

Z Á P I S

ze shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva Plzeň-jih se sídlem v Přešticích,
konaného dne 01.06.2017 sále Kulturního a komunitního centra v Přešticích,
Masarykovo nám. 311

1./ Zahájení

Shromáždění delegátů zahájil místopředseda družstva pan Václav Zoubek a z pověření představenstva vedl dále dnešní shromáždění. Přivítal přítomné delegáty, členy komisi družstva a hosty.

2./ Schválení pořadu jednání

Pan Václav Zoubek seznámil delegáty s návrhem pořadu jednání, který obdrželi všichni pozvaní. Konstatoval, že ze strany delegátů nedošel do dnešního dne k pořadu jednání žádný pozměňující návrh.

Protože nikdo z přítomných delegátů neměl k navrženému programu připomínky, nechal o programu hlasovat.

Pro: 52 , proti: 0, zdržel se: 0

Program byl 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 2016, hospodářsko-finanční plán na rok 2017
- 5./ Zpráva o činnosti kontrolní komise
- 6./ Domovní řád, dodatek č.1 směrnice č.2/2014 (o poplatcích), směrnice č.1/2017 (závazná pravidla pro monitorování bytových domů ve vlastnictví SBD Plzeň-jih)
- 7./ Schválení nových poplatků za provádění správy bytových jednotek a garáží
- 8./ Projednání úvěru na opravu bytového domu
- 9./ Zpráva mandátové komise
- 10./ Diskuze
- 11./ Usnesení a závěr

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

Do mandátové komise byli navrženi a schváleni pp. Smola Pavel, Toman Jan a paní Svášková Hana, dále do návrhové komise pak pp. Karlík Václav, Bauer Jiří a Klement Josef. Jako ověřovatelé zápisu byli zvoleni pp. Houšková Romana a Křenková Marie. Zapisovatelkou byla jmenována paní Brožová Alena (zaměstnanec družstva), skrutátorem (sčítatelem hlasů) pan Hranáč Pavel.

4./ Zpráva o činnosti představenstva, hospodaření družstva za rok 2016 a hospodářsko-finanční plán na rok 2017

Přednesl předseda představenstva pan Jaroslav Majer.

V úvodu zprávy jako každý rok informoval delegáty o splnění úkolů z minulého shromáždění delegátů a konstatoval, že převážná většina úkolů uložených představenstvu byla splněna a to včetně projednání připomínek z diskuze z minulého shromáždění delegátů, na které bylo odpovězeno ještě na minulém shromáždění. Nedošlo zatím k realizaci prodeje pozemku parcel. st. 3 s budovou čp. 22 v kat. území Přeštice, přestože je již schválena nabídková kupní cena ze strany nabyvatele Města Přeštice ve výši 3 mil. Kč. Předseda seznámil přítomné se způsobem stanovení kupní ceny představenstvem a s dalším postupem přípravy prodeje. K uzavření připravené kupní smlouvy a smlouvy o zřízení vzájemných věcných břemen dojde až po opravě usnesení zastupitelstva města, které se koná 22.06.2017, následně lze očekávat vklad na katastr do konce srpna 2017.

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.). Zvláště se zaměřil na nepříznivý vývoj výnosů z úložek u finančních ústavů, kdy přestože stále dochází ke snižování úrokových sazeb, nemusí družstvo zatím přistupovat díky různým bonusům (za odběr plynu a elektřiny, za účast na dalších projektech u SČMBD, spolupráci na vyhotovení PENB atd.) ke zvýšení základního správního poplatku. Také dnes je plněn dlouhodobý úkol ze shromáždění z roku 2013 a to upravit vnitřní předpisy do souladu s novými stanovami a právními předpisy, když jsou předloženy ke schválení další nové směrnice včetně nového domovního řádu.

Na úplný závěr přednesl návrh na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2016 a návrh plánu na rok 2017 a poděkoval také všem funkcionářům a pracovníkům družstva za odvedenou práci v roce 2016. Celý text zprávy bude vložen na webové stránky družstva.

Celý text zprávy a prezentace jsou přílohami originálu zápisu.

Přílohy č.1 a č.2

5./ Zpráva o činnosti kontrolní komise za rok 2016

Zprávu přednesla předsedkyně kontrolní komise paní Alena Marušincová.

V úvodu konstatovala, že představenstvo splnilo veškeré úkoly uložené shromážděním delegátů a zejména pak ekonomický úsek splnil všech osm navržených opatření ze záznamu z projednání zprávy auditora za rok 2015. Stejně tak plní své úkoly samotná kontrolní komise. Komise se sešla 2x nejprve ve starém složení ještě pod vedením předsedy Karla Jukla, po volbách na minulém shromáždění pak 3x v novém pětičlenném složení. Paní Marušincová se jako předsedkyně kontrolní komise zúčastňovala jednání představenstva.

Kontrolní komise nemusela v roce 2016 projednávat žádnou stížnost. První stížnost obdržela až měsíc před dnešním jednáním, stížností se zabývala včera na mimořádném jednání. Komise tak v roce 2016 prováděla pouze plánované úkony jako je např. kontrola pokladny a kontrola vyřizování stížností, kdy v obou případech nebyly shledány žádné závady. Dále byla prováděna kontrola evidence pronájmů bytových a nebytových prostor, evidence dlužných plateb a způsobu zhodnocování volných finančních prostředků. Ani zde nebyly shledány závady. Technický úsek provedl na základě podnětu kontrolní komise úpravy v evidenci vyřizování objednávek na opravy.

V další části zprávy předsedkyně kontrolní komise seznámila delegáty s obsahem zprávy auditora o účetní závěrce k 31.12.2016 vypracované společností MAKO – účetní servis, s.r.o., dále pak s prohlášením k účetní závěrce a záznamem o projednání zprávy. „Účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv družstva k 31.12.2016, taktéž poctivý obraz nákladů a výnosů a výsledků jeho hospodaření za rok končící 31.12.2016 v souladu s českými účetními předpisy“. Z vlastní zprávy auditora ani ze záznamu z projednání ze dne 6.4.2017 nevyplývají žádné návrhy na opatření ani mimořádná doporučení.

Následně doporučila jménem kontrolní komise schválit hospodaření družstva za rok 2016 a stejně tak schválit návrh na rozdělení hospodářského výsledku, návrh na výplatu funkcionářských odměn a návrh hospodářsko-finančního plánu na rok 2017.

Závěrem poděkovala za spolupráci představenstvu a ekonomické komisi, dále pak samosprávám a obvodovým komisím a zaměstnancům správy družstva za jejich práci.

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

Přílohy č.3, č.4 a č.5

6./ Domovní řád, Dodatek č.1 Směrnice č.2/2014 (o poplatcích), Směrnice č.1/2017(závazná pravidla pro monitorování bytových domů ve vlastnictví SBD Plzeň-jih)

Návrh nového domovního řádu, dodatku č.1 směrnice č.2/2014 a směrnice č.1/2017 předložil předseda představenstva pan Majer. Návrh domovního řádu a dodatku směrnice o poplatcích byly projednány na jarních aktivech, návrh směrnice č.1/2017 pak byl zaslán společně s již jmenovanými předpisy s pozvánkou na dnešní jednání. Předseda představenstva p. Majer seznámil delegáty s drobnými úpravami, ke kterým ještě došlo na základě doporučení advokátní kanceláře. Tyto úpravy byly barevně vyznačeny na promítané prezentaci předpisů. Domovní řád je koncipován tak, aby jej mohla po mírných úpravách převzít i společenství vlastníků.

Jinak žádné konkrétní připomínky nebo návrhy na doplnění nedošly, předložené předpisy budou schvalovány v rámci usnesení. Ani v diskusi k předloženým návrhům nikdo nevystoupil.

Domovní řád, Dodatek č.1 směrnice č.2/2014, Směrnice č.1/2017 jsou přílohami originálu zápisu.

Přílohy č.6, č.7 a č.8

7./ Schválení nových poplatků za provádění správy bytových jednotek a garáží

Předseda představenstva pan Majer předložil návrhy nových poplatků u družstevních bytů a garáží za provádění správy v domech, kde vzniklo společenství vlastníků a pro které již družstvo nezajišťuje správu. Navržené měsíční sazby: 20,- Kč/byt 5,- Kč/garáž bez DPH. Dále předložen návrh poplatku na zajišťování správy u družstevních garáží a u garáží v osobním vlastnictví ve správě družstva ve výši 50,- Kč /měsíc bez DPH.

Navržené poplatky projednány na jarních aktivech, nové sazby s rozsahem služeb zaslány s pozvánkou na dnešní jednání. Žádné konkrétní připomínky nebo návrhy na doplnění nedošly, předložené návrhy poplatků budou schvalovány v rámci usnesení. Ani v diskusi k předloženým návrhům nikdo nevystoupil.

Návrh nových poplatků za zajišťování správy byt. jednotek a garáží je přílohou originálu zápisu.

Příloha č.9

8./ Projednání úvěru na opravu bytového domu

Návrh ke schválení zajištění úvěru zástavou budovy a pozemku v případě požadavku banky předložil předseda představenstva pan Majer, který přítomně stručně seznámil s popisem připravované akce na objekt ve Stodě čp. 725-726. 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 posouzen možný vznik společenství. Aktuální podíl družstva činí 81,93 %, společenství bude vznikat již podle nového zákonného předpisu, tj. při poklesu podílu družstva pod 50 % (cca 7 bytů). K zajištění úvěru zástavou je nutné 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 uvedeného bytového domu zástavou dotčené nemovitosti a pozemků ve vlastnictví družstva.

Popis objektu a akce je přílohou originálu zápisu

Příloha č. 10

9./ Zpráva mandátové komise

Zprávu mandátové komise přednesl pan Pavel Smola. Na schůzích samospráv bylo zvoleno 68 delegátů, kteří obdrželi pozvánku s návrhem pořadu jednání. Dnešnímu shromáždění delegátů je přítomno 52 delegátů, tj. 77 %, což představuje nadpoloviční většinu zvolených delegátů a dnešní shromáždění delegátů je schopno se právoplatně usnášet. Dále pan Smola seznámil přítomné jednak s počty přítomných členů-nájemců a členů-vlastníků, také pak s kvótami hlasů potřebných pro přijetí usnesení (podrobnosti v příloze zápisu).

Zpráva je přílohou originálu zápisu.

Příloha č. 11

10./ Diskuze

Dalším bodem programu byla diskuze. Předsedající schůze pan Zoubek vyzval přítomné delegáty, aby se pro správné zaznamenání diskusních příspěvků představili celým jménem s uvedením lokality.

Do diskuze se přihlásili:

1./ Miloslav Tříška, Kasejovice 356

Obdrželi návrh na změnu příspěvku do fondu oprav pro garáže - nyní mají platit více a ve stejné výši za m² jako u bytových jednotek. Myslí si, že za garáže by měli platit méně než za byty, když je fond oprav garáží evidován zvlášť a lze tak při čerpání fondu rozlišit společné náklady a náklady jen za byty. Garáže budovali na vlastní náklady, nikdy z fondu na opravy garáží nečerpali.

p. Majer - vysvětlil, že je to důsledek převodu bytů do vlastnictví, kdy družstvo muselo podle zákona č.72/1994 Sb. vymezit v budovách bytové a nebytové jednotky a po zaměření podle skutečnosti stanovit tzv. spoluvlastnické podíly. Podle výše těchto podílů se pak stanoví příspěvek do fondu oprav jak bytů, tak garáží. Družstvo nyní zjistilo, že u některých domů tomu tak nebylo, proto provedlo úpravy zálohových plateb. Při čerpání z fondu oprav lze samozřejmě rozlišit, zda náklady opravy budou rozúčtovány z fondu oprav jak garáží a bytů, nebo jen bytů.

2./ Václav Zoubek, Přestice 989-990

Požádal o podrobnější informace k dotacím na vybudování nových výtahů u nízkopodlažních domů.

p. Hranáč, vedoucí technického úseku – promítl na plátně krátkou prezentaci již realizovaných vestaveb nebo venkovních přístaveb výtahů, uvedl orientační náklady a nabídl možnost zajištění prohlídky v realizovaných domech jiných subjektů v Plzni. Podmínky dotačního titulu poskytne družstvo na vyžádání a zároveň vloží na webové stránky družstva.

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

11./ Usnesení a závěr

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

- o bodech l./ d), k) 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 pan Zoubek hlasovat delegáty s červenými hlasovacími lístky o bodech l./ d), k)

Pro: 32 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: 52 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

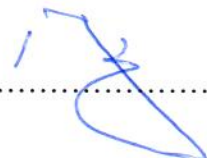
Příloha č. 12

Na závěr 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 Prešticích dne: 01.06.2017

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
- příloha č.14: prezenční listina ze shromáždění delegátů
- příloha č.15: záznam o hlasování

Zápis ověřili:

Houšková Romana: 

Křenková Marie: 