

Zápis

z jednání shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva Mladá Boleslav, konaného dne 13.6.2024

Přítomni: dle prezenční listiny

- Program jednání:
1. Zahájení – schválení programu
– jmenování zapisovatele
 2. Volba komisí – mandátová (3 členové)
– návrhová (3 členové)
– volební (3 členové)
– dvou ověřovatelů zápisu z jednání
 3. Zpráva mandátové komise
 4. Zpráva představenstva o činnosti družstva za rok 2023
 5. Zpráva kontrolní komise družstva o činnosti za rok 2023
 6. Schválení řádné účetní závěrky za rok 2023 včetně
návrhu na vypořádání hospodářského výsledku
 7. Doplňující volba člena představenstva družstva
 8. Diskuse
 9. Schválení usnesení
 10. 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 Hana Pavlíčková, pan Zdeněk Líbal a paní Alena Klokánová. Zvolená komise bude podávat zprávu o účasti na jednání a sestaví návrh na usnesení. Ověřovateli zápisu byli zvoleni pan Václav Fridrich a pan Milan Dvořáček. Do volební komise byla zvolena paní Marcela Šantínová, paní Anežka Žitníková a pan Eduard Lutišan.

Ad 3)

Mandátová a návrhová komise konstatovala, že na jednání shromáždění delegátů OSBD Mladá Boleslav bylo celkem pozváno 50 delegátů. Dle prezenční listiny bylo přítomno 32 delegátů, což je 64 % účast, a proto je dnešní jednání usnášeníschopné.

Ad 4)

Vypracováním zprávy představenstva družstva o činnosti družstva za uplynulý rok 2023 byl opět pověřen předseda družstva pan Václav Repš.

V úvodu své zprávy pan Václav Repš uvítal přítomné delegáty na dnešním jednání shromáždění delegátů a připomněl, že poslední jednání shromáždění delegátů se konalo na tomto místě dne 8.6.2023. Konstatoval, že dnešní jednání se koná ve smyslu

Stanov družstva čl. 66 bodu a). Na tomto jednání bude v rámci zákonné povinnosti družstva projednána a předložena ke schválení roční účetní závěrka za rok 2023 včetně rozdělení hospodářského výsledku uplynulého roku. Mimo této povinnosti zde bude také prostor pro diskuzi o aktuálních problémech tak, aby mohly být zapracovány do další činnosti družstva.

Předseda družstva připomněl, že uběhly již 3 roky současného pětiletého volebního období, které tak skončí v červnu roku 2026. Proto je již nyní třeba se zamyslet nad kandidáty pro další volební období. V průběhu druhé poloviny roku 2023 odstoupil ze zdravotních důvodů z funkce místopředseda družstva ing. Josef Ort. Na jeho místo byl ve smyslu stanov družstva čl. 72 bod 6 jmenován náhradní člen představenstva pan ing. Vladimír Lukeš a to až do současného období konání shromáždění delegátů, kde v dalším bodě jednání je doplňující volba nového člena představenstva na období do skončení řádného pětiletého volebního období. Ing. Vladimír Lukeš má dlouholeté zkušenosti s problematikou družstevního bydlení a proto představenstvo družstva doporučuje jeho zvolení za řádného člena představenstva.

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.

Předseda konstatoval, že usnesení přijatá na minulém jednání dne 8.6.2023 jsou průběžně plněna a zprávy byly přijaty bez dalších doplnění a připomínek.

Při všech jednáních představenstva družstva je mimo jiné řešena problematika zhodnocování volných finančních prostředků družstva a to uzavíráním bankovních termínovaných a spořicíh účtů v ČSOB a dále 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 spořicíh 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 a není 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 sdělil přítomným smutnou zprávu o únorovém úmrtí pracovnice ekonomického úseku paní Ladislavy Novotné, která pracovala v družstvu dlouhá léta i přes hranici důchodového věku. V souvislosti s touto skutečností došlo a stále dochází k prodloužení lhůt zpracování ekonomických záležitostí. Terprve od května byla přijata nová pracovní síla. Předseda proto poprosil o toleranci při prodloužených termínech zpracování účetních dokladů.

Další změnou ve zpracování účetních operací je skutečnost, že programovací firma SWAN ukončila činnost a bylo třeba zakoupit nový účetní program, je to program od firmy ing. Brauna z Kolína, na který bude družstvo postupně přecházet.

Dále předseda družstva připomněl legislativní změnu, kterou je novela zákona 362/2021, která s účinností od 1.1.2022 definuje povinnost instalovat vodoměry na teplou vodu a měřiče tepla pouze s dálkovým odečtem. Veškerá měřidla musí být nahrazena dálkovými nejpozději do 1.1.2027. V praxi to znamená, že v každém objektu musí být osazeno elektronické zařízení – tzv. sběrnice dat, která bude pomocí radiomodulu odečítat měsíčně náměry měřidel a zasílat je na webportál, kam bude mít každý odběratel energie možnost vstoupit po zadání přístupového hesla a zjistit aktuální měsíční spotřeby studené a teplé vody a náměry rozdělovačů topných nákladů pro danou bytovou jednotku.

K problematice neplatičů předseda uvedl, že družstvo aktuálně neeviduje žádné větší nedoplatky ze strany uživatelů bytů a proto nemusely být podány k soudu žádné návrhy na vydání platebního rozkazu.

K problematice zakládání SVJ předseda družstva připomenul, že tato společenství vznikají v domech s nejméně 5 bytovými jednotkami tří různých vlastníků. Při založení je třeba za účasti notáře přijmout stanovy a zvolit tříčlenný výbor nebo předsedu jako statutární orgán. Ten je zapisován obchodním soudem vždy na dobu nejdéle pěti let, kdy končí funkční období a je třeba provést volbu novou. Skutečností však je, že nikdo nemá zájem nechat se zvolit do této funkce. Společenství vlastníků vznikají finanční náklady a z pohledu družstva je tedy výhodnější ponechat byty v jeho vlastnictví a spravovat je jako celek.

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 2023. 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 31.12.2023 činil dosud nesplacený investiční úvěr na družstevní bytovou výstavbu částku pouze 31.991,93 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 31.12.2023 vykázalo OSBD zisk ve výši	13.430.292,29 Kč
Z toho – na střediska bytového hospodaření	45.467,94 Kč
ostatní střediska	13.384.824,35 Kč

Návrh na rozdělení výsledku hospodaření:

1. Daň z příjmu právnických osob	2.062.640,00 Kč
2. Nedělitelný fond	10.072.317,35 Kč
3. Fond odměn	600.000,00 Kč
4. Sociální fond	600.000,00 Kč
5. Statutární fond samospráv-HV samospráv	45.467,94 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	4.108,00 Kč
stř. 191 (958) Chocnějovice č.p. 5	1.458,00 Kč
stř. 202 (952) Strašnov čp. 8	5.965,00 Kč
stř. 258 (938) Kosořice čp. 127	4.754,00 Kč
stř. 260 (945) Bakov n. Jiz. čp. 1040-43	4.082,00 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 49.867,00 Kč

Celkem k rozdělení

13.430.292,29 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.

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 2023 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 2023.s konstatováním, že nebyly shledány žádné nesrovnalosti, které by bránily schválení hospodářského výsledku minulého roku. Navrhuje proto shromáždění delegátů, aby schválilo roční účetní závěrku včetně návrhu na rozdělení hospodářského výsledku „bez výhrad“.

Ad 7) V dalším bodě jednání proběhla doplňující volba člena představenstva družstva. Za člena představenstva byl navržen ing. Vladimír Lukeš, který má dlouholeté zkušenosti s řízením bytového družstva. Volba proběhla veřejným hlasováním za dohledu zvolené volební komise. Předsedkyně volební komise paní Marcela Šantínová po uskutečněné volbě konstatovala, že ing. Vladimír Lukeš byl zvolen za člena představenstva družstva počtem 31 hlasů, nikdo nehlasoval proti, 1 hlas se zdržel hlasování.

Ad 8) Diskuse

Pan Hašlar ze samosprávy č. 275 Dolní Bousov se tázal, zda někdo z přítomných má zkušenosti s řešením hnízdění ptáků (vlaštovky) na fasádách bytových domů. Na tento dotaz reagoval pan Lutišan ze samosprávy č. 182 Libichov s tím, že celkem účinné je používání drátěných zábran. Pan Joneš ze samosprávy č. 247 Chotětov uvedl, že v prodejní síti lze zakoupit také spirály, které jsou za tímto účelem prodávány. Paní Šídová ze samosprávy č. 194 Bezno se tázala na možnost opravy vchodu jejich bytového domu. Odpovědi se ujal předseda družstva pan Repš a technik družstva pan Bajtl. Bylo doporučeno, aby po dohodě uživatelů bytového domu o takové rekonstrukci prostřednictvím zástupce samosprávy sdělili, že tuto opravu chtějí udělat, případně si vybrali firmu, která by ji provedla.

Ad 9) 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 13.6.2024 v Jihočeské hostěnici v Mladé Boleslavi.

Shromáždění delegátů schvaluje všemi přítomnými hlasy :

- 1) Přednesenou zprávu předsedy družstva o činnosti družstva za uplynulé období od konání minulého shromáždění delegátů dne 8.6.2023
- 2) Přednesenou zprávu kontrolní komise o činnosti za uplynulé období.
- 3) Roční účetní závěrku vč. Výroční zprávy družstva za kalendářní rok 2023 „bez výhrad“ a vypořádání hospodářského výsledku v plném rozsahu navrženém představenstvem družstva a kontrolní komisí družstva tak jak je uvedeno ve Výroční zprávě.

- 4) Shromáždění delegátů volí doplňující volbou pana ing. Vladimíra Lukeše, nar. 11.8.1962, bytem Vlčí Pole 44, 294 04 Dolní Bousov, do funkce člena představenstva družstva do konce řádného funkčního období statutárního orgánu družstva.

V Mladé Boleslavi, dne 19.6.2024

Zapsala: Stanislava Najmanová

.....

Ověřovatelé zápisu:

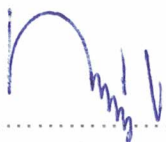
pan Václav Fridrich

.....

pan Milan Dvořáček

.....

Za představenstvo družstva:

.....



Václav Repš
předseda představenstva
družstva

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