

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: 11. července 2019 v 15 hodin

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

K jednání SD OSBD Havlíčkův Brod bylo pozváno 153 delegátů s 1846 mandáty.

Program:

1. Zahájení – zjištění usnášení schopnosti, 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 družstva
7. Zpráva kontrolní komise
8. Směrnice o odměňování členů orgánů družstva
9. Projednání a schválení bankovních úvěrů
10. Schválení roční účetní uzávěrky rozdělení zisku
11. Projednání námitek vyloučených členů družstva
12. Diskuze
13. Zpráva mandátové komise
14. Usnesení
15. Závěr

Delegátem je předseda samosprávy nebo pověřený náhradník – pouze člen družstva.

1. Zahájení – zjištění usnášení schopnosti, jmenování zapisovatele

Jednání SD zahájil v 15.15 hodin místopředseda představenstva družstva Ing. Petr Habásko . Přivítal přítomné delegáty a hosty SD OSBD Havlíčkův Brod a konstatoval, že SD OSBD je v tuto hodinu usnášení schopné. Přítomno 41 delegátů s 967 hlasy, tj. 52,38 % z pozvaných. Zapisovatelkou byla jmenována paní Alena Králová

2. Schválení programu SD

Program jednání SD OSBD byl delegáty SD schválen aklamací. 100% hlasů pro.

3. Schválení jednacího řádu SD

Předložený jednací řád SD byl delegáty schválen aklamací. 100% hlasů pro.

4. Volby mandátové komise, návrhové komise, ověřovatele zápisu

Mandátová komise – předseda pan Ing. Martin Čapek, členové – p. Miroslav Marel, p. Chudoba
Návrhová komise – předseda pan Zdeněk Matějka, členové – p. Antonín Bárek a p. Jiří Pertl

Ověřovatelé zápisu – pan Miloš Tregler, Luboš Rauer
Členové komisí schválení aklamací – 100% hlasů
Skrutátoři - zaměstnanci HS + členové příslušné komise
Prezence - členové mandátové komise + zaměstnanci HS

5. Zpráva mandátové komise

Předseda mandátové komise pan Ing. Čapek seznámil delegáty s účastí na SD.
Přítomno 41 delegátů s 967 hlasy z 1846 pozvaných, což je 52,38 % .
SD je usnášení schopné v souladu se stanovami družstva.

6. Zpráva představenstva

Zprávu přednesl předseda představenstva p. Krejčí

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

- V současné době má družstvo 1.819 členů. Ve správě celkem 242 domů ve všech regionech okresu Havlíčkův Brod. Z tohoto počtu je správa 160 společenství vlastníků a jiných bytových družstev na základě smluv o správě.

- Jednou z priorit PD je vymáhání pohledávek za dlužné nájemné. V loňském a počátkem letošního roku se podařilo ve spolupráci s JUDr. Širmerem soudním příkazem vystěhovat poslední dlouhodobé neplatiče. V letošním roce byl vydán pravomocný rozsudek Okresního soudu v Havlíčkově Brodě na neplatiče ze Ždírcce nad Doubravou. Dluh na nájemném včetně právních nákladů činí v tomto případě cca 400 tis. Kč.

- OSBD Havlíčkův Brod k dnešnímu dni vlastní tyto bytové jednotky.

Kokořínská 2967, Havlíčkův Brod byt 3+1

Pelikánova 528, Přibyslav byt 3+1

Krále Jana 52, Chotěboř byt 2+1

Krále Jana 1326, Chotěboř byt 2+1

Na Bradle 956, Světlá nad Sázavou byt 1+1

V Zahradách 41, Golčův Jeníkov byt 3+1

Kamenná 1582, Chotěboř byt 1+0

Tyto byty OSBD pronajímá na základě nájemní smlouvy na dobu určitou s možností prodloužení.

Byt 2+1 Na Bradle 952, Světlá nad Sázavou má OSBD ponechán pro případ soudního příkazu na poskytnutí náhradní ubytování při vyklizení bytu.

Dále OSBD vlastní byty, které vzhledem k výši dluhů a jejich zanedbanému stavu nelze pronajmout a představenstvo družstva rozhodlo na základě znaleckého posudku o jejich prodeji. Jedná se o :

byt 3+1 Havlíčkova Borová 178

byt 3+1 Česká Bělá 254

- V letošním roce byl konečně dořešen dlouhodobý pronájem nebytových prostor ve vlastnictví OSBD na adrese Jihlavská 3204, Havlíčkův Brod. Firma PTÁČEK – velkoobchod a.s. již otevřela provozovnu koupelnového studia a řádně plní veškeré závazky plynoucí z nájemní smlouvy.

- Kanceláře Kobzinova, Havlíčkův Brod – OSBD je vlastníkem užívaných kancelářských prostor. Se spoluvlastníky bytového domu byla uzavřena dohoda o užívání společných částí domu a družstvo přispívá do FO spol. prostor domu dle svého spoluvlastnického podílu.

- V průběhu minulého a letošního roku došlo v organizační struktuře hospodářské správy k dalším změnám . Z důvodu zefektivnění činnosti HS, došlo k rozvázání pracovního poměru s účetní SVJ a jedné účetní nebyla prodloužena smlouva sjednaná na dobu určitou. Další změnou na ekonomickém úseku je odchod hlavní účetní na mateřskou dovolenou. Do nástupu Ing. Holendové

po mateřské byl přijat na tuto funkci Ing. Josef Dolejší.

Ke změnám došlo i na technickém úseku. Vedoucí úseku Ing. Čapek ukončil pracovní poměr u družstva. Na jeho pozici byl přijat Vítězslav Kalousek. Nová organizační struktura hospodářské správy / včetně kontaktů na jmenované / bude k dispozici na internetových stránkách OSBD.

- Hospodaření družstva se v r. 2018 řídilo plánem přijatým představenstvem družstva. Družstvo jako celek vytvořilo zisk po zdanění v celkové výši 318.488 Kč.

Účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv organizace k 31.12.2018 a byla provedena souladu s českými účetními předpisy.

Po projednání v představenstvu družstva navrhujeme rozdělit zisk takto:

Zisk k rozdělení:	318.488 Kč
Příjem do FO samospráv z pronájmu spol. prostor	234.701 Kč
Příděl do sociálního fondu:	30.000 Kč
Nerozdělený zisk	53.787 Kč

Zůstatek výsledku hospodaření navrhuje představenstvo družstva ponechat v nerozděleném zisku.

Jeho výše je k 31.12.2018 2.894.366 Kč

Hospodaření OSBD se do května letošního roku vyvíjelo bez zásadnějších výkyvů, a to jak v nákladové, tak ve výnosové oblasti.

- Nesplacené úvěry na výstavbu bytových domů k 31. 12.2018 činily 5.309.000 Kč.

OSBD má dále uzavřeno 30 účelových úvěrů na rekonstrukce a opravy domů. Lhůta splatnosti se pohybuje od 5 do 20 let a jejich celková nesplacená výše je 54.875.000 Kč.

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

- Na opravy domů bylo v roce 2018 celkem profinancováno 4,5 mil Kč. Investice do oprav v roce 2019 předpokládáme ve stejné výši jako v roce 2018.

- OSBD i 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 22.000.000 Kč.

Předseda PD vyslovil poděkování Ing. Čapkovi, který i přesto, že již u OSBD nepracuje, zajišťuje u zmíněných domů technický dozor a vyřizuje administrativní záležitosti ohledně dotací. Dotace byly sjednány ještě pod hlavičkou OSBD, ale družstvo v současné době nemá technickou kapacitu na jejich zajištění.

- Dále předseda PD informoval přítomné o změně zasílání výpisů z fondu oprav společných prostor a bytů na jednotlivé samosprávy. Výpisy budou zasílány jedenkrát ročně a to za období 1.1. až 31.12. příslušného roku.

- V rámci úsporných opatření budou od letošního roku přeúčtovány bankovní poplatky na jednotlivé uživatele a vlastníky bytů. Poplatky budou zúčtovány v ročním vyúčtování jednotlivých bytů.

- Důležitá informace ohledně blížícího se termínu 31.12.2020, kdy končí promlčecí lhůta, v níž mohou členové družstva uplatnit svůj nárok na převod jednotky do osobního vlastnictví. V Čl. 12 stanov OSBD je zakotveno právo člena na podání výzvy k převodu družstevního bytu do vlastnictví za podmínek stanovených zákonem a stanovami. Podmínkou na realizaci výzvy je podání písemné žádosti min. 6 měsíců před požadovaným termínem sepsání smlouvy na převod družstevního bytu. Tímto má člen právo na převod bytu i po termínu 31.12.2020.

7. Zpráva kontrolní komise

Komise pracuje dle plánu práce v kalendářním roce. Na programu zasedání KK, která se konají pravidelně, jsou veškeré informace ze schůzí představenstva OSBD, řešení všech došlých stížností, aktuální informace o stavu šetření jednotlivých případů, výsledky prováděných kontrol atd.

Kontrolní komisi nedošla v období od posledního SD žádná stížnost .

Kontrolní komise v daném období provedla v rámci aparátu OSBD několik kontrol.

Jednalo se o kontrolu auto provozu, kontrolu evidence a řešení námětů či stížností zaslaných nebo doručených na OSBD.

Při kontrolách nebyly zjištěny žádné závažné nedostatky, drobné připomínky KK byly předány PD OSBD k dořešení.

Průběžně je sledováno vymáhání pohledávek z nájmu.

Průběžně je kontrolováno plnění usnesení z posledního SD.

Usnesení z SD 2018 bylo splněno.

Spolupráce KK a PD OSBD je dobrá, o jednání jsou vzájemně oba orgány informovány. Závěry z jednání jsou projednávány s návrhem na řešení.

Byla provedena kontrola roční účetní závěrky se závěrem:

Účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace OSBD Havlíčkův Brod k datu 31.12.2018. Náklady a výnosy, výsledky hospodaření, rozdělení zisku, za rok 2018 jsou v souladu s českými účetními předpisy. Celková zpráva k RÚZ je k dispozici na OSBD Havlíčkův Brod.

Na základě zprávy KK doporučuje SD schválit roční účetní závěrku OSBD Havlíčkův Brod za rok 2018.

8. Směrnice o odměňování členů orgánů družstva

Předseda PD podal delegátům zdůvodnění navrhovaného zvýšení odměn orgánů družstva. Navrhované zvýšení od 1.8.2019 o 10%.

PRO: 846 hlasů

PROTI: 87 hlasů

ZDRŽEL SE : 44 hlasů

Směrnice o odměňování orgánů družstva byla schválena

9. Projednání a schválení bankovních úvěrů

- SA 224, Na Bradle 958-9, Světlá nad Sázavou , úvěr ve výši 3.185.509 Kč / stav k 31.12.2018 – 1.534.188 Kč/,splatný k 30.9.2028. Fixace ke dni 30.11.2019. Úvěr poskytnutý Českou spořitelnou a.s. Ke dni ukončení fixace bude případně /dle aktuálních úrokových sazeb/ uzavřena úvěrová smlouva s ČSOB a.

- SA 204, Beckovského 1874-6, Havlíčkův Brod, úvěr ve výši 11.000.000 Kč / stav k 31.12.2018 – 1.835.694 Kč/,splatný k 15.7.2030. Fixace ke dni 12.7.2020. Úvěr poskytnutý ČSOB a.s. Ke dni ukončení fixace bude případně /dle aktuálních úrokových sazeb/ uzavřena úvěrová smlouva s Českou spořitelnou a.s.

- SA 223, Na Bradle 957, Světlá nad Sázavou , úvěr ve výši 8.132.000 Kč / stav k 31.12.2018 – 2.451.354 Kč/,splatný k 15.7.2030. Fixace ke dni 12.7.2020. Úvěr poskytnutý ČSOB a.s. Ke dni ukončení fixace bude případně /dle aktuálních úrokových sazeb/ uzavřena úvěrová smlouva s Českou spořitelnou a.s.

Hlasování - PRO: 964 hlasů tj. 100% hlasů

10. Schválení roční uzávěrky

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

Hlasování - PRO: 964 hlasů tj. 100% hlasů

11. Projednání námitek vyloučených členů – k dnešnímu dni nebyly podány žádné námítky.

12. Diskuse

Proč se dělá shromáždění o prázdninách? Ing. Krumplová, která dočasně zastupovala za vedoucí ekonomku, která předčasně odešla na mateřskou dovolenou, nestihla dokončit uzávěrku už v květnu, a proto byl termín posunut až na červenec. Příští shromáždění už bude určitě v řádném termínu do konce června 2020.

13. Zpráva mandátové komise

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

Přítomní delegáti mají 967 hlasů, tj. 52,38%

SD je usnášení schopné v souladu se stanovami družstva.

14. Usnesení

Návrh usnesení přednesl předseda návrhové komise SD pan Matějka ,

PRO 9567 PROTI 0 ZDR 0

15. Závěr

Jednání SD OSBD Havlíčkův Brod ukončil pan Ivo Krejčí v 16,00 hod. Zápis z jednání shromáždění delegátů a usnesení SD OSBD Havlíčkův Brod budou zveřejněny na int. stránkách družstva.

Přílohy:

1. Usnesení SD OSBD Havlíčkův Brod

V Havlíčkově Brodě dne 31. 7. 2019

Zapisovatel: Alena Králová

.....

Ověřovatelé zápisu:

.....

.....