

Okresní stavební bytové družstvo Havlíčkův Brod

Jihlavská 564, 580 02 Havlíčkův Brod

tel. ústředna 569 430 920, ředitel 569 430 937, fax 569 430 949, e-mail osbdhb@osbdhb.cz

Zápis z jednání shromáždění delegátů OSBD Havlíčkův Brod

Dne: 23. června 2016 ve 14.15 hodin

Místo konání: sál Skautského klubu v Havlíčkově Brodě, Horní ulice 3188

K jednání SD OSBD Havlíčkův Brod bylo pozváno 157 delegátů s 2155 hlasy.

Program:

1. Zahájení – zjištění usnášeníschopnosti, jmenování zapisovatele a řídicího SD
2. Schválení programu SD
3. Schválení jednacího řádu SD
4. Volby mandátové komise, návrhové komise, ověřovatelů zápisu
5. Zpráva mandátové komise
6. Zpráva představenstva
7. Zpráva kontrolní komise
8. Projednání a schválení stanov družstva
9. Projednání smlouvy o výkonu funkce
10. Projednání a schválení bankovních úvěrů
11. Projednání námitek vyloučených členů družstva
12. Diskuze
13. Zpráva mandátové komise
14. Usnesení
15. Závěr

1. Zahájení – zjištění usnášeníschopnosti, jmenování zapisovatele

Jednání SD zahájil ve 14.20 hodin místopředseda představenstva družstva Ing. Petr Habásko pověřený řízením schůze. Přivítal přítomné delegáty a hosty SD OSBD Havlíčkův Brod a konstatoval, že SD OSBD je v tuto hodinu usnášeníschopné. Přítomno 58 delegátů s 1158 hlasů, tj. 53,74 %.

Zapisovatelkou byla jmenována paní Alena Králová.

2. Schválení programu SD

Program jednání SD OSBD byl delegáty SD schválen všemi hlasy aklamací.

3. Schválení jednacího řádu SD

Předložený jednací řád SD byl schválen všemi hlasy aklamací.

4. Volby mandátové komise, návrhové komise, ověřovatele zápisu

Členy mandátové komise, návrhové komise i ověřovatele zápisu delegáti SD schválili aklamací.

Mandátová komise – předseda Ing. Čapek, členové – Ing. Krumplová, p. Bártík

Návrhová komise – předseda p. Matějka, členové – p. Pertl, p. Kubíček

Ověřovatelé zápisu – p. Bárek, p. Rauer

Skrutátoři - zaměstnanci HS + členové příslušné komise.

Prezence - členové mandátové komise + zaměstnanci HS.

5. Zpráva mandátové komise

Předseda mandátové komise Ing. Čapek seznámil delegáty s účastí na SD.

Přítomno 58 delegátů s 1158 hlasy, což je 53,74% pozvaných.

SD je usnášeníschopné v souladu se stanovami družstva.

6. Zpráva představenstva družstva

Zprávu přednesl předseda představenstva p. Krejčí.

Usnesení minulého shromáždění delegátů, kterým byly uloženy úkoly všem orgánům družstva je splněno.

Představenstvo družstva se i v minulém období scházelo jedenkrát měsíčně a řešilo všechny potřebné záležitosti a plnilo povinnosti zvoleného orgánu ve smyslu stanov. V současné době má družstvo 2.155 členů. Ve správě celkem 257 domů ve všech regionech okresu Havlíčkův Brod. Z tohoto počtu je správa 136 společenství vlastníků a jiných bytových družstev na základě smluv o správě.

V období od minulého shromáždění delegátů se PD zaměřilo zejména na změnu organizačního řádu družstva. Zásadní změna organizačního řádu se dotýká ekonomického i technického úseku hospodářské správy družstva. V organizační struktuře se ruší funkce ředitele družstva. Řízení útvaru hospodářské správy bude zajišťovat nově předseda představenstva družstva na základě smlouvy o výkonu funkce. Se současným ředitelem byla uzavřena dohoda o skončení pracovního poměru z organizačních důvodů na straně zaměstnavatele. V návaznosti na tuto změnu organizačního řádu se ruší na technickém úseku funkce bytového technika.

Dále nový organizační řád ruší funkci vedoucího ekonomického úseku. Ekonomický úsek bude nově řídit hlavní účetní. V návaznosti na tuto změnu bude zřízena funkce účetní – členská evidence, správa úvěrů.

S počtem nově vznikajících SVJ PD odsouhlasilo utvoření funkce vedoucí účetnictví SVJ.

Vedoucí útvaru bude přímo podřízená hlavní účetní. Funkci bude zastávat stávající účetní SVJ s rozšířenou pravomocí.

Nový organizační řád byl projednán a schválen PD dne 21.4.2016 a nabývá účinnosti dnem 1.7.2016.

PD se i v minulém období zaměřilo v souladu s usnesením loňského SD na vymáhání pohledávek a ve spolupráci s HS jí PD věnuje patřičnou pozornost.

OSBD se ve spolupráci s JUDr. Širmerem podařilo vyřešit čtyři největší dlužníky. Dlužník z Chotěboře /dluh 360 000,-Kč/. Byt po tomto dlužníkovi byl z rozhodnutí PD prodán a zisk zanesen do účetnictví bytového družstva. Dlužník již uvolnil i poskytnuté náhradní ubytování. Dlužník z Havlíčkova Brodu /dluh 223 000,-Kč /. Dlužníkovi bylo po exekčním vystěhování poskytnuté náhradní ubytování. Uvolněný byt byl z rozhodnutí PD nabídnut k prodeji. Prodej zajišťuje realitní kancelář Evropa a v současné době je již podepsána předkupní smlouva s novým uživatelem.

Dlužník z Havlíčkova Brodu /dluh 104 000,-Kč /. OSBD v tomto případě čeká na vydání exekčního výměru k vystěhování. Po vystěhování bude dlužníkovi poskytnuto náhradní ubytování po dobu šesti měsíců.

Dlužník ze Světlé nad Sázavou / dluh 238 000,- Kč /. V tomto případě nabídl pomoc Městský úřad ve Světlé nad Sázavou v podobě zajištění náhradního ubytování. Nepodaří li se zajistit toto ubytování, OSBD bude postupovat obdobně jako u předchozích případů.

I vlivem těchto okolností se podařilo snížit celkovou výši dluhů na současných 1,878 mil Kč.

PD se dále zabývalo vyřešením dlouhodobých pronájmů nebytových prostor.

Kanceláře Kobzinova – Před uzavřením je dohoda o užívání společných částí domu se spoluvlastníky bytového domu. Změnou prohlášení vlastníka se stane OSBD vlastníkem užívaných kancelářských prostor.

Kanceláře Příčná – sjednán pronájem firmě Miroslav Kuba

Nebytový prostor Jihlavská - sjednán pronájem firmě Ladislav Jansík

Hospodaření družstva se v r.2015 řídilo plánem přijatým představenstvem družstva. Družstvo jako celek vytvořilo zisk po zdanění v celkové výši 444.423,29 Kč.

Roční účetní závěrka byla provedena s daňovým poradcem. Účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv organizace k 31.12.2015 a byla provedena souladu s českými účetními předpisy.

Po projednání v představenstvu družstva navrhujeme rozdělit zisk takto:

Zisk k rozdělení:	444.423,29,-Kč
Příděl samosprávám	394.629,45 Kč
Příděl do sociálního fondu:	20.000,- Kč
Nerozdělený zisk	29.793,84 Kč

Nerozdělený zisk navrhuje představenstvo družstva ponechat v nerozděleném zisku.

Jeho výše je k 31.12.2015 506.128,85 Kč

Nesplacené úvěry na výstavbu bytových domů k 31. 12.2015 činily 11 122 880 Kč.

Kromě těchto má OSBD uzavřeno ještě 22 účelových úvěrů na rekonstrukce a opravy domů. Lhůta splatnosti se pohybuje od 5 do 20 let a jejich celková nesplacená výše je 73 013 408 Kč

Na opravy domů bylo v roce 2015 dle předpokladu celkem profinancováno 26.mil Kč. Zhruba stejný náklad předpokládáme na rok 2016.

Rozhodující objem finančních prostředků je věnován na zateplení domů, výměnu výplní otvorů a modernizaci kotelen. Důvodem je logicky stálý tlak ze strany samospráv a SVJ na opravy a investice snižující spotřebu tepelné energie a dále vcelku výhodné financování díky nízké hladině úrokových sazeb. Stále se zvyšuje objem finančních prostředků na zvyšování bezpečnosti provozu bytových domů. Vyplývá to z vyšších požadavků obecně právních předpisů, technického stavu, ale také z pochopení orgánů OSBD i SVJ a jejich osobní odpovědnosti.

Ohrazení výtahových šachet, jako závada z inspekčních prohlídek probíhá dle plánu. Výtahy se šachtami z pletiva jsou prakticky dokončeny. Ve druhé etapě se odstranění této závady týká i výtahů opláštěných drátosklem. Samosprávy budou ze strany hospodářské správy informovány.

Dále pokračují i přes počáteční nesnáze rekonstrukce společných rozvodů elektro zvláště ve starších domech, které vyplývají z revizí elektro rozvodů. Závady na elektroinstalaci jsou nejčastější příčinou požáru, kromě nedbalosti bydlících.

Od roku 2014 provádí kontroly komínů firma SKALA. Samozřejmě i zde se důsledkem stárí a zvýšenými technickými požadavky objevují závady, které je nutné odstraňovat.

Úspory energií jsou samozřejmě důležité, ale bezpečnost, ochrana zdraví a života by měla být na prvním místě.

Novela zákona pod číslem 103/2015 Sb. platná od 1.7.2015.

Tato novela, kromě jiného ruší termíny vypracování PENB dle energeticky vztažné plochy k 1.1.2017 a 1.1.2019 a ukládá vlastníkovu budovy a SVJ opatřit si PENB při prodeji ucelené části budovy (bytu) a od 1.1.2016 i při jejím pronájmu

Závěrem předseda PD poděkoval odcházejícímu řediteli p. Dalíkovi za vykonanou práci.

Ředitel odchází na vlastní žádost a v návaznosti na změnu organizačního řádu s ním byla uzavřena již zmíněná dohoda o ukončení pracovního poměru.

7. Zpráva kontrolní komise

Zprávu KK OSBD Havlíčkův Brod přednesl člen KK p. Kotil.

Kontrolní komise se schází pravidelně jednou měsíčně. V období od minulého shromáždění v roce 2015 bylo provedeno sedm šetření u pěti stížností.

Dvě stížnosti byly uznány jako oprávněné. Tři stížnosti byly vyřešeny dohodou. V současnosti jsou v řešení jedna stížnost občansko-právního charakteru.

Byla provedena kontrola agendy evidence a plnění pojistných událostí na správě OSBD.

Zprávy ze schůzí kontrolní komise, agenda řešení stížností a zprávy z provedených kontrol jsou archivována na správě družstva.

Kontrolní komise nemá připomínky k volebnímu a jednacímu řádu.

KK provedla kontrolu roční závěrky a provedla namátkovou kontrolu inventury majetku, pohledávek a závazků. Při kontrole nezjistila žádné rozdíly nebo nesrovnalosti. KK navrhuje shromáždění delegátů schválit roční účetní závěrku a KK souhlasí s návrhem na rozdělení zisku družstva v takovém členění, jak je předloženo v návrhu usnesení z tohoto shromáždění delegátů.

KK doporučuje Představenstvu družstva řešit příjmovou stránku družstva při vzniku nových SVJ

8. Projednání a schválení stanov družstva

Návrh změny stanov přednesl ředitel p. Dalík. Změna se týká výmazu znění článku 73 - Řízení běžné činnosti družstva odst.1,2,3 a 4. Stanovy budou přečíslovány, jinak zůstávají beze změny.

Hlasování - z 1158 přítomných hlasů bylo pro 1.118, tj. 96,5%, proti 0 a zdržel se hlasování 40 – tj. 3,5%. Stanovy byly schváleny.

9. Projednání smlouvy o výkonu funkce

Návrh smlouvy o výkonu funkce předsedy představenstva přednesl ředitel p. Dalík. V souladu se změnou organizačního řádu projednalo PD tuto smlouvu a doporučilo jí ke schválení. Předmětem této smlouvy je úprava práv a povinností mezi družstvem a předsedou představenstva. Do diskuse se přihlásila delegátka p. Kopicová. Zpochybnila výši odměny za výkon funkce, odchodné při ukončení této smlouvy ve výši tří měsíčních platů nazvala zlatým padákem a upozornila na možnost zneužití služebního vozidla při výkonu funkce.

Hlasování - z 1.158 hlasů bylo pro 962 (83%), proti 40 (3,5%) a zdrželo se 156 (13,5%).

Smlouva o výkonu funkce předsedy představenstva byla schválena.

10. Bankovní úvěry

Čerpání bankovních úvěrů v předneseném rozsahu na investiční akce OSBD byly schváleny. Vše od České spořitelny, ručení bude směnkami bez avalu a prohlášeními o uznání dluhu vlastníků bytových jednotek v příslušných domech:

SA 210, Žižkov II 1972-4, Havlíčkův Brod, revitalizace, výše úvěru 1,4 mil. Kč, splatnost 10 let,

SA 229, Jiráskova 3293-4, Havlíčkův Brod, revitalizace, výše úvěru 3 mil. Kč, doba splatnosti 20 let,

SA 234, Žižkovo Pole 126, revitalizace, výše úvěru 1 mil. Kč, doba splatnosti 15 let,

SA 222, Na Bradle 954-6, Světlá nad Sázavou, revitalizace, výše úvěru 5,8 mil. Kč, doba splatnosti 12 let,

SA 262, Maleč 94, zateplení, oprava balkonů, výše úvěru 900 tis. Kč, doba splatnosti 20 let.

Hlasováno – pro 1097 (94,7%) proti 0 a zdržel se 61 (5,3%).

Bankovních úvěrů na investiční akce OSBD byly v předneseném rozsahu schváleny.

11. Projednání námitek vyloučených členů družstva - nebyly námitky.

12. Diskuze

SA 408 p. Moliš - dotaz, jak daleko je odprodej garáží. Ing.Čapek vysvětlil , že bylo vypracováno Prohlášení vlastníka na objekt, které bylo podáno na Katastrální úřad. Katastrální úřad vrátil Prohlášení vlastníka pro údajné vady k dopracování. Do 30. 6. 2016 bude toto opravené a předáno na Katastrální úřad. V průběhu měsíce července t. r. by mělo být Prohlášení vlastníka zavkládováno a návazně na to předloženy smlouvy žadatelům k podpisu a následně též předány na KÚ a garáže převedeny do osobního vlastnictví

Pí Kopicová – SA 408 – zpochybnila vyúčtování finančních prostředků za prodej pozemku u předmětných garáží. Dále p. Kopicová vyslovila nesouhlas s převodem okolního pozemku současně s převodem garáží do os. vlastnictví. Předseda PD p. Krejčí podal vysvětlení. Prodej části pozemku před garážemi MěÚ Havlíčkův Brod odsouhlasilo předchozí představenstvo OSBD. Zisk z prodeje byl řádně zanesen do účetnictví družstva a následně schválen jako součást roční účetní uzávěrky shromážděním delegátů.

Převod okolního pozemku v celé výměře současně s převodem garáží do osobního vlastnictví schválilo PD. Toto je plně v jeho kompetenci.

13. Zpráva mandátové komise – všechny body, o kterých bylo hlasováno, byly schváleny.

14. Usnesení – předseda návrhové komise p. Matějka přednesl návrh usnesení shromáždění delegátů.

Hlasování – pro 1118 hlasů tj. 96,5%.

Usnesení shromáždění delegátů bylo schváleno.

15. Závěr – předseda představenstva p. Krejčí poděkoval za účast a v 15,30 hodin jednání ukončil.

V Havlíčkově Brodě dne 23. 6. 2016

Zapisovatel: Alena Králová

Ověřovatelé zápisu: Luboš Rauer

Antonín Bárek