

OKRESNÍ STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO

Z Á P I S

z jednání shromáždění delegátů OSBD Liberec
svolaného dle článku 74/1 stanov družstva na
29.4.2010 do restaurace U Košků - Pavlovice

Přítomni: dle presenční listiny, z 53 pozvaných delegátů se zúčastnilo 37, tj. 69,81 %

1. Shromáždění zahájil předseda představenstva pan Miroslav Matějka. Konstatoval, že z pozvaných 53 se jednání zúčastnilo 37 delegátů a jednání shromáždění delegátů je tudíž usnášeníschopné. Paní Mgr. Nina Houšková seznámila přítomné s programem, který byl všem delegátům zaslán společně s pozvánkou.

Program:

1. Zahájení
2. Volba řídicího schůze, zapisovatele a ověřovatelů zápisu
3. Volba mandátové a návrhové komise
4. Kontrola usnesení z minulého SD
5. Zpráva předsedy družstva včetně zprávy o FO apod.
6. Zpráva místopředsedy družstva včetně zprávy o hospodaření za rok 2009
7. Zpráva předsedy kontrolní komise
Přestávka – občerstvení
8. Úvěr na opravy a rekonstrukce domů
9. Odvolání proti rozhodnutí představenstva družstva o vyloučení z družstva
10. Volba náhradníků do kontrolní komise
11. Diskuse
12. Usnesení
13. Závěr

Výše uvedený program jednání SD byl delegáty odsouhlasen.

Výsledek hlasování:

Pro: 37 proti: 0 zdrželo se: 0

2. Volba řídicího schůze, zapisovatele a ověřovatelů zápisu.

Na návrh představenstva OSBD byla řízením shromáždění delegátů zvolena Mgr. Nina Houšková.

Zapisovatelem byl na návrh představenstva OSBD zvolen Ing. Karel Volše

Volba ověřovatelů zápisu – návrženi: Horáček Jan, Pohořalý Ota

Výsledek hlasování:

Pro: 37 proti: 0 zdrželo se: 0

3. Volba mandátové a návrhové komise

Mandátová komise – návrženi: Ing. Šafářová Libuše, Souček Roman

Výsledek hlasování:

Pro: 37 proti: 0 zdrželo se: 0

Návrhová komise – návrženi: Ing. Michna Vladimír, Šámal Aleš,

Výsledek hlasování:

Pro: 37 proti: 0 zdrželo se: 0

4. Kontrola usnesení z minulého SD

S plněním úkolu z minulého SD seznámil delegáty pan Miroslav Matějka. Usnesením z posledního SD v květnu 2009 nebyl představenstvu uložen žádný úkol.

5. Zpráva předsedy družstva včetně zprávy o FO apod.

Zpráva předsedy družstva je nedílnou přílohou tohoto zápisu. Ve své zprávě se zaměřil především na následující záležitosti:

Úvodem své zprávy pozdravil nově zvolené delegáty z lokality Frýdlant a Nové Město pod Smrkem pro volební období 2010 až 2014

Sedmičlenné představenstvo se od posledního SD sešlo celkem 11 x, s téměř 100% účastí a vždy bylo usnášeníschopné. Představenstvo projednávalo záležitosti spojené s běžnou činností družstva. Bylo přijato celkem 43 usnesení. Pravidelně se projednává činnost správy družstva a hospodaření v období mezi schůzemi. Každého jednání se účastní předseda nebo jiný člen kontrolní komise s hlasem poradním, poslední jednání v závěru roku je společné pro představenstvo i kontrolní komisi.

vzhledem k úmrtí členky kontrolní komise, paní Celbové z Frýdlantu a vzhledem k tomu, že další člen kontrolní komise pan Hübner po převodu členských práv a povinností ukončil práci v kontrolní komisi, klesl počet členů na tři a proto je potřeba na tomto shromáždění zvolit 2 náhradníky

v roce 2009 pokračovaly převody bytů do osobního vlastnictví a je třeba znovu připomenout, že jsme v tomto směru družstvo otevřené a neuzavřeli jsme žádosti datem 30.6.1995. Za loňský rok bylo provedeno 305 vkladů do katastru nemovitostí u bytů a 49 vkladů u garáží. Vzniklo 20 nových SVJ s právní subjektivitou. K 31.12.2009 máme převedeno 2.599 bytů a k tomuto datu mělo družstvo 3.006 členů, z toho 9 nebydlících, zařazených v seznamu uchazečů o byt.

v průběhu roku 2009 došlo k 78 převodům členských práva povinností, nebyla provedena žádná výměna bytu a ke konci roku evidujeme 46 podnájmů, které podléhají schválení představenstva družstva.

v loňském roce družstvo zaevidovalo 104 kupních a darovacích smluv

byly uděleny 3 výstrahy před vyloučením a tři členové byli následně vyloučeni.

v současné době zajišťuje správu 14 stálých zaměstnanců na plný úvazek. Vzhledem k nárůstu bytů v osobním vlastnictví a správou dalších společenství vlastníků jednotek narůstá objem práce a vedení družstva proto rozhodlo přijmout v průběhu roku 1 zaměstnance

stav a čerpání fondu oprav (dále jen FO)

stav FO celkem k 1.1.2009.....	69 196 tis. Kč
stav FO celkem k 31.12.2009.....	85 232 tis. Kč
z toho riziková část FO.....	10 000 tis. Kč
půjčky OSBD.....	1 412 tis. Kč
nedělitelný fond.....	11 564 tis. Kč
statutární fond.....	- 192 tis. Kč
příděl do FO celkem.....	67 199 tis. Kč
čerpání z FO celkem.....	51 163 tis. Kč
hodnota zásob k 31.12.2009.....	45 tis. Kč

kromě běžných oprav a rekonstrukcí pokračuje odstraňování rizik souvisejících s provozem výtahů, výměny oken a dveří za plastové a zateplování objektů. Na všechny akce zateplování se podařilo získat dotace z programu PANEL.

majetek OSBD Liberec je i nadále pojištěn u Kooperativy a.s., V roce 2009 bylo zaregistrováno 15 pojistných událostí a vyplacené plnění činilo 318 750,- Kč. Nejčastěji se jedná o škody v důsledku vandalizmu, vichřicí, prasklého potrubí, armatury nebo radiátoru

zaměstnanci družstva denně řeší problematiku neplatičů, pravidelně je tato otázka projednávána také na jednání představenstva. Stále spravujeme holobyty v Nové Vsi

závěrem poděkoval všem delegátům za účast a delegátům, kterým končí volební období, poděkoval za vykonanou práci

6. Zpráva místopředsedy družstva včetně zprávy o hospodaření za rok 2009.

Zpráva místopředsedy družstva je nedílnou přílohou tohoto zápisu. Místopředseda představenstva informoval o činnosti správy družstva v roce 2009 a činnosti správy z pohledu ekonomie a peněz. Ve své zprávě se zaměřil především na zhodnocení dosažených hospodářských výsledků za uplynulý rok a na několik oblastí, které jsou z ekonomického hlediska významné.

výsledky hospodaření za kalendářní rok 2009 jsou uvedeny ve Výroční zprávě za rok 2008. Tuto zprávu obdrželi všichni delegáti společně s pozvánkou na SD. Dosažené hospodářské výsledky jsou z dlouhodobého pohledu nejlepší. Došlo ke zlepšení všech základních ukazatelů

zisk z hospodaření za rok 2009 byl 6 111 tis. Kč po zdanění

OSBD dlouhodobě plní všechny své závazky ve vztahu k obchodním partnerům

Prioritou je i nadále zajištění potřebného objemu finančních prostředků na všechny činnosti družstva zejména na uspokojování bytových potřeb a služeb s tím spojených

dále se zbýval problematikou funkcionářských odměn. Bude nutno přijmout některé

změny, zejména vytvoření nové složky měsíčního rozpisu k zajištění zdrojů pro ohodnocení funkcionářů

k zajištění zdrojů pro činnost družstva významně přispívá pronájem nebytových prostor. K zajištění a stabilizaci těchto příjmů bylo rozhodnuto o některých investičních akcích s cílem poskytovat kvalitní služby a za to inkasovat odpovídající nájemné

přednesl návrh na rozdělení hospodářského výsledku takto:

příděl do nedělitelného fondu.....	1 871 914,92 Kč
příděl do sociálního fondu.....	250 000,00 Kč
příděl do rezervního fondu.....	3 320 948,12 Kč
pronájem byt. domy.....	668 269,00 Kč

delegát pan Šámal vznesl námitku k přednesenému návrhu na rozdělení hospodářského výsledku a navrhl, aby příděl do nedělitelného fondu byl nulový a aby tyto prostředky byly převedeny do rezervního fondu.

Řídící jednání shromáždění delegátů paní Mgr. Nina Houšková dala hlasovat o protinávru, který přednesl pan Šámal (viz předcházející bod). V době hlasování bylo v sále přítomno 39 delegátů.

Výsledek hlasování:

Pro: 11 proti: 25 zdrželo se. 3

Protinávrh nebyl přijat a následně bylo provedeno hlasování o návrhu představenstva, který ve svém vystoupení přednesl místopředseda představenstva Ing. Michal Hnyk

Výsledek hlasování:

Pro: 30 proti: 0 zdrželo se. 9

Přednesl návrh na změnu statutu rezervního fondu OSBD. Statut stanovuje pravidla pro poskytování vnitrodružstevních půjček. S cílem zpřístupnit možnost poskytnutí půjčky širšímu okruhu samospráv navrhl rozšíření účelu půjčky o:

- a) výměnu plastových prvků (okna, lodžiové stěny atp.) ve společných prostorách, popřípadě v bytech uživatelů za předpokladu hromadné výměny
- b) překlenutí doby mezi Závazným příslibem (ZP) přiznání dotace a její skutečnou výplatou

Změna statutu je součástí usnesení a jeho upravené znění je na [www stránkách OSBD](#)

Výsledek hlasování:

Pro: 39 proti: 0 zdrželo se. 0

7. Zpráva předsedy kontrolní komise

Zprávu kontrolní komise přednesla její předsedkyně paní Alžběta Martinská. Tato zpráva je přílohou zápisu. Práce komise se zaměřuje především do oblastí:

- a) vyřizování stížností družstevníků
- b) provádění kontrol podle ročního plánu kontrolní komise
- c) dozorování činnosti představenstva družstva

v uplynulém období nebyla na kontrolní komisi podána žádná stížnost družstevníků

v mezidobí jsou prováděny kontroly. Opakovaně jsou prováděny kontroly stavu pohledávek za uživateli bytů, kontroly finanční hotovosti pokladny, kontrola roční uzávěrky apod. V této oblasti kontrolní činnosti nebyly shledány nedostatky.

členové kontrolní komise se pravidelně účastní jednání představenstva

kontrolní komise provedla prověrku roční účetní závěrky a dospěla k závěru, že hospodaření družstva odpovídá účelu, za kterým je družstvo zřízeno, to je k pronájmu a správě bytových a nebytových prostor

hospodaření družstva za rok 2009 skončilo ziskem 6 111 tis. Kč, což je velice pozitivní výsledek

vzhledem k poklesu členů revizní komise je nutno zvolit 2 nové členy do konce volebního období

vzhledem k poklesu počtu bytových jednotek ve vlastnictví družstva a tím i k poklesu počtu členů družstva, navrhla pro další volební období snížení počtu členů revizní komise na 3

vzhledem k výsledku nezávislého auditu a vzhledem k tomu, že kontrolní komise neshledala žádné závady v hospodaření družstva či vedení účetnictví a veškeré výsledky odpovídají zveřejněným údajům, doporučuje kontrolní komise shromáždění delegátů schválit roční účetní závěrku a přednesené zprávy.

8. Úvěr na opravy a rekonstrukce domů.

Místopředseda představenstva přednesl návrh na přijetí úvěrů na opravy a rekonstrukce bytových domů a zajištění těchto úvěrů bianko směnkou, popř. zřízením zástavního práva ve prospěch Československé obchodní banky, a.s., popřípadě jiného peněžního ústavu k níže uvedeným bytovým domům. Veškeré investiční úvěry musí být v souladu se stanovami družstva projednány a schváleny členskou schůzí domu a následně je musí schválit shromáždění delegátů. Seznam projednaných návrhů je součástí usnesení. Po projednání návrhu bylo provedeno hlasování

Výsledek hlasování

Pro: 38 proti: 0 zdrželo se. 1

Pan Fiala (Bezručova 1142, Frýdlant) písemně požádal shromáždění delegátů o zrušení rozhodnutí o schválení úvěru, který schválilo shromáždění delegátů na minulém jednání 28.4.2009.

Výsledek hlasování:

Pro: 38 proti: 0 zdrželo se. 1

Žádost byla schválena.

9. Odvolání proti rozhodnutí představenstva družstva o vyloučení z družstva

Mgr. Houšková seznámila delegáty s odvoláním paní Cínové Dětřichov 276 proti rozhodnutí představenstva ze dne 16.2.2009 o vyloučení z družstva pro neplacení nájmu a služeb. Paní Cínová dluh ve výši 11 862,- Kč po urgencích uhradila, neuhradila však poplatky z prodlení ve výši 7 269,- Kč.

Dne 5.10.2009 podala odvolání proti vyloučení z družstva

Vzhledem k výše uvedené skutečnosti a k tomu, že správa družstva obdržela z domu 2 stížnosti na rodinu paní Cínové pro nedodržování domovního řádu, doporučuje představenstvo žádosti nevyhovět. Po projednání celé záležitosti bylo hlasováno o žádosti paní Cínové o zrušení rozhodnutí představenstva ohledně vyloučení.

Výsledek hlasování:

Pro: 0 proti: 38 zdrželo se: 1

Odvolání paní Cínové se zamítá

10. Volba náhradníků do kontrolní komise

Předseda představenstva pan Matějka navrhl jménem představenstva doplnit kontrolní komisi o 2 členy, jedná se o:

Ing. Ivan Košek Frýdlant Družstevní 1298

Josef Průša Chrastava Střelecký vrch 704

Výsledek hlasování:

Pro: 39 proti: 0 zdrželo se: 0

11. Diskuze

p. Kavalek Chrastava – dotaz na průběh řízení proti dlužníkům (Jirouskovi)

Mgr. Houšková – Dluhy jsou postupně vymáhány soudně a jsou vedeny exekuce. Jedná se o vlastníky, nemůžeme zrušit vlastnické právo

Ing. Vladimír Michna vyzval všechny delegáty i ostatní, kterých se to týká, k důslednému přebírání prací a činností řemeslníků a firem. Nejlépe osobní účastí a podpisem na protokolu o provedení práce. Předejde se tak proplacení prací vykonaných nekvalitně nebo nevykonaných. Orgány OSBD nemohou vzhledem k personálnímu obsazení převzetí prací zajišťovat.

p. Syrová – v domě obdrželi fakturu ve výši cca 147 tis. Kč na opravu výtahů, nebylo uvedeno kdy byla práce vykonána, rozsah prací, ani doba práce atd

p. Matějka – jednalo se o práce vynucené změnou legislativy. Na základě provedených inspekčních prohlídek máme za povinnost do 5 let zjištěné závady odstranit. Všichni důvěrníci obdrželi výsledek kontroly a opatření co je nutno udělat

p. Syrová – několik dotazů k údajům ve Výroční zprávě za rok 2009. Dotazy na místě zodpověděl Ing. Hnyk

p. Syrová – připomínka ke špatnému stavu chodníků na sídlišti. Požádala správu OSBD o projednání s městem

Ing. Hnyk – většina pozemků, (mimo pozemků pod domy) je v majetku města. Tam kde je situace krizová, upozorňujeme města, většinou ale od nás požadují spoluúčasť

p. Matějka – pozemky jsou v majetku města, doporučuje využívat v těchto případech veřejná zasedání zastupitelstva města

p. Syrová – vzhledem k vývoji cen tepla z Teplárny by OSBD mělo hledat alternativní možnosti vytápění

p. Matějka – snažíme se ctít členskou základnu, pokud je zájem, tak podpoříme i jiné zdroje vytápění. Pomůžeme zajistit potřebnou dokumentaci, obtížné je zajistit souhlas Magistrátu města Liberec

p. Šámal – dotaz na chodníky a schodiště u domu, jak je to s údržbou a úklidem?

Mgr. Houšková – obecně jsou naše pouze pozemky pod domem, v konkrétním případě u pana Šámala je nutno prověřit v katastrální mapě

p. Kopal Smržovka – dotaz na opravu oken?

Ing. Hnyk – okna jsou společnou částí budovy, pokud chce okna vyměnit vlastník i nájemník, může výměnu provést, ale měl by to oznámit, podmínky by měli mít stejné jako ostatní

p. Kavalek Chrastava – žádá o pomoc, v domě jsou ve společných prostorách uskladněny hořlavé materiály, nemá možnost jak nájemníka přesvědčit, aby tyto materiály odstranili

Ing. Hnyk – je možno pozvat na kontrolu Hasiče, problém je v tom, že hasiči mohou uložit pokutu, kterou stejně zaplatí všichni

p. Matějka – stejný problém je i v Hrádku nad Nisou

Ing. Hnyk – k další diskuzi ohledně fakturace oprav a činností sdělil, že kdokoliv nesouhlasí s fakturou, nebo je naučtováno něco co není doloženo, je možno dohledat. Správný postup projedná s techniky.

p. Kaválek – požaduje, aby nebyly proplaceny faktury nebo práce, které neodsouhlasila domovní samospráva

Ing. Hnyk – mělo by to fungovat tak, že samospráva odsouhlasí proplacení, technik odsouhlasí věcnou správnost

12. Návrh usnesení přednesl za návrhovou komisí pan Ing. Vladimír Michna. V průběhu jednání SD odešli 3 delegáti a hlasování o usnesení se zúčastnilo 36 delegátů, tj. 67,925% . Text usnesení je přílohou tohoto zápisu.

Výsledek hlasování o usnesení:

Pro: 36 proti: 0 zdrželo se: 0

13. Závěr.

Předseda představenstva pan Miroslav Matějka poděkoval delegátům SD za účast a jednání ukončil.

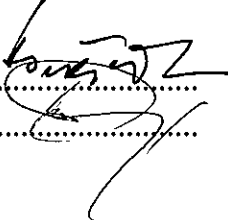
V Liberci 29.4.2010

zapsal: Volše

Ověřovatelé zápisu:

Horáček Jan
Pohořalý Ota

.....
.....
.....



Návrh usnesení na shromáždění delegátů konaného dne 29.4.2010

Shromáždění delegátů bere na vědomí:

- 1/ Zprávu předsedy představenstva přednesenou panem Miroslavem Matějkou
- 2/ Zprávu místopředsedy představenstva přednesenou panem Michalem Hnykem
- 3/ Zprávu kontrolní komise přednesenou paní Alžbětou Martinskou

Shromáždění delegátů schvaluje:

- 1/ Účetní závěrku za rok 2009 a způsob rozdělení zisku z hospodaření za rok 2009

Zisk celkem.....	7.361.382,04 Kč
Daň z příjmu.....	1.250.250,00 Kč
Zbývá k rozdělení.....	6.111.132,04 Kč
Sociální fond.....	250.000,- Kč
Rezervní fond.....	3.320.948,12 Kč
Nedělitelný fond.....	1.871.914,92 Kč
Pronájmy byt. Domy 2008,2009.....	668.269,00 Kč

- 2/ Výši funkčních odměn pro rok 2010 v částce nejvýše 1 mil Kč

3/ Přijetí úvěrů na opravy a rekonstrukce bytových domů a zajištění těchto úvěrů bianko směnkou, popř. zřízením zástavního práva ve prospěch Československé obchodní banky a.s., popřípadě jiného peněžního ústavu:

k následujícím bytovým domům:

Vratislavice n/N. Kaprad'ová ul. č.p. 994-995
Grabštejn č.p. 40
Černousy č.p. 75-76
Nové Město p/S. Ludvíkovská ul. 1047-1048
Frýdlant Husova ul. č.p. 1192-1193

Liberec Kaplického 427-428
Liberec Ježkova 906-907

4/ Shromáždění delegátů revokuje usnesení ze dne 28.4.2009, bod č.4 „přijetí úvěru na opravy a rekonstrukce bytových domů a zajištění těchto úvěrů bianko směnkou, popř. zřízením zástavního práva ve prospěch Československé obchodní banky a.s. popřípadě jiného peněžního ústavu pro dům č.p. 1142 ,Bezručova ul. Frýdlant.

5/ Shromáždění delegátů schvaluje upravené znění statutu rezervního fondu.


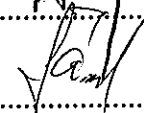
6/ Shromáždění delegátů zamítá odvolání proti rozhodnutí představenstva družstva o vyloučení z družstva paní Cínové Boženy, bytem Dětrichov 276.

Shromáždění delegátů ukládá:

1/ Delegátům informovat na samosprávách a domovních komisích členy, které zde zastupují o průběhu a jednání dnešního shromáždění delegátů.

V Liberci dne 29.4.2010

Návrhová komise :

 (MICHINA)
.....
 (ŠTĚPÁN)
.....
.....