

Z Á P I S

ze shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva Plzeň-jih se sídlem v Přešticích,
konaného dne 31. 10. 2013
v sále Kulturního a komunitního centra v Přešticích, Masarykovo náměstí 311

1./ Zahájení

Shromáždění delegátů zahájil z pověření představenstva družstva pan Václav Zoubek, místopředseda představenstva. Přivítal všechny přítomné delegáty, členy komisí družstva, hosty a také notářku JUDr. Janu Šteklovou, která provede osvědčení o schválení nových stanov.

2./ Schválení pořadu jednání

Pan Václav Zoubek seznámil delegáty s návrhem pořadu jednání, který obdrželi všichni pozvaní, a konstatoval, že ze strany delegátů nedošel k pořadu jednání žádný pozměňující návrh. Vzhledem k samostatnému schvalování stanov družstva za přítomnosti notářky navrhl přeložit zprávu mandátové komise jako bod 6./ před bodem schválení nových stanov.

Protože neměl k navržené změně nikdo připomínky, nechal hlasovat o změně pořadí programu.

Pro: 67 hlasů, proti: 0 hlasů, zdržel se: 0 hlasů

Navržený program byl po změně pořadí projednávaných bodů schválený.

Program:

- 1./ Zahájení
- 2./ Schválení pořadu jednání
- 3./ Volba mandátové a návrhové komise, ověřovatelů zápisu, jmenování zapisovatele
- 4./ Zpráva o činnosti představenstva, hospodaření družstva za rok 2012, hospodářsko-finanční plán na rok 2013
- 5./ Zpráva o činnosti kontrolní komise
- 6./ Zpráva mandátové komise
- 7./ Schválení nových stanov
- 8./ Projednání návrhu směrnice č.1/2013
- 9./ Projednání úvěrů na opravy bytových domů
- 10./ Diskuze
- 11./ Usnesení
- 12./ Závěr

3./ Volba mandátové a návrhové komise, ověřovatelů zápisu, jmenování zapisovatele

Do mandátové komise byli navrženi a schváleni pp. Smola Josef, Dědek Jan a ing.Jandečka Radomír, do návrhové komise pak pp. Jůzl Bohumil, Diviš Pavel a Synáč Vladimír. Jako ověřovatelé zápisu byli zvoleni pp. Malátová Anna a Štauberová Dagmar. Zapisovatelkou byla jmenována paní Brožová Alena, skrutátory (sčítateli hlasů) pak zaměstnanci družstva přítomní u prezence, jejich vedoucím pak pan Hranáč Pavel.

4./ Zpráva o činnosti představenstva, hospodaření družstva za rok 2012 a hospodářsko-finanční plán na rok 2013

Předseda p. Jaroslav Majer přednesl shromáždění delegátů zprávu o činnosti představenstva a správy družstva za rok 2012 a předložil návrh hospodářsko-finančního plánu na rok 2013.

V úvodu zprávy jako každý rok informoval delegáty o splnění úkolů z minulého shromáždění delegátů a konstatoval, že všechny úkoly, které byly představenstvu uloženy, byly splněny a to včetně projednání připomínek z minulého shromáždění delegátů.

Kromě pravidelných témat jako je statistika o převodech bytů do vlastnictví, převodech čl. práv, vzniku společenství vlastníků jednotek, vymáhání dlužných plateb, investicích a opravách

zajišťovaných družstvem, čerpání úvěrů od bank nebo poskytování finanční pomoci od družstva, připomněl povinnosti vznikající družstvu v souvislosti s novými právními předpisy, zvláště pak novým občanským zákoníkem a zákonem o obchodních korporacích. Mezi ně patří např. povinnost upravit stanovy družstva, proto jsou dnes předloženy ke schválení nové stanovy s účinností od 1.1.2014.

Některá data byla zároveň prezentována vizuálně na plátne (statistika počtu bytů ve správě, převodů do vlastnictví, inkasovaných poplatků, objemu oprav, vývoje dlužných plateb, finančních prostředků na účtech družstva, čerpání státní podpory v programu zelená úsporám atd.). Také informoval o realizovaných investicích a opravách na středisku správy družstva – zprovoznění fotovoltaické elektrárny, rekonstrukci hlavního vstupu a zásuvkových obvodů v kancelářích, výměně kancelářského nábytku, také pak o plánovaných akcích na rok 2013 (výměna oken a vybavení kanceláře ekonomického úseku).

Na úplný závěr přednesl návrh na rozdělení hospod.výsledku za rok 2012 a návrh plánu na rok 2013 a poděkoval všem funkcionářům a pracovníkům družstva za odvedenou práci v roce 2012.

Celý text zprávy a prezentace jsou přílohami originálu zápisu.

Přílohy č.1 a č.2

5./ Zpráva o činnosti kontrolní komise

Zprávu kontrolní komise o její činnosti za uplynulé období přednesl předseda kontrolní komise p. Karel Jukl. V úvodu konstatoval, že představenstvo splnilo veškeré úkoly uložené shromážděním delegátů, stejně tak je plní také samotná kontrolní komise. Ta se na svých pravidelných jednáních zabývá pravidelně hospodařením družstva a to většinou společně s ekonomickou komisí. Případné připomínky k činnosti družstva předkládá předseda kontrolní komise průběžně představenstvu, jehož jednání se pravidelně zúčastňuje. Mimořádné jednání kontrolní komise nebylo nutné v roce 2012 svolávat, stejně tak nebyly projednávány žádné stížnosti nebo podněty členů družstva.

Kontrolní komise tak prováděla pouze plánované úkony – kontrola pokladny proběhla bez závad, stejně tak kontrola vyřizování žádostí o převod bytů do osobního vlastnictví. Drobné závady byly nalezeny v oblasti evidence vyřizování stížností z podnětu členů na úseku správy, ze strany představenstva bylo následně přijato organizační opatření k nápravě.

Kontrolní komise jako v předcházejících letech nekontrolovala podrobně účetní evidenci družstva, tuto činnost provedla opět auditorská společnost a to firma MAKO-účetní servis, s.r.o. Písecko. Následně předseda kontrolní komise seznámil delegáty s obsahem celé zprávy auditora o účetní závěrce k 31. 12. 2012 včetně prohlášení k účetní závěrce a záznamu o projednání zprávy.

Závěrem doporučil jménem kontrolní komise schválit hospodaření družstva za rok 2012 bez výhrad a stejně tak schválit návrh na rozdělení hospodářského výsledku, návrh na výplatu funkcionářských odměn a návrh hospodářsko-finančního plánu na rok 2013 podle předložených podkladů. Stejně tak doporučuje přijmout nové stanovy družstva ve verzi zasláné s pozvánkou. Případné náměty na doplnění a úpravy doporučuje dnes zamítnout a projednat pak na dalších jednáních představenstva.

Delegáty informoval o ukončení práce v kontrolní komisi p.Mácové a to z důvodu převodu bytu do osobního vlastnictví. Na její místo nastupuje první náhradník a to pan Vladislav Kučera.

Závěrem poděkoval za spolupráci představenstvu a ekonomické komisí, dále pak samosprávám a obvodovým komisím a správě družstva za jejich práci.

Celý text zprávy, zpráva auditora o účetní závěrce, prohlášení k účetní závěrce a záznam o projednání jsou přílohami originálu zápisu.

Přílohy č.3, č.4, č.5 a č.6

6./ Zpráva mandátové komise

Zprávu mandátové komise přednesl pan Smola. Na schůzích samospráv bylo zvoleno 82 delegátů, kteří obdrželi pozvánku s návrhem pořadu jednání. Dnešnímu shromáždění delegátů je přítomno 67 delegátů, tj. 81,7 %, což je nadpoloviční většina a dnešní shromáždění je tedy usnášení schopné. Pro schválení stanov je potřeba kvalifikovaná většina hlasů přítomných delegátů (3/4), což je 51 hlasů. Dále předseda mandátové komise seznámil přítomné s potřebnými počty hlasů pro odsouhlasení usnesení v členění podle členů-nájemců a členů-vlastníků, tj. všech a členů nájemců.

Zpráva je přílohou originálu zápisu.

Příloha č.7

7./ Projednání návrhu nových stanov

Návrh nových stanov předložil v souvislosti s rekonstrukcí soukromého práva předseda představenstva p.Majer. Poslední verzi textu obdrželi delegáti s pozvánkou zároveň s hlavními zásadami a změnami oproti návrhu z 9.9.2013, který obdrželi předsedové samospráv v září k projednání na členských schůzích. V zápisech doručených na družstvo k 30.10.2013 nebyly žádné připomínky. Pan Majer pak za pomoci prezentace na plátně připoměl hlavní zásady nových stanov.

Poté předsedající p.Zoubek vyzval přítomné delegáty, zda má někdo k těmto stanovám připomínky. Protože nikdo z delegátů nevznesl žádné připomínky, nechal o stanovách hlasovat.

Pro: 66 hlasů, proti: 0 hlasů, zdržel se: 1 hlas

Pan Zoubek konstatoval, že nové stanovy byly schváleny kvalifikovanou většinou přítomných hlasů. Zároveň se tímto rozloučil s notářkou JUDr. Šteklou.

Nové stanovy a hlavní zásady stanov jsou přílohami originálu zápisu. Přílohy č.8 a č.9

8./ Projednání návrhu směrnice č.1/2014 o nájemném a službách dle zákona č.67/2013 Sb.

Návrh směrnice předložil také v souvislosti s rekonstrukcí soukromého práva předseda představenstva p.Majer. Návrh směrnice byl projednáván na podzimních aktivech předsedů samospráv, delegáti obdrželi její návrh s pozvánkou. Pan Majer pouze upozornil na poslední úpravu textu - oprava číslování posledních třech bodů přílohy č.1 směrnice (správně: i), j) a k)). K návrhu nedošly žádné připomínky, směrnice bude schvalována v rámci usnesení.

Směrnice č.1/2014 je přílohou originálu zápisu.

Příloha č.10

9./ Projednání úvěrů na opravy bytových domů

Návrh ke schválení zajištění úvěrů zástavou budov a pozemků v případě požadavku banky předložil pan Majer, který stručně seznámil s popisem připravovaných akcí na objekty v Blovicích čp.687 a v Merklíně čp.376. Jedná se o zajištění zástavou pouze těch bytových jednotek, které jsou ve vlastnictví družstva. Představenstvo navrhuje schválit v usnesení zajištění úvěrů na opravy výše uvedených bytových domů zástavou dotčených nemovitostí a pozemků ve vlastnictví družstva.

Seznam objektů a popis akcí je přílohou originálu zápisu

Příloha č.11

10./ Diskuze

Předsedající pan Zoubek zahájil diskuzi a vyzval přítomné delegáty, aby pro správné zaznamenání diskuzních příspěvků uvedl své příjmení a lokalitu.

Do diskuze se přihlásili :

1./ ing. Prokš, Dobřany 965

Jak se bude řešit rozpor ve vlastnictví stavby a pozemku pod stavbou podle nových zákonů ?

p.Majer – podle nových zákonných předpisů nelze stavbu umístit na pozemek jiného vlastníka, u nevyřešených stávajících stavů budou platit přechodná ustanovení. Zjistí podrobnosti.

Doplnila p.Marušincová (OK Nepomuk) – podle nového občanského zákoníku bude platit, že čím je pozemek, tomu patří stavba, ale počítá se také s přechodným obdobím na vyřešení vlastnictví.

2./ pan Prušák, Stod 11

Má organizační dotaz. Pozvánku s podklady na dnešní jednání obdržel teprve v úterý. Za tak krátkou dobu nedokáže pojmout všechny informace a nemůže tak např.hlasovat o stanovách.

p.Majer – podle stávajících stanov mají pozvánku obdržet delegáti 8 dní před konáním shromáždění. S ohledem na zapracování posledních úprav stanov dle doporučení SČMBD doručeného v pondělí 21.10 tak byla pozvánka s podklady odeslána ve středu 23.10. Pro řádné seznámení se stanovami proběhli podzimní aktivity předsedů již během září, kde všichni předsedové samospráv obdrželi návrh stanov a měli je projednat na čl.schůzi nejdéle do 11.10., zápisy s případnými náměty pak zaslat do 16.10.2013. Návrh stanov byl ke stažení na webových stránkách družstva, případně si samospráva mohla vyžádat další kopie stanov.

3./ pan Pech, Dobřany 795

Na domovní schůzi projednávali vznik společenství vlastníků jednotek, zazněl dotaz, zda hrozí sankce, pokud by SVJ podle zákona nezaložili.

p.Majer – ve stávajícím zákoně, podle kterého SVJ vzniká automaticky, sankce nebyly, podle nových předpisů bude SVJ vznikat až zápisem do obchodního rejtríku. Zda budou případně nějaké sankce, ještě prověří. Nesplnění povinnosti založit SVJ může přinést jiné problémy při zajišťování oprav a rekonstrukcí a např. při sjednávání úvěru.

Protože se do diskuze nikdo další nepřihlásil, pan Zoubek diskusi ukončil.

11./ Usnesení

Předsedající p.Zoubek vyzval mluvčího návrhové komise pana Jůzla, aby seznámil delegáty s návrhem usnesení. Protože k přečtenému návrhu neměl nikdo připomínky, seznámil předsedající přítomné delegáty se způsobem veřejného hlasování:

- o bodech 1./d) a h) hlasují pouze delegáti s červeným hlasovacím lístkem (družstevníci – nájemci)
- o zbývajících bodech usnesení hlasují všichni zvolení delegáti (červené i žluté hlasovací lístky)

Nejprve tedy nechal předsedající schůze p.Zoubek hlasovat delegáty s červenými hlasovacími lístky o bodu 1./d) a 1.h) usnesení:

Pro: 47 hlasů, proti: 0 hlasů, zdržel se: 0 hlasů

Poté nechal hlasovat o zbývajících bodech usnesení všechny zvolené delegáty (s červenými i žlutými hlasovacími lístky):

Pro: 67 hlasů, proti: 0 hlasů, zdržel se: 0 hlasů

Předsedající pan Zoubek konstatoval, že usnesení bylo přijato všemi hlasy a je tedy závazné pro všechny orgány družstva do příštího shromáždění delegátů.

Text usnesení je nedílnou součástí originálu zápisu

Příloha č.12

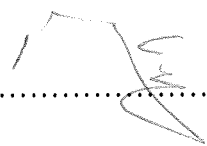
12./ Závěr

Na závěr předsedající pan Zoubek poděkoval všem přítomným za účast na dnešním jednání. Zároveň vyzval přítomné delegáty, aby s usnesením a výsledky hospodaření družstva seznámili členy svých samospráv.

V Přešticích dne: 31. 10. 2013

Zapsala: Alena Brožová

Schválil: Jaroslav Majer, předseda představenstva



.....

Nedílnou součástí originálu zápisu jsou dále tyto přílohy:

- příloha č.13: pozvánka na shromáždění delegátů včetně příloh (k bodu 4./)
- příloha č.14: prezenční listina ze shromáždění delegátů
- příloha č.15: záznam o hlasování

Zápis ověřili:

Anna Malátová: *Anna Malátová*

Dagmar Štauberová: *Dagmar Štauberová*