

Zápis

z jednání shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva Mladá Boleslav, konaného dne 15.6.2022

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 2021
 5. Zpráva kontrolní komise družstva o činnosti za rok 2021
 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, pan Jiří Helich a paní Hana Pavlíčková. Zvolená komise bude podávat zprávu o účasti na jednání a sestaví návrh na usnesení.

Ověřovateli zápisu byli zvoleni pan Milan Dvořáček a pan ing. Tadeáš Dovina.

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 32 delegátů, což je 59,3 % 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 a připomněl, že dnešní jednání se v této klasické podobě koná po třech letech z důvodu pandemie v minulých letech, kdy jednání probíhalo korespondenční formou. Shromáždění delegátů bylo svoláno ve smyslu čl. 66 Stanov družstva a na tomto shromáždění je třeba především projednat řádnou účetní závěrku za uplynulý rok 2021. 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.

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 v červnu 2021 jednáním mimo zasedání (per rollam).

Shromáždění delegátů schválilo absolutní většinou hlasů výroční zprávu o hospodaření za rok 2020 včetně rozdělení výsledku hospodaření uvedeného v této výroční zprávě.

Dále pak zvolilo pro další pětileté období členy představenstva ve složení ing. Milan Bartoň, ing. Josef Ort a Václav Repš. Na ustavující schůzi představenstva byl do funkce předsedy zvolen Václav Repš a do funkce místopředsedy ing. Josef Ort. Členy kontrolní komise byly zvoleni Jiří Helich, ing. Josef Macoun a Hana Pavlíčková. Předsedou kontrolní komise byl zvolen ing. Josef Macoun.

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 jednání 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.

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 vhodným a bezpečným způsobem zhodnocovat volné finanční prostředky uzavíráním bankovních směnek u J&T Banky, případně investováním do dluhopisů u investiční skupiny DRFG na dobu než delší 1 rok. Zhodnocení je pevně stanoveno u směnek na 1 rok dosud s úrokovou sazbou 4,85 %, u dluhopisů na 5,5 % ročního výnosu. 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 údržby. Na těchto účtech je však nulové zhodnocení.

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. 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.

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 v minulosti uzavřenu dohodu o jiném termínu převodu do osobního vlastnictví nebo je již založeno společenství vlastníků jednotek a podíl družstva v domě je nižší než 50 %.

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 pouze předseda společenství. V minulém i v letošním roce jsme založili několik společenství vlastníků. V loňském roce jsme také připravili velkému počtu SVJ obnovu stanov a převolbu statutárního orgánu. V současné době již družstvo spravuje více než 40 společenství vlastníků včetně kompletního účetnictví s vyúčtováním služeb spojených s bydlením a zasílá všechny výkazy obchodnímu soudu k zápisu do obchodního rejstříku. Tato práce je rozmanitá a především organizačně náročná.

V návaznosti na usnesení ze shromáždění delegátů dne 6.6.2019, kdy shromáždění delegátů souhlasilo s tím, že v případě, že se nebytový prostor v Mnichově Hradišti v ulici Víta Nejedlého 1298-1300 stane málo výhodným nebo prodělečným, odprodat jej do vlastnictví případnému zájemci a to za cenu, kterou odsouhlasí představenstvo družstva spolu s kontrolní komisí družstva. Tato situace nastala před koncem roku 2021, kdy byla podepsána kupní smlouva s vietnamským zájemcem za celkovou cenu 4.760.989,- Kč, což byla cena dle znaleckého posudku. Nebytový prostor již vyžadoval značné investice a nebyl ani žádný zájemce o pronájem.

Dále se předseda družstva vrátil k usnesení představenstva družstva č. 24/2014, kdy na doporučení právního oddělení SČMBD je vhodné přijmout i usnesení shromáždění delegátů v návaznosti na znění zákona č. 67/2013, kterým se upravují otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytu. V tomto usnesení byla dle § 13 odst. 1 a 2 ve prospěch druhé strany schválena smluvní sankce – pokuta ve výši 1,- Kč za každý započatý den prodlení. Předseda navrhnul, aby tato problematika byla zapracována do usnesení z dnešního jednání.

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, insolvenčí a sociálního bydlení. Předseda uvedl, že situace neplatičů je pro naše družstvo z celkového pohledu dobrá, v současné době nemá družstvo mimo 1 případu vlastníka žádné velké neplatiče. Tato situace je pravidelně řešena podáváním návrhů na vydávání platebních rozkazů a následně po nabytí právní moci předávána exekutorskému úřadu v Jablonci nad Nisou k vymáhání.

Na bytových domech po dohodě se samosprávami probíhají opravy společných částí domu. V současné pokovidové době a především po vyvolání válečného konfliktu na Ukrajině došlo a stále dochází k výraznému zvyšování cen stavebních prací a materiálů. Problém také je některé materiály zajistit. Z tohoto pohledu je stávající tvorba dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu zcela nedostatečná a do budoucna nebude v žádném případě pokrývat potřeby oprav.

Další problematickou oblastí je výhled budoucích cen energií především k výrobě tepelné energie pro vytápění a ohřev teplé vody ve společných kotelnách.

Na počátku roku již došlo ke značnému nárůstu cen uhlí pro uhelné kotelny o více než 30 % a družstvo tak bylo nuceno zvýšit zálohy na teplo pro uživatele. Pro rok 2022 má družstvo ještě zafixované ceny zemního plynu a elektrické energie do společných prostor. Ze současných jednání se společností INNOGY však není jasné jak bude cena vysoká a zda bude vykryta celková spotřeba. Jsou proto obavy z vývoje cen v příštím roce a z toho jak se cena promítne do nákladů na bydlení každého uživatele.

V závěru své zprávy předseda družstva připomněl, že jedním z hlavních úkolů a zákonem stanovených povinností jednání shromáždění delegátů družstva je provedení vyhodnocení výsledků hospodaření družstva jako celku za uplynulý rok 2021. Výsledek hospodaření projednalo představenstvo družstva, kontrolní komise družstva k tomuto výsledku vydala svoje stanovisko a společně navrhuje podle předaných písemných podkladů uvedených ve výroční zprávě vám delegátům s hlasem rozhodujícím schválit hospodářský výsledek „bez výhrad“ a rozdělit jej jak je uvedeno. K tomuto předseda uvedl, že družstvo není zadluženo, nemá tedy žádné půjčky ani závazky po lhůtě splatnosti. Ke dni 31.12.2021 činil dosud nesplacený úvěr na družstevní bytovou výstavbu částku pouze 63.858,- Kč.

Pro informaci uvedl předseda některé údaje za družstvo jako celek:

K 31.12.2021 vykázalo OSBD zisk ve výši	10.864.271,59 Kč
Z toho – na střediska bytového hospodaření	68.544,23 Kč
ostatní střediska	10.795.727,36 Kč

Návrh na výsledku hospodaření rozdělení:

1. Daň z příjmu právnických osob	1.588.590,00 Kč
2. Nedělitelný fond	7.916.118,36 Kč
3. Fond odměn	600.000,00 Kč
4. Sociální fond	600.000,00 Kč
5. Statutární fond samospráv-HV samospráv	68.544,23 Kč
6. Statutární fond samospráv-zisk z pronájmu nebyt. prostor	91,019,00 Kč

z toho:

stř. 104 Dolní Bousov čp. 475-6	8.748,00 Kč
SVJ 128 Bělá p. Bezd. čp. 362	35.386,00 Kč
stř. 160 Březina čp. 36-7	2.673,00 Kč
stř. 169 Smilovice čp. 8	5.832,00 Kč
stř. 188 Úherce čp. 123	2.916,00 Kč
stř. 190 Bezno čp. 10	3.439,00 Kč
stř. 191 Chocnějovice č.p. 5	1.458,00 Kč
stř. 202 Strašnov čp. 8	4.993,00 Kč
stř. 258 Kosořice čp. 127	3.979,00 Kč
stř. 260 Bakov n. Jiz. čp. 1040-43	4.082,00 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. 404 Bělá p. Bezd. čp. 1303	5.832,00 Kč
stř. 414 Dobrovice čp. 513-4	3.499,00 Kč

z pronájmů celkem

91.019,00 Kč

Celkem k rozdělení

10.864.271,59 Kč

Toto rozdělení bude následně zúčtováno podle těchto uvedených středisek.

V závěru předseda uvedl, že v této zprávě je obsažen celkový přehled současné situace družstva. Je třeba konstatovat, že se družstvo potýká s řadou problémů při správě družstevních bytů, při provozu kotelen, ale také při komunikaci s některými problematickými 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 a to i korespondenční formou. 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. Seznámil přítomné delegáty s kontrolou správnosti roční účetní závěrky za rok 2021 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 vyplývající ze současné situace, především ze skutečnosti výrazného zdražování ve všech oblastech života. Zeptal se, zda družstvo může nějak pomoci v případě, že uživatel bytu nebude mít dostatečné finanční prostředky na zvýšené náklady bydlení. Odpovědi se ujal předseda družstva. Sdělil, že družstvo ze své podstaty nemůže suplovat sociální úlohu státu a přispívat jakkoli finančně uživatelům, kteří by nezvládli hradit zvýšené náklady na bydlení. V takové situaci doporučuje předseda využít stávající sociální pomoc státu, která by snad měla být rozšířena o případné další programy.

Další otázku přednesl pan Klika ze samosprávy č. 249 Střížovice a týkala se převodu bytů do osobního vlastnictví, tedy kdy družstvo na žádost člena byt do osobního vlastnictví převede. K této otázce předseda družstva uvedl, že družstvo převede byt do osobního vlastnictví člena družstva pokud tento člen (popř. jeho právní předchůdce) na základě zákona č. 72/1994 Sb. podal žádost o tento převod a to v zákonném termínu do 30.6.1995 a má zároveň uzavřenou dohodu o jiném termínu převodu. U bytu, kde nebyla tato žádost v minulosti podána, družstvo nemá povinnost jej převést do osobního vlastnictví. Představenstvo družstva však bude souhlasit s převodem

v případě, že v předmětném domě je již založeno společenství vlastníků, podíl družstva poklesl pod 50 %. Podmínkou převodu bytu do osobního vlastnictví je v každém případě vzájemné finanční vypořádání mezi družstvem a členem družstva, kterému se byt bude převádět.

V další části diskuse vystoupil technik družstva pan Bajtl a seznámil přítomné s problematikou měření spotřeby tepla a vody pro budoucí období. Informoval o povinnosti družstva informovat uživatele bytů měsíčně o spotřebách vody a tepla. K tomuto účelu budou instalovány elektronické sběrnice dat každému domu a data tak bude možné zjistit pomocí úložiště na internetu. Uživatelům bytů budou muset být postupně nainstalovány rozdělovače topných nákladů a vodoměry s možností dálkového odečtu. Toto se však netýká bytových domů, kde jsou provozovány automatické kotle.

Přítomní delegáti byli dále také seznámeni s budoucí povinností družstva kontrolovat systémy vytápění tam, kde jsou kotle s výkonem nad 70 kW a to podle vyhlášky 38/2022 platné od 1.3.2022. Podle této vyhlášky musí být kontrola provedena každých 5 let.

Ad 7) 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 15.6.2022 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 konaného korespondenční formou v měsíci červnu 2021
- 2) Přednesenou zprávu kontrolní komise o činnosti za uplynulé období.
- 3) Roční účetní závěrku vč. Výroční zprávy družstva za kalendářní rok 2021 „bez výhrad“ a vypořádání hospodářského výsledku v plném rozsahu navrženém představenstvem družstva a kontrolní komisí družstva tak jak je uvedeno ve Výroční zprávě.
- 4) V návaznosti na usnesení představenstva družstva č. 24/2014 ve znění zákona 67/2013 § 13 odst. 1 a 2 ve prospěch druhé strany výši pokuty 1,- Kč za každý započatý den prodlení.
- 5) Informaci o probíhající energetické krizi s tím, že dle průběhu výše vstupních cen bude nutné průběžně měnit výši záloh na jednotlivé poskytované služby příjemcům těchto služeb a to na předpokládané roční náklady (viz zákon 67/2013 § 4).

V Mladé Boleslavi, dne 20.6.2022

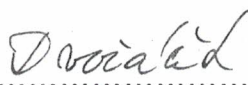
Zapsala: Stanislava Najmanová



Ověřovatelé zápisu:

pan Milan Dvořáček

Ing. Tadeáš Dovina


.....

.....

Za představenstvo družstva:


.....

Václav Repš
předseda představenstva
družstva


.....

ing. Josef Ort
místopředseda představenstva
družstva