

Z Á P I S

ze shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva Plzeň-jih se sídlem v Přešticích,
konaného dne 28. 5. 2015 od 18:00 hodin
v sále Kulturního a komunitního centra v Přešticích, Masarykovo náměstí 311

1./ Zahájení

Shromáždění delegátů zahájil člen představenstva ing. Petr Prokop a z pověření představenstva vedl dále dnešní shromáždění. Přivítal přítomné delegáty, členy komisi družstva a hosty.

2./ Schválení pořadu jednání

Ing. Petr Prokop seznámil delegáty s návrhem pořadu jednání, který obdrželi všichni pozvaní, a konstatoval, že ze strany delegátů nedošel k pořadu jednání žádný pozměňující návrh.

Navržený program byl tedy jednomyslně schválen.

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 2014, hospodářsko-finanční plán na rok 2015
- 5./ Zpráva o činnosti kontrolní komise
- 6./ Projednání nových směrnic družstva (jednací a volební řád, dodatky směrnic o nájemném a službách, o finanční pomoci)
- 7./ Projednání úvěrů na opravy bytových domů
- 8./ Zpráva mandátové komise
- 9./ Diskuze
- 10./ Usnesení
- 11./ Závěr

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

Do mandátové komise byli navrženi a schváleni pp. Fiala Jaroslav, Bauer Jiří, Červený Radek, do návrhové komise pak pp. Jůzl Bohumil, Klement Josef, Vyoralék Radimír. Jako ověřovatelé zápisu byli zvoleni pp. Kastnerová Ivana a Malátová Anna. Zapisovatelkou byla jmenována paní Brožová Alena (zaměstnanec družstva), skrutátory (sčítatelé hlasů) pak další zaměstnanci družstva přítomní u prezence, jejich vedoucím pak pan Hranáč Pavel.

4./ Zpráva o činnosti představenstva, hospodaření družstva za rok 2014 a hospodářsko-finanční plán na rok 2015

Předseda p. Jaroslav Majer přednesl shromáždění delegátů zprávu o činnosti představenstva a správy družstva za rok 2014 a předložil návrh hospodářsko-finančního plánu na rok 2015.

V úvodu zprávy jako každý rok informoval delegáty o splnění úkolů z minulého shromáždění delegátů a konstatoval, že většina úkolů uložených představenstvu byla splněna a to včetně projednání připomínek z diskuze z minulého shromáždění delegátů. Nepodařilo se zatím zajistit výmaz bývalého člena představenstva pana Khaura a zápis nového člena pana Karlíka v obchodním rejstříku a to v důsledku změny výkladu obchodního soudu k počtu členů kontrolní komise, s jejímž zápisem do rejstříku byl zápis změn členů představenstva spojen. Naopak dlouhodobý úkol ze shromáždění z roku 2013 a to upravit vnitřní předpisy družstva v souladu s novými stanovami, je průběžně plněn, jak také vyplývá z dnešního programu, kdy jsou ke schválení předloženy celkem čtyři novelizované směrnice.

V souvislosti s uvedením výše funkcionářských odměn a odměn pro samosprávu a obvodové komise reagoval na dopis ing. Lva z Dobřan, který družstvo obdrželo v úterý 26.5.2015 jako připomínky k podkladům pro dnešní shromáždění. Odmítl tak argumenty o poklesu odměn pro

samosprávy a obvodové komise a na příkladu odměn vyplácených ing. Lvovi jako předsedovi samosprávy doložil pravidelné navyšování odměn od roku 2005. Připomínka k uvádění odměn pro samosprávy a obvodové komise byla vyslyšena jak v této zprávě, tak v doplněném návrhu usnesení. Na další připomínku k volebnímu systému družstva bude reagovat při projednání návrhu nového volebního řádu.

Většina dat byla zároveň prezentována vizuálně na plátno (statistika počtu bytů ve správě, převodů do vlastnictví, inkasovaných poplatků, objemu oprav, vývoje dlužných plateb, finančních prostředků na účtech družstva atd.).

Na úplný závěr přednesl návrh na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2014 a návrh plánu na rok 2015 a poděkoval všem funkcionářům a pracovníkům družstva za odvedenou práci v roce 2014.

Celý text zprávy bude k dispozici na webových stránkách družstva.

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 pan Karel Jukl. V úvodu konstatoval, že představenstvo plnilo úkoly uložené shromážděním delegátů, stejně tak je plní také samotná kontrolní komise. Komise se schází pravidelně jednou čtvrtletně, mimořádné jednání kontrolní komise nebylo nutné v roce 2014 svolávat, stejně tak nebyly komisí projednávány stížnosti nebo podněty členů družstva. Komise tak prováděla pouze plánované úkony – namátkové kontroly pokladny proběhly bez závad, stejně tak v oblasti převodů bytů do osobního vlastnictví a vyřizování stížností a podnětů členů nebyly zjištěny žádné závažné nedostatky. Předseda kontrolní komise se také pravidelně zúčastňuje jednání představenstva.

Poděkoval členům komise za jejich práci, zvláště pak ing. Bezděkovi a panu Kučerovi, kteří ukončili své členství v komisi. V prvním případě tomu bylo z důvodu převodu družstevního podílu, v případě pana Kučery pak v důsledku výkladu obchodního soudu k počtu členů komise s ohledem na nové stanovy družstva.

V další části zprávy předseda kontrolní komise seznámil delegáty s obsahem zprávy auditora o účetní závěrce k 31.12.2014 včetně prohlášení k účetní závěrce a záznamu o projednání zprávy. Účetní evidence je vedena v souladu se zákonem o účetnictví, účetní závěrka byla ověřena s výrokem „bez výhrad“, nebyla nařízena žádná opatření.

Následně doporučil jménem komise schválit hospodaření družstva za rok 2014 bez výhrad a stejně tak schválit návrh na rozdělení hospodářského výsledku, návrh na výplatu funkcionářských odměn a návrh hospodářsko-finančního plánu na rok 2015 podle předložených podkladů. Stejně tak jménem komise doporučil schválit nové směrnice (jednací a volební řád, dodatky směrnic o nájemném a službách, o finanční pomoci).

Ve své zprávě se též krátce vyjádřil k připomínce ing. Lva k volebnímu řádu a k odměnám funkcionářů družstva, předsedů samospráv a obvodových komisí. Nabídl k nahlédnutí podrobné podklady ohledně vývoje výše odměn, které má dnes u sebe k dispozici.

Závěrem poděkoval za spolupráci představenstvu a ekonomické komisi, 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 z projednání jsou přílohami originálu zápisu.

Přílohy č.3, č.4, č.5 a č.6

6./ Projednání nových směrnic družstva (jednací a volební řád, dodatky směrnic o nájemném a službách, o finanční pomoci)

Návrhy dodatků směrnic č.1/2014 a č.1/2005, volebního a jednacího řádu předložil předseda představenstva pan Majer. Návrhy dodatků směrnic byly projednávány na jarních aktivech předsedů samospráv, delegáti pak obdrželi návrhy všech nových směrnic s pozvánkou. Pan Majer připomněl zásadní změny směrnic v předložených dodatcích pomocí promítané prezentace. U volebního a jednacího řádu pak podrobně vysvětlil poslední úpravy oproti znění návrhu směrnic zaslaných s pozvánkou, které představenstvo projednalo ještě včera na základě doporučení advokátní kanceláře.

Také se vyjádřil k připomínkám ing. Lva, který ve svém dopise doručeném na družstvo 26.5.2015 navrhuje, aby volby do orgánů družstva probíhaly stejným způsobem jako do parlamentu, senátu, krajských a obecních zastupitelstev, tzn. kandidátka by měla obsahovat více kandidátů na každý post a volby by měly probíhat výhradně tajně. Dosavadní systém pak nazval „skansenem totalitního systému“ a označil jej za frašku, která zaručuje zvolení předem stanovených funkcionářů. Pan Majer potom připomněl, že původní volební řád měl rozsah jedné strany, návrh nového volebního řádu je mnohem podrobnější a nabízí tak více možností a způsobů volby. Proto odmítl argumenty ing. Lva jako nepravdivé, když např. v čl.4, odst.33) volebního řádu je okruh 7 možných navrhovatelů kandidátů na členy představenstva a kontrolní komise a to včetně delegátů a řadových členů družstva.

Jinak žádné konkrétní připomínky nebo návrhy na doplnění nedošly, směrnice budou schvalovány v rámci usnesení.

*Dodatek Směrnice č.1/2014 a č.1/2005, jednací a volební řád jsou přílohami originálu zápisu.
Přílohy č.7, č.8, č.9 a č.10*

7./ 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 družstva v Merklíně čp. 376 a v Blovicích čp. 683-684. Jedná se o zajištění zástavou pouze těch bytových jednotek, které jsou ve vlastnictví družstva. S ohledem na výklad § 1197 občanského zákoníku (kdy nelze převádět závazek splatnosti z družstva na společenství vlastníků) byl posuzován možný vznik společenství. V Merklíně 376 je podíl družstva 72,14%, v Blovicích 683,684 pak 91,78%. U obou samospráv bude vznikat společenství vlastníků již podle nového zákonného předpisu, tj. při poklesu podílu družstva pod 50 %. K zajištění úvěru zástavou je nově v souladu s § 752 zákona o obchodních korporacích nutné doložit souhlas alespoň 2/3 členů družstva, kteří jsou nájemci dotčených bytů a to v písemné formě s úředně ověřenými podpisy.

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*

8./ Zpráva mandátové komise

Zprávu mandátové komise přednesl pan Fiala. Na schůzích samospráv bylo zvoleno 82 delegátů, kteří obdrželi pozvánku s návrhem pořadu jednání. Dnešnímu shromáždění delegátů je přítomno 58 delegátů, tj.70,7 %, což představuje nadpoloviční většinu zvolených delegátů a dnešní shromáždění delegátů je schopno se právoplatně usnášet. Dále pan Fiala seznámil přítomné jednak s počty přítomných členů-nájemců a členů-vlastníků, také pak s kvótou hlasů potřebných pro přijetí usnesení (podrobnosti v příloze zápisu).

Zpráva je přílohou originálu zápisu. *Příloha č. 12*

9./ Diskuze

Do diskuze se přihlásili:

1./ ing. Karel Lev, Dobřany 797

Navázal na své písemné připomínky k podkladům, které byly zaslány s pozvánkou. Z minulých usnesení shromáždění delegátů není zřejmé, zda odměny členům samospráv a obvodových komisí stoupají, proto také navrhoval uvádět jejich výše samostatně. Z údajů také není zřejmé, pro jaké množství samospráv je odměna schvalována. Také si myslí, že v případě poklesu hospodářského výsledku družstva by neměly růst funkcionářské odměny. V našem případě je tomu naopak. Tyto odměny by měly být schvalovány s ohledem na hospodaření družstva.

p. Majer - naše družstvo není výrobní podnik. Jak bylo v jeho zprávě zmíněno, např. i přes vyšší objem volných finančních prostředků na účtech klesají úroky z úložek. Má obavy, že při takovém modelu vyplácení odměn by bylo problém obsadit potřebný počet členů statutárních orgánů, kteří ručí svým majetkem za chod družstva.

2./ pan Martin Prokš, Dobřany 965

Není mu jasné, proč společenství vlastníků nesmí převzít závazky družstva. V jejich samosprávě také splácejí úvěr, zřejmě brzy vznikne povinnost společenství založit. On jako vlastník je také v úvěru, ale má u bytu zřízeno zástavní právo ve prospěch banky. Jak bude družstvo postupovat ?

p. Majer -- při dalších převodech bytů do vlastnictví musí budoucí vlastníci při převodu bytu doplatit nesplacenou část podílu k úvěru. Tím dochází postupně ke snižování celkové nesplacené části úvěru. Když ale společenství vznikne, riziko splácení nese nadále družstvo. U dříve poskytnutých úvěrů to již nelze ovlivnit. Proto také u nově poskytovaných úvěrů z důvodu opatrnosti bude každý případ posuzován s ohledem na vznik společenství a to také s ohledem na dosavadní výklady právníků do doby změny výkladu nebo změny zákona.

Protože se do diskuze nikdo další nepřihlásil, ing. Prokop diskuzi ukončil.

10./ Usnesení

Předsedající schůze ing. Prokop 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./ c), d), j) 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 ing. Prokop hlasovat delegáty s červenými hlasovacími lístky o bodech 1./ c), d), j) usnesení:

Pro: 38 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: 58 hlasů, proti: 0 hlasů, zdržel se: 0 hlasů

Předsedající ing. Prokop 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.13

11./ Závěr

Na závěr předsedající pan ing. Prokop 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: 28.5.2015

Zapsala: Alena Brožová

Schválil: Jaroslav Majer, předseda představenstva

Nedílnou součástí originálu zápisu jsou dále tyto přílohy:

- příloha č.14: pozvánka na shromáždění delegátů včetně příloh (k bodu 4./)
- příloha č.15: prezenční listina ze shromáždění delegátů
- příloha č.16: záznam o hlasování

Zápis ověřili:

Kastnerová Ivana:

Malátová Anna