

Zápis

z jednání shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva Mladá Boleslav, konaného dne 12.6.2025

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 2024
 5. Zpráva kontrolní komise družstva o činnosti za rok 2024
 6. Schválení řádné účetní závěrky za rok 2024 včetně
návrhu na vypořádání hospodářského výsledku
 7. Diskuse
 8. Schválení usnesení
 9. Závěr

Ad 1)

Shromáždění delegátů zahájil a vedl místopředseda představenstva družstva ing. Vladimír Lukeš. Přivítal na jednání přítomné delegáty a hosty. Zapisovatelkou byla jmenována pí. Stanislava Najmanová.

Ing. Lukeš 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 ing. Milan Bartoň, paní Hana Pavlíčková a paní Alena Klokánová. Zvolená komise bude podávat zprávu o účasti na jednání a sestaví návrh na usnesení. Ověřovateli zápisu byli zvoleni pan ing. Josef Ort a pan Eduard Lutišan.

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 36 delegátů, což je 67 % účast, a proto je dnešní jednání usnášeníschopné.

Ad 4)

Vypracováním zprávy představenstva družstva o činnosti družstva za uplynulý rok 2024 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 13.6.2024. 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 2024 včetně rozdělení hospodářského výsledku roku 2024. Mimo této povinnosti zde bude také prostor pro přítomné delegáty k diskuzi o aktuálních problémech, se kterými se setkáváme, abychom jejich řešení mohli zapracovat do dalších plánů práce ke zlepšení činnosti družstva jako celku.

Předseda družstva připomněl, že uběhly již 4 roky současného pětiletého volebního období představenstva družstva a kontrolní komise, které tak skončí v červnu roku 2026. Proto je již nyní třeba se zamyslet nad kandidáty pro další volební období. Na minulém jednání shromáždění delegátů informoval předseda družstva, že ze zdravotních důvodů odstoupil z funkce místopředseda družstva ing. Josef Ort. Na jeho místo byl zvolen pan ing. Vladimír Lukeš a to až do skončení řádného pětiletého volebního 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, vyjma měsíce července. Jsou zde řešeny průběžně problémy družstva. Na těchto jednáních je přítomen i předseda kontrolní komise ing. Josef Macoun. Všechna jednání jsou usnášeníschopná a mezi členy představenstva a kontrolní komisí nedochází k výrazným názorovým rozdíům.

Z usnesení minulého jednání shromáždění delegátů dne 13.6.2024 nevyplynula žádná opatření ani návrhy na zlepšení činnosti. Byl rozdělen výsledek hospodaření dle tohoto usnesení, veškeré účetní výkazy vč. zápisu z jednání byly dle zákona odeslány a zveřejněny ve sbírce listin rejstříkového soudu v Praze

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. V žádném případě se družstvo nepouští do nějakých neověřených finančních transakcí, byť by byly na první pohled výhodné.

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.

Nemalou pozornost věnuje družstvo vstupním nákladům na provoz bytových domů především z hlediska dodávek elektrické energie do společných prostor, propanu do plynové kotleny v Chotětově a dodávek zemního plynu do ostatních plynových kotlen.

Byla již uzavřena smlouva s dodavatelem zemního plynu INNOGY pro rok 2026 i pro rok 2027, neboť se podařilo vystihnout cenu, která je nižší než byla v roce 2024 i v roce 2025. U těchto plynových kotlen pro další tyto 2 roky družstvo nepředpokládá zvyšování cen.

Odlišná situace je však u výroby tepelné energie z uhlí. Cena uhlí se u všech dodavatelů oproti minulým rokům výrazně zvýšila z důvodu snahy státu snižovat těžbu uhlí či dokonce v nejbližší době těžbu úplně ukončit. Pak nebude jiné řešení než budovy řádně zateplit a přejít na výrobu tepla prostřednictvím tepelných čerpadel. K tomu však bude nutné aby si jednotlivé samosprávy vytvořily dostatečně vysoké dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu, ze které by se příslušná investice mohla uhradit. Družstvo tedy doporučuje samosprávám zvážit co nejdříve zvýšení této položky v předpise úhrad za užívání bytu.

Dále předseda družstva informoval přítomné delegáty, že v současné době také dochází ke zvýšení cen pojistného o cca 30 % a to především z důvodu nárůstu cen stavebních a montážních prací při opravách a údržbě a dále také při likvidaci škodních událostí. Družstvo stále patří pod rámcovou smlouvu mezi SČMBD Praha a Kooperativou. Ceny pojistného jsou tak stále výhodné a výhodou je také kvalita a rychlost vyřizování pojistných událostí.

Předseda se také ve své zprávě vrátil k problematice při zakládání a fungování stávajících SVJ. Tato společenství vznikají v domech s nejméně 5 jednotkami 3 různých vlastníků. Založení musí být přítomen notář, je třeba přijmout stanovy SVJ a zvolit tříčlenný výbor nebo předsedu jako statutární orgán, který je zapisován obchodním soudem vždy na 5 let, poté je třeba provést novou volbu. Z praxe je známo, že nikdo z řad uživatelů bytů v domě nemá zájem nechat se zvolit do funkce, neboť funkce představuje řadu odpovědností i časovou náročnost. Z pohledu družstva je tedy výhodnější, když jsou byty stále ve vlastnictví družstva a jsou družstvem spravovány jako celek. Předseda také připomněl, že převody družstevních bytů do osobního vlastnictví již nejsou povinností družstva. Tato povinnost byla prodlužována až do 31.12.2020. Nyní již není zákonnou povinností družstva převádět byty do osobního vlastnictví, je to pouze dobrovolným závazkem družstva.

Člen družstva má samozřejmě nárok na převod družstevního podílu na další osobu dle svého rozhodnutí, v případě úmrtí člena družstva vzniká dědicům nárok na dědění členství i nájmu dle rozhodnutí notáře.

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 2024. 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 31.12.2024 činil dosud nesplacený investiční úvěr na družstevní bytovou výstavbu částku pouze 26.792,02 Kč, a to na byty dosud nepřevedené do vlastnictví ve stř. 271 Mnichovo Hradiště, Jiráskova 542 – 543.

Předseda také uvedl, že družstvo neeviduje žádné výrazné nedoplatky z titulu úhrad za užívání bytu, neboť se této problematice důsledně věnuje, v případě potřeby zasílá upomínky nebo telefonicky urguje neprovedené platby.

Nyní k rozdělení hospodářského výsledku za rok 2024, pro informaci uvedl předseda některé údaje za družstvo jako celek obsažené také ve výroční zprávě:

K 31.12.2024 vykázalo OSBD zisk ve výši	12.317.676,91 Kč
Z toho – na střediska bytového hospodaření	37.522,14 Kč
ostatní střediska	12.280.154,77 Kč

Návrh na rozdělení výsledku hospodaření:

1. Daň z příjmu právnických osob	2.079.630,00 Kč
2. Nedělitelný fond	8.952.000,77 Kč
3. Fond odměn	600.000,00 Kč
4. Sociální fond	600.000,00 Kč
5. Statutární fond samospráv-HV samospráv	37.522,14 Kč
6. Statutární fond samospráv-zisk z pronájmu nebyt. prostor	

z toho:

stř. 104 (944) Dolní Bousov čp. 475-6	8.532,00 Kč
stř. 160 (960) Březina čp. 36-7	2.607,00 Kč
stř. 169 (984) Smilovice čp. 8	5.688,00 Kč
stř. 188 (898) Úherce čp. 123	2.844,00 Kč
stř. 190 (990) Bezno čp. 10	4.435,00 Kč
stř. 191 (958) Chocnějovice č.p. 5	1.422,00 Kč
stř. 202 (952) Strašnov čp. 8	6.440,00 Kč
stř. 258 (938) Kosořice čp. 127	5.132,00 Kč
stř. 260 (945) Bakov n. Jiz. čp.1040-43	2.323,00 Kč
stř. 404 (914) Bělá p. Bezd. čp. 1303	5.688,00 Kč
stř. 414 (907) Dobrovice čp. 513-4	3.413,00 Kč

z pronájmů celkem 48.524,00 Kč

Celkem k rozdělení

12.317.676,91 Kč

Toto rozdělení bude následně zúčtováno správou družstva 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 navenek ale i uvnitř družstva při správě družstevních bytů ale i se správou SVJ, při provozu kotelen, při údržbě domů, při odečtech náměrů tepla i vody ale také při komunikaci s některými členy i nečleny družstva – vlastníky spravovaných bytů.

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 2024 věnovala především kontrole činnosti představenstva družstva – předseda kontrolní komise se pravidelně účastní jednání představenstva družstva.

Dále kontrolní komise provedla kontrolu vybraných účetních dokladů a mimořádnou inventuru pokladní hotovosti, při které nebyly zjištěny rozdíly.

Ad 6)

V neposlední řadě kontrolní komise provedla kontrolu roční účetní závěrky za rok 2024 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) Diskuse

Do diskuse nebyly vzneseny žádné dotazy, podněty ani připomínky. Případné pozdější dotazy či problémy je družstvo připraveno řešit po domluvě v kanceláři družstva.

Ad 8) V dalším bodě jednání 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 12.6.2025 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 13.6.2024
- 2) Přednesenou zprávu kontrolní komise o činnosti za uplynulé období.
- 3) Roční účetní závěrku vč. Výroční zprávy družstva za kalendářní rok 2024 „bez výhrad“ a vypořádání hospodářského výsledku v plném rozsahu navrženém představenstvem družstva a kontrolní komisí družstva tak jak je uvedeno ve Výroční zprávě.

V Mladé Boleslavi, dne 18.6.2025

Zapsala: Stanislava Najmanová


.....

Ověřovatelé zápisu:

Ing. Josef Ort

pan Eduard Lutišan



.....

.....

Za představenstvo družstva:



.....

Václav Repš
předseda představenstva
družstva