

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 náhradního shromáždění delegátů OSBD Havlíčkův Brod

Dne: 17. července 2018 v 15 hodin

Místo konání: kongresový sál hotelu Slunce v Havlíčkově Brodě, Jihlavská 1985

Program:

1. Zahájení – zjištění usnášeníschopnosti, jmenování řídicího shromáždění delegátů a jmenování zapisovatele
2. Schválení programu SD
3. Schválení jednacího řádu SD
4. Volby mandátové komise, návrhové komise, volební komise a ověřovatelů zápisu
5. Zpráva mandátové komise
6. Zpráva představenstva družstva
7. Zpráva kontrolní komise družstva
8. Projednání a schválení bankovních úvěrů
9. Schválení roční účetní uzávěrky a rozdělení zisku
10. Projednání námitek vyloučených členů družstva
11. Diskuze
12. Zpráva mandátové komise
13. Usnesení
14. Závěr

1. Zahájení – zjištění usnášeníschopnosti, jmenování zapisovatele

Jednání SD zahájil v 15 hodin předseda představenstva družstva Ivo Krejčí a po přivítání delegátů předal slovo místopředsedovi družstva Ing. Habáskovi. Po přivítání delegátů a hostů SD OSBD Havlíčkův Brod konstatoval, že SD OSBD je v tuto hodinu usnášeníschopné. Přítomno 41 delegátů s 1156 hlasy, tj. 60,68 % hlasů.

Zapisovatelkou byla jmenována paní Alena Králová.

2. Schválení programu SD

Program jednání SD OSBD byl delegáty SD schválen 100% hlasy aklamací.

3. Schválení jednacího řádu SD

Předložený jednací řád SD byl schválen 100% schválen aklamací.

4. Volby mandátové komise, návrhové komise, ověřovatele zápisu

Mandátová komise – předseda Ing. Čapek, členové p. Marel a p. Tregler – schváleno aklamací – 100%.

Návrhová komise – předseda p. Matějka, členové – p. Pertl a p. Bárek- schváleno aklamací 100%.

Ověřovatelé zápisu – p. Mauer a p. Rauer – schváleno aklamací - 100%

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 44 delegátů s 1173 hlasy, což je 61,57 % pozvaných.

SD je usnášeníschopné v souladu se stanovami družstva.

6. Zpráva představenstva družstva

Zprávu přednesl předseda představenstva p. Krejčí

Úvodem bych konstatoval, že usnesení minulého shromáždění delegátů, kterým byly uloženy úkoly všem orgánům družstva je splněno.

PD se opět zaměřilo v souladu s usnesením loňského SD na vymáhání pohledávek a ve spolupráci s JUDr. Širmerem jí věnuje patřičnou pozornost.

Dlužník - Havlíčkův Brod /dluh 176 000,-Kč/. Je vydán pravomocný rozsudek Okresního soudu v Havlíčkově Brodě na vyklizení bytu. Pro dlužníka je připraveno náhradní ubytování, které bude poskytnuto na dobu šesti měsíců.

Dlužník – Chotěboř /dluh 18 000,-Kč /Je vydán pravomocný rozsudek Okresního soudu v Havlíčkově Brodě na vyklizení bytu. Pro dlužníka je připraveno náhradní ubytování, které bude poskytnuto na dobu šesti měsíců.

Pro tyto případy zajištění přístřeší má OSBD připraveny volné bytové jednotky.

Dlužník - Havlíčkova Borová /dluh 76 000,-Kč /. Je vydán pravomocný rozsudek Okresního soudu v Havlíčkově Brodě na vyklizení bytu. Tento dlužník je povinen vyklidit byt ve stanoveném termínu bez zajištění přístřeší.

Dlužník - Česká Bělá /dluh 36 000,-Kč /. Rozsudkem Okresního soudu v Havlíčkově Brodě byla dlužníkovi uložena povinnost předmětný byt vyklidit. K 30.6.2018 bude byt vyklizen. Dlužník si sám sjednal nové ubytování.

Dlužné částky neobsahují právní náklady na vymáhání pohledávek. Tyto právní náklady se vzhledem k dlouhodobé platební nezádnosti uvedených pohybují v řádu desítek a v některých případech i stovek tisíc Kč. O dalším využití či případném prodeji výše uvedených bytů rozhodne představenstvo družstva.

Celková výše dluhů na nájemném k 31.5.2018 činí 1.360. 000,- Kč

PD se dále zabývalo řešením dlouhodobých pronájmů nebytových prostor.

Kanceláře Kobzinova – Byla uzavřena dohoda o užívání společných částí domu se spoluvlastníky bytového domu. Na Katastrální úřad byl podán návrh na vklad změny prohlášení vlastníka. OSBD se tímto zápisem stane vlastníkem užívaných kancelářských prostor.

Nebytový prostor Jihlavská – dne 11.4.2018 byla uzavřena smlouva o nájmu nebytového prostoru s firmou PTÁČEK- velkoobchod a.s. Současně s touto smlouvou byla uzavřena dohoda o provedení stavebních úprav a smlouva o dodávce tepla pro nebytový prostor. Součástí dohody o provedení stavebních úprav je rozdělení nákladů na opravy potřebné k činnosti nového nájemce. OSBD zajišťuje opravy exteriéru budovy. Jedná se o výměnu vstupních dveří a jejich přemístění, výměnu oken v technické části provozovny, výměnu výkladců, nátěr a opravu fasády. Opravy v interiéru provede firma dle vlastního architektonického návrhu na svoje náklady. Naše náklady na výše uvedené opravy činí dosud 820 000,-Kč. V této částce je zahrnuta i již provedená rekonstrukce kotelny. PD přistoupilo k rekonstrukci nebytového prostoru z důvodu zhodnocení majetku OSBD a s výhledem předpokládaného dlouhodobého pronájmu a pravidelného příjmu.

Představenstvo družstva se v minulém období zabývalo i nařízením Evropského parlamentu a Rady /EU/ č.2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů. Byla přijata příslušná opatření k naplnění tohoto nařízení. Správcem údajů je OSBD a jednotlivých předsedů samospráv se tato úprava přímo nedotkne. V rámci přijatých opatření

bude zasíláno vyúčtování jednotlivým uživatelům a vlastníkům bytů poštou. Z důvodu neúměrného finančního zatížení budou náklady na poštovné zúčtovány na FO společných prostor jednotlivých samospráv. Od účinnosti tohoto nařízení se nebudou předsedům samospráv zasílat kopie dokladů týkající se společného fondu oprav. Tyto doklady jsou k nahlédnutí na HS bytového družstva. Na samosprávu bude zaslán jen rozpis fondu oprav za příslušné období.

Hospodaření družstva se v r. 2017 řídilo plánem přijatým představenstvem družstva. Družstvo jako celek vytvořilo zisk po zdanění v celkové výši 2.706.280,46 Kč.

Účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv organizace k 31.12.2017 a byla provedena souladu s českými účetními předpisy.

Po projednání v představenstvu družstva navrhujeme rozdělit zisk takto:

Zisk k rozdělení:	2.706.280,46 Kč
Příjem do FO samospráv z pronájmu spol. prostor	365.638,31 Kč
Příděl do sociálního fondu:	50.000,00 Kč
Nerozdělený zisk	2.290.642,15 Kč

Zůstatek výsledku hospodaření navrhuje představenstvo družstva ponechat v nerozděleném zisku.

Jeho výše je k 31.12.2017 603.724 Kč

Hospodaření OSBD se do května letošního roku vyvíjelo bez zásadnějších výkyvů, a to jak v nákladové, tak ve výnosové oblasti. Účtovalo se o běžných a očekávaných položkách každoročně se opakujících v daném období.

Nesplacené úvěry na výstavbu bytových domů k 31. 12.2017 činily 7 093 237 Kč.

OSBD má uzavřeno 30 účelových úvěrů na rekonstrukce a opravy domů. Lhůta splatnosti se pohybuje od 5 do 20 let a jejich celková nesplacená výše je 64.679.000 Kč.

Pro příští období navrhuje PD schválit refixaci úvěrů a úvěr v rozsahu, který je uveden v návrhu usnesení.

Na opravy domů bylo v roce 2017 celkem profinancováno 5,5 mil Kč. Investice do oprav v roce 2018 předpokládáme ve výši 10 mil Kč

OSBD v letošním roce zajišťuje technickou přípravu revitalizace domů SVJ současně s administrativním vyřízením dotací z dotačního titulu IROP. Jedná se o pět SVJ s celkovou výší oprav 15.000.000 Kč.

V současné době jsou stále výhodné úvěrové podmínky s úrokovou sazbou 2,3 - 2,5 %. Za předpokladu, že i v příštím roce bude otevřen dotační titul IROP a bude zachována výše úrokových sazeb, je třeba uvažovat o revitalizaci zděných domů.

V tomto dotačním titulu lze získat zpět 30-40% uznatelných nákladů na revitalizaci.

Aparát OSBD je připraven s technickou pomocí při zajištění veškeré činnosti jak technického, tak i administrativního charakteru.

Je třeba důsledně dbát na odstraňování závad revizí elektro, plynu, závad z inspekčních prohlídek výtahů, závad z kontrol spalinových cest a dbát na bezpečnost a požární ochranu ve společných částech domu. Ohledně bezpečnosti a požární ochrany ve společných částech domu předseda znovu upozornil na odkládání předmětů, které nemají v těchto prostorech co dělat. Jsou

k dispozici sběrné dvory a další služby měst a obcí, kde je možné bezplatně tyto předměty odevzdat.

7. Zpráva kontrolní komise

Zprávu KK OSBD Havlíčkův Brod přednesla členka KK Lenka Lišková. Komise se schází 1x měsíčně a její předseda se pravidelně účastní zasedání PD. Kontrolní komise provedla kontrolu roční účetní závěrky za rok 2017. Při kontrole neshledala žádných závad, které by bránily předložit výsledky této závěrky shromáždění delegátů OSBD Havlíčkův Brod. Kontrolní komise doporučila shromáždění delegátů schválit roční účetní závěrku za rok 2017.

8. Projednání a schválení bankovních úvěrů - SA 6, Dubí 26, úvěr ve výši 1.120.000 Kč / stav k 31.12.2017 - 768.456 Kč/,splatný k 15.3.2029. Fixace ke dni 14.3.2019. Úvěr poskytnutý ČSOB a.s. Ke dni ukončení fixace bude případně /dle aktuálních úrokových sazeb/ uzavřena úvěrová smlouva s Českou spořitelnou a.s.

SA 99, Havlíčkova Borová 178, úvěr ve výši 960.000 Kč / stav k 31.12.2017 – 456.938 Kč/,splatný k 15.3.2024. Fixace ke dni 14.3.2019. Úvěr poskytnutý ČSOB a.s. Ke dni ukončení fixace bude případně /dle aktuálních úrokových sazeb/ uzavřena úvěrová smlouva s Českou spořitelnou a.s.

Uzavření úvěrové smlouvy na opravu domu:

Úvěr od ČSOB, a.s., ručení bude směnkami bez avalu a prohlášeními o uznání dluhu vlastníků bytových jednotek

SA 217, Žižkov II 3134-3135, Havlíčkův Brod, revitalizace, výše úvěru 1,5 mil. Kč, splatnost 10 let,

Hlasování - pro: 1173 tj. 100% hlasů

9. Schválení roční uzávěrky a rozdělení zisku –

Předsedající Ing. Habásko přednesl návrh na schválení roční účetní závěrky a rozdělení zisku tak, jak byl předložen ve zprávě představenstva OSBD Havlíčkův Brod.

Pro : 1173 tj. 100 % hlasů

Roční účetní uzávěrka a rozdělení zisku OSBD Havlíčkův Brod byly delegáty SD schváleny.

10. Projednání námitek vyloučených členů družstva - nebyly námítky.

11. Diskuze – Ing. Habásko vyzval přítomné, aby se vyjádřili k probíhající schůzi a zda nemá někdo připomínky a doplnění. Nikdo z přítomných se do diskuse nepřihlásil.

12. Zpráva mandátové komise –

Předseda mandátové komise Ing. Čapek seznámil SD se stavem přítomných delegátů. Přítomno 44 delegátů s 1173 hlasy, což je 61,57 % pozvaných.

SD je usnášeníschopné v souladu se stanovami OSBD Havlíčkův Brod.

13. Usnesení –

Předseda návrhové komise Zdeněk Matějka přednesl delegátům návrh usnesení shromáždění delegátů. Hlasování - pro : 1173 hlasů tj. 100 % hlasů

Usnesení shromáždění delegátů OSBD Havlíčkův Brod bylo delegáty SD schváleno.

14. Závěr - p. Krejčí poděkoval přítomným delegátům za účast a v 15,50 hodin jednání ukončil.

V Havlíčkově Brodě dne 20. 7. 2018

Zapisovatel:	Alena Králová
Ověřovatelé zápisu:	Josef Maurer
	Luboš Rauer