



**STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO PLZEŇ-JIH se sídlem v Přešticích, Hlávkova 23, 334 01  
PŘEŠTICE, IČ: 00040738**

Zapsané v Obchodním rejstříku Krajského soudu Plzeň, oddíl Dr XXV, vložka 31

## **ZÁPIS**

**ze shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva Plzeň-jih se sídlem v Přešticích,  
konaného dne 30. 06. 2022 v sále Kulturního a komunitního centra v Přešticích,  
Masarykovo nám. 311**

### **1./ Zahájení**

Shromáždění delegátů zahájil z pověření představenstva družstva pan Bohuslav Plojhar – člen představenstva. Přivítal všechny přítomné delegáty, členy komisí družstva, hosty.

### **2./ Schválení pořadu jednání**

Pan Bohuslav Plojhar seznámil delegáty s návrhem pořadu jednání, který obdrželi všichni pozvaní, a konstatoval, že ze strany delegátů nedošel k pořadu jednání žádný pozměňující návrh.

Na základě včerejšího usnesení představenstva navrhnul vyjmout v bodě 2./ potvrzení volebního řádu a v bodě 3./ volbu volební komise. Dále za bod 5./ vložit nový bod 6./: Navýšení poplatku na zajišťování správy bytů a pověření představenstva k případným úpravám podle aktuální výše inflace. Původní bod 9./ - po přečíslování bod 10./ doplnit o slovo: - informace

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

Pro: 26 hlasů, proti: 0 hlasů, zdržel se: 0 hlasů

Program byl jednomyslně schválen.

### **Program jednání:**

- 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 2021, hospodářsko-finanční plán na rok 2022
- 5./ Zpráva o činnosti kontrolní komise
- 6./ Navýšení poplatku na zajišťování správy bytů a pověření představenstva k případným úpravám podle aktuální výše inflace.
- 7./ Dodatek č.5 směrnice č. 3/2014 (pro odměňování členů orgánů družstva)
- 8./ Směrnice č.1/2022 (pro stanovení jednorázových poplatků)
- 9./ Zpráva mandátové komise
- 10./ Doplnující volba člena kontrolní komise a náhradníka do představenstva – informace
- 11./ Diskuse
- 12./ Usnesení
- 13./ Závěr

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

Do **mandátové komise** byli navrženi: jako předseda p. Smola Pavel za OK Dobřany, p. Boudová Hana za OK Dobřany a p. Křehlíková Marcela za OK Blovice. Do **návrhové komise** navrženi: jako předseda p. Szewczyk Miroslav za OK Přeštice, p. Hodinová Ilona za OK Blovice a p. Karlík Václav za OK Nezvěstice. Jako **ověřovatelé zápisu** navrženi: paní Malátová Anna a paní Gemerská Eva, obě za OK Přeštice. Zapisovatelkou byla jmenována: paní Dobiášová Pavla, zaměstnankyně družstva. Skrutátory (sčítateli hlasů) pak zaměstnanci družstva přítomní u prezence, jejich vedoucím pan Skála Ctirad.

Pro: 26 hlasů, proti: 0 hlasů, zdržel se: 0 hlasů

Schváleno jednomyslně dle předložených návrhů.

#### **4./ Zpráva o činnosti představenstva, hospodaření družstva za rok 2021 a hospodářsko-finanční plán na rok 2022**

Zprávu přednesl předseda představenstva pan Jaroslav Majer.

V úvodu zprávy jako každý rok informoval delegáty o splnění úkolů z minulého shromáždění delegátů - konstatoval, že všechny úkoly, které byly představenstvu uloženy, byly splněny a to včetně projednání připomínek z diskuse z minulého shromáždění delegátů. Jednání představenstva probíhala v roce 2021 z důvodu vládních opatření v souvislosti s výskytem nákazy koronavirem nejprve pomocí e-mailové korespondence, po zrušení opatření pak již prezenčně.

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.). V části věnované opravám a údržbě se kromě statistických údajů o objemu oprav věnoval důsledkům implementace Směrnice EED do právního systému ČR, kdy nejdéle od 1.1.2027 bude nutné instalovat přístroje registrující teplo a teplou vodu v bytových jednotkách s dálkovým odečtem a možností měsíčních náhledů ze strany každého uživatele. Dále stručně informoval o možnostech čerpání státní podpory na snižování energetické náročnosti budov z programu Nová zelená úsporám a o výnosech z provozu fotovoltaické elektrárny umístěné na střeše haly v Přešticích.

S ohledem na nepříznivý vývoj cen energií se podrobněji zaměřil na historii vývoje cen elektřiny a plynu pro společné prostory a kotelny a to včetně provizí a odměn za reklamu. Informoval o vynuceném přechodu k dodavateli poslední instance u elektřiny na podzim 2021 (společné prostory) a na jaře 2022 (kotelny).

Před úplným závěrem přednesl doporučující návrhy představenstva ke schválení dnešním shromážděním – roční závěrku za rok 2021, hospodářský výsledek ve výši 584.406, - Kč po zdanění a návrh na jeho rozdělení, návrh na vyplacení funkcionářských odměn a návrh hospodářsko-finančního plánu na rok 2022 (HV + 994 tis. Kč).

Na závěr informoval delegáty o změnách v obsazení na pracovních pozicích v technickém a bytovém úseku a poděkoval všem funkcionářům a pracovníkům družstva za odvedenou práci v roce 2021.

Celý text zprávy bude uložen 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 přednesla předsedkyně kontrolní komise paní Alena Marušincová.

V úvodu uvedla, že se kontrolní komise scházela v průběhu roku s ohledem na vývoj covidové situace, případně jednala alespoň korespondenčně. Členové komise kromě pravidelného jednání prováděli plánované úkony jako je kontrola pokladny, vyřizování stížností a připomínek k chodu jednotlivých úseků družstva. Zabývali se také častými změnami na pracovních pozicích v některých úsecích správy družstva, kde by měla být cílem stabilizace pracovníků s ohledem na kvalitu služeb pro samosprávu.

V další části zprávy předsedkyně seznámila delegáty s výsledkem zprávy auditora o účetní závěrce k 31.12.2021 vypracované společností MAKO – účetní servis, s.r.o. Účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv SBD k 31.12.2021, taktéž poctivý obraz nákladů a výnosů jeho hospodaření za ukončený rok 2021 v souladu s českými účetními předpisy.

Dále kontrolní komise projednávala hospodářský výsledek za rok 2021, který doporučuje ve formě účetní závěrky dnešnímu shromáždění ke schválení. Komise dále doporučuje schválit rozdělení hospodářského výsledku a vyplacení funkcionářských odměn dle předložených návrhů. Stejně tak doporučuje schválit předložený plán hospodaření na rok 2022.

Komise také projednala návrhy dnes předložených směrnic a doporučuje shromáždění schválit dodatek č.5 směrnice č.3/2014 (pro odměňování členů družstva a poskytování jiných plnění ve prospěch těchto osob) a směrnici č.1/2022 (pro stanovení jednorázových poplatků).

Komise společně s ekonomickou komisí opakovaně projednávala zvýšené náklady správy družstva a s ohledem na inflaci doporučuje schválit předložený návrh na zvýšení správního poplatku.

Závěrem poděkovala za spolupráci představenstvu, komisím, družstvu a jejím pracovníkům, obvodovým komisím v jednotlivých střediscích a domovním důvěrníkům a také panu Miloslavu Lucákovi, který musí odstoupit z funkce člena kontrolní komise z důvodu převodu bytu do vlastnictví.

*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./ Navýšení poplatku na zajišťování správy bytů a pověření představenstva k případným úpravám podle aktuální výše inflace**

Návrh předložil předseda představenstva pan Jaroslav Majer.

Vysvětlil hlavní důvody navýšení – nárůst inflace a v důsledku toho zvýšené provozní náklady družstva (energie, mzdové náklady apod.), oproti tomu pokles výnosů z poplatků za převody bytů do osobního vlastnictví, za převody družstevního podílu za zapůjčení bytů apod. Ke zvýšení poplatků došlo naposledy od 1.1.2019 o + 12,- Kč (před tím navýšení v roce 2002). Vyšší navýšení projednaly již na jaře ekonomická a kontrolní komise a navrhly představenstvu zvýšit poplatek o + 10,- Kč jak u nájemců (ze 107,- Kč na 117,- Kč bez DPH), tak u vlastníků (ze 122,- Kč na 132,- Kč bez DPH). Jedná se tedy o navýšení o + 10 % za 3 roky. Navýšení plánované od 1.1.2023 se promítne v navýšení příjmů správy družstva o + 440 tis. Kč/rok. Dále uvedl srovnání stávajících poplatků s poplatky některých bytových družstev v Plzeňském kraji (Sušice, Klatovy, Plzeň-sever)

Vzhledem k vývoji inflace k dnešnímu dni (cca 16 %) a k dalšímu očekávanému růstu, je předložen návrh usnesení, ve kterém shromáždění pověřuje představenstvo k případným úpravám výše poplatku podle aktuální výše inflace na podzim tohoto roku.

Dotazy k bodu žádné, schválení proběhne v rámci usnesení.

*Návrh na zvýšení správních poplatků je přílohou originálu zápisu.*

*Příloha č. 7*

#### **7./ Dodatek č. 5 směrnice č. 3/2014 (pro odměňování členů orgánů družstva)**

S dalším bodem programu seznámil přítomné delegáty p. Jaroslav Majer. Připomněl, že návrh dodatku byl zaslán s pozvánkou. Vysvětlil důvody pravidelné úpravy směrnice, když se jedná o změny čl. 4 a čl. 5 – navýšení odměn pro členy obvodových komisí a členy výborů samospráv s ohledem na inflaci. Zároveň byl doplněn čl. 4 o nový odstavec 4) – odměňování technických pracovníků obvodových komisí.

Připomínky a dotazy k dodatku žádné. Dodatek bude schvalován v rámci usnesení.

*Dodatek č. 5 směrnice č. 3/2014 je přílohou originálu zápisu*

*Příloha č. 8*

#### **8./ Směrnice č. 1/2022 (pro stanovení jednorázových poplatků)**

S dalším bodem programu seznámil přítomné delegáty p. Jaroslav Majer. Připomněl, že návrh nové směrnice byl zaslán s pozvánkou. Vysvětlil důvody schválení nové směrnice (navýšení většiny poplatků za činnosti správy družstva), kterou se ruší dosud platná směrnice č. 2/2014 vč. dodatku č.1/2017. Návrh směrnice s původními a novými částkami promítnut také na plátně.

*Paní Marušincová upozornila na nedůslednost při vybírání poplatku za zapůjčení bytu při změně na jinou osobu (písmeno d) čl.2. směrnice), kdy předsedové samospráv nemají přehled o tom, komu se byt pronajímá.*

Předseda p. Majer – na aktivech připomene domovním důvěrníkům a předsedům samospráv, aby oznamovali na bytový úsek případné změny bydlících osob při zapůjčení.

*Směrnice č. 1/2022 je přílohou originálu zápisu.*

*Příloha č. 9*

#### **9./ Zpráva mandátové komise**

Pan Smola informoval přítomné, že na schůzích samospráv bylo zvoleno 36 delegátů, kteří obdrželi pozvánku s návrhem pořadu jednání tak, jak určují odst. 11), 12), 13) a 14), čl. 66 stanov, z toho bylo pozváno 23 členů – nájemců a 13 členů – vlastníků. Předseda mandátové komise uvedl, že dle odst. 1), článku 67 stanov družstva předepisuje, že shromáždění delegátů jako nejvyšší orgán družstva je

schopno se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina delegátů. Podle prezentace je přítomno 26 delegátů, z 36 zvolených, to je 72 %, což představuje nadpoloviční většinu, takže je shromáždění delegátů schopno se právoplatně usnášet. Z členů – nájemců je přítomno 17 delegátů, z členů-vlastníků je přítomno 9 delegátů.

Na závěr zprávy pan Smola připomněl odst. 5), čl. 67 stanov, podle něhož je přijetí usnesení potřeba většiny hlasů hlasujících delegátů (k hlasům delegátů, kteří se zdrží nebo nehlasují se nepřihlíží).

*Celý text zprávy mandátové komise je přílohou originálu zápisu.*

*Příloha č. 10*

**10./ Doplnující volba člena kontrolní komise a náhradníka do představenstva – informace**

Přednesl p. Jaroslav Majer, na úvod vysvětlil důvody ponechání tohoto bodu v programu.

Nejprve informoval o tom, že pan Luděk Matějka jako náhradník do představenstva podal žádost o převod bytu do osobního vlastnictví. K převodu do osobního vlastnictví došlo dnem 24.02.2022. Tímto dnem nemůže pan Matějka být náhradníkem do představenstva. Funkce náhradníka není zapsána v obchodním rejstříku a není tedy nutné provádět výmaz z této evidence.

Obdobně podal žádost o převod bytu do osobního vlastnictví člen kontrolní komise p. Miloslav Lucák. Smlouva o převodu byla na družstvu podepsána 18.05.2022, návrh na vklad do katastru bude podán až po vydání potvrzení o splacení úvěru ze strany banky cca v srpnu 2022. Pan Lucák tedy nebude moci vykonávat funkci člena kontrolní komise až právními účinky vkladu (den podání na KN), do té doby bude nadále členem kontrolní komise. Funkce náhradníka kontrolní komise není ve stanovách družstva určena, nelze tedy dnes zvolit jiného člena kontrolní komise, ani zvolit náhradníka.

Na funkci náhradníka do představenstva, ani na funkci nového člena kontrolní komise není zatím žádný kandidát.

Na závěr pan Majer navrhl usnesení shromáždění ve znění – Shromáždění delegátů bere na vědomí ukončení funkce náhradníka představenstva pana Luděka Matějky z důvodu nesplnění podmínky dle článku 57 odst. 2) stanov družstva ke dni 24.2.2022.

Bez dotazů, bude schváleno v rámci usnesení.

**11./ Diskuse**

Dalším bodem programu byla diskuse. Předsedající schůze pan Plojhar vyzval přítomné delegáty, aby pro správné zaznamenání diskusních příspěvků předstoupili k mikrofonu předsednického stolu a představili se celým jménem s uvedením lokality.

Do diskuse se nikdo nepřihlásil, proto p. Plojhar bod ukončil bez příspěvků delegátů.

**12./ Usnesení**

Předsedající schůze pan Plojhar vyzval předsedu návrhové komise p. Miroslava Szewczyka, aby přečetl návrh dnes ještě doplněného usnesení. Protože k přečtenému návrhu neměl nikdo připomínky, seznámil předsedající pan Plojhar přítomné delegáty se způsobem veřejného hlasování:

- o bodech 1./d), e) a f), 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.Plojhar hlasovat delegáty s červenými hlasovacími lístky o bodech 1./ d), e) a f), usnesení:

Pro: 17 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: 26 hlasů, proti: 0 hlasů, zdržel se: 0 hlasů

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

*Text usnesení je nedílnou součástí originálu zápisu*

*Příloha č. 11*

omno 26  
shromáždění  
členů  
ni

**13./ Závěr**

Na závěr pan Plojhar poděkoval všem přítomným za účast na dnešním jednání a do další práce jim popřál hodně úspěchů. Zároveň vyzval přítomné delegáty, aby s usnesením a výsledky hospodaření družstva seznámili členy svých samospráv.

V Prešticích dne: 30. 06. 2022

Zapsala: Pavla Dobiášová

Schválil: Jaroslav Majer, předseda představenstva

**Nedílnou součástí originálu zápisu jsou dále tyto přílohy:**

- příloha č.12 pozvánka na shromáždění delegátů včetně příloh
- příloha č.13: prezenční listina ze shromáždění delegátů
- příloha č.14: záznam o hlasování

**Zápis ověřili:**

Malátová Anna: .....

*Anna Malátová*

Gemerská Eva: .....

*Eva Gemerská*