metodikou bydlení, vyjadřuje se

k přípravě nových zákonů ve vztahu k družstvům i společenstvím vlastníků, především k otázkám neplatičů, insolvencí a sociálního bydlení.

Naše družstvo je přihlášeno k Rámcové smlouvě o pojištění uzavřené mezi SČMBD, makléřem Renomia a pojišťovnou Kooperativa. Jedná se především o výhodné podmínky nejenom pro naše družstvo, ale i pro všechna společenství vlastníků, která naše družstvo spravuje. Případná likvidita pojistných událostí je řešena velmi rychle a především objektivně.

Jednou z aktuálních legislativních změn je novelizace zákona o hospodaření s energií, kdy bylo stanoveno, že od ledna 2022 musí být veškerá měřidla a přístroje registrující dodávku tepla ze soustavy zásobování tepelnou energií, s ústředním vytápěním nebo společnou přípravou teplé vody instalovaná po 1. lednu 2022 osazena dálkově odečitatelnými měřidly. Veškerá stávající měřidla musí být nahrazena dálkově odečitatelnými nejpozději do 1. ledna 2027.

Další novou povinností pro všechny právnické osoby a tedy i pro společenství vlastníků je zřízení datové schránky. S účinností od 1.1.2023 jsou tyto subjekty povinny komunikovat s úřady a dalšími institucemi výhradně touto datovou schránkou. Naše družstvo je zplnomocněno některými společenstvími vlastníků, které spravuje, tuto komunikaci zajišťovat. Za tuto službu byl dohodnut roční poplatek ve výši 1.000,- Kč bez DPH.

K problematice neplatičů předseda uvedl, že družstvo aktuálně neeviduje žádné větší nedoplatky ze strany uživatelů bytů. V případě, že taková situace nastane, je pravidelně řešena podáváním návrhů na soudní vydání platebních rozkazů, případně předáním exekutorskému úřadu v Jablonci nad Jizerou ke konečnému vymožení.

Dále se předseda družstva vrátil k jednomu z hlavních úkolů a zákonem stanovené povinnosti dnešního jednání shromáždění delegátů družstva a to k vyhodnocení výsledků hospodaření družstva jako celku za uplynulý rok 2022. Výsledek hospodaření projednalo představenstvo družstva i kontrolní komise družstva, která k tomuto výsledku vydala svoje kladné stanovisko a společně navrhuje podle písemných podkladů uvedených ve výroční zprávě schválit hospodářský výsledek „Bez výhrad“ a rozdělit jej jak je uvedeno ve výroční zprávě.

Pro úplnost předseda družstva ještě doplnil, že družstvo nemá žádné dluhy ani půjčky a závazky po splatnosti. K datu 31.12.2022 činil dosud nesplacený investiční úvěr na družstevní bytovou výstavbu částku pouze 37.140,23 Kč a to na byty dosud nepřevedené do vlastnictví ve stř. 271 Mnichovo Hradiště, Jiráskova 542 – 543.

Pro informaci uvedl předseda některé údaje za družstvo jako celek:

K 31.12.2022 vykázalo OSBD zisk ve výši	9.764.041,35 Kč
Z toho – na střediska bytového hospodaření	59.243,88 Kč
ostatní střediska	9.704.797,47 Kč

## Návrh na rozdělení výsledku hospodaření:

1. Daň z příjmu právnických osob	1.410.180,00 Kč
2. Nedělitelný fond	7.038.513,47 Kč
3. Fond odměn	600.000,00 Kč
4. Sociální fond	600.000,00 Kč
5. Statutární fond samospráv-HV samospráv	59.243,88 Kč
6. Statutární fond samospráv-zisk z pronájmu nebyt. prostor	

z toho:

stř. 104 (944) Dolní Bousov čp. 475-6	8.748,00 Kč
stř. 160 (960) Březina čp. 36-7	2.673,00 Kč
stř. 169 (984) Smilovice čp. 8	5.832,00 Kč
stř. 188 (898) Úherce čp. 123	2.916,00 Kč
stř. 190 (990) Bezno čp. 10	3.569,00 Kč
stř. 191 (958) Chocnějovice č.p. 5	1.458,00 Kč
stř. 202 (952) Strašnov čp. 8	5.183,00 Kč
stř. 258 (938) Kosořice čp. 127	4.130,00 Kč
stř. 260 (945) Bakov n. Jiz. čp.1040-43	4.082,00 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	406,00 Kč
stř. 404 (914) Bělá p. Bezd. čp. 1303	5.832,00 Kč
stř. 414 (907) Dobrovice čp. 513-4	3.499,00 Kč

z pronájmů celkem 56.104,00 Kč

**Celkem k rozdělení**

**9.764.041,35 Kč**

Toto rozdělení bude následně zúčtováno správou podle těchto uvedených středisek.

V závěru předseda uvedl, že v této zprávě o činnosti představenstva i v následné zprávě kontrolní komise je obsažen celkový přehled současné činnosti družstva. Je třeba konstatovat, že se družstvo potýká s řadou problémů při správě družstevních bytů, při provozu kotelen, ale také při komunikaci s některými členy i nečleny družstva – vlastníky spravovaných 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 nejvyššího orgánu družstva. 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.

Ad 5)

Zprávu kontrolní komise přednesl její předseda ing. Josef Macoun, který zhodnotil její činnost za minulé období. Kontrolní komise se v roce 2022 věnovala především

kontrole činnosti představenstva družstva – předseda kontrolní komise se pravidelně účastní jednání představenstva družstva.

Dále kontrolní komise provedla mimořádnou inventuru pokladní hotovosti, při které nebyly zjištěny rozdíly.

Ad 6)

V neposlední řadě kontrolní komise provedla kontrolu roční účetní závěrky za rok 2022.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 7) Diskuse

Pan Dvořáček ze samosprávy č. 203 Mnichovo Hradiště otevřel otázku vyplývající ze současné krizové situace, především dopadu výrazného zdražování energií všeho druhu. Zeptal se na postoj družstva k této situaci. Odpovědi se ujal předseda družstva pan Repš. Sdělil, že družstvo nemůže jakkoli usměrňovat ceny energií a ani jinak pomáhat zvládnout hrazení zvýšených nákladů na bydlení jednotlivým uživatelům. Ujistil však přítomné, že družstvo se vždy snaží a bude se snažit uzavírat příslušné smlouvy na odběry energií, plynu a nákup uhlí za co nejvýhodnější ceny.

Další otázku přednesla paní Turková ze samosprávy č. 253 Skalsko čp. 55. a týkala se případné rekonstrukce sedlové střechy na bytovém domě. Tázala se, zda by někdo z přítomných nemohl doporučit firmu, která by tuto rekonstrukci provedla. V současné době se samosprávě nedaří nalézt takovou firmu, která by takové práce prováděla.

Ad 8) V dalším bodě jednání předsedkyně mandátové a návrhové komise paní Hana Pavlíčková přednesla návrh usnesení:

**Návrh na usnesení z jednání shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva Mladá Boleslav konaného dne 8.6.2023 v Jihočeské hostěnici v Mladé Boleslavi.**

**Shromáždění delegátů schvaluje:**

- 1) Přednesenou zprávu předsedy družstva o činnosti družstva za uplynulé období od konání minulého shromáždění delegátů dne 15.6.2022.
- 2) Přednesenou zprávu kontrolní komise o činnosti za uplynulé období.
- 3) Roční účetní závěrku vč. výroční zprávy družstva za kalendářní rok 2022 „bez výhrad“ a vypořádání hospodářského výsledku v plném rozsahu navrženém představenstvem družstva a kontrolní komisí družstva tak jak je uvedeno ve Výroční zprávě.
- 4) Informaci o rozložení volných finančních prostředků bez samospráv o nákupu směnek u J&T Banky a dluhopisů EFEKTA skupiny DRFG.

V Mladé Boleslavi, dne 14.6.2023

Zapsala: Stanislava Najmanová



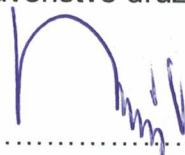
Ověřovatelé zápisu:

pan Jiří Helich



pan Eduard Lutišan

Za představenstvo družstva:



Václav Repš  
předseda představenstva  
družstva



ing. Josef Ort  
místopředseda představenstva  
družstva