

OKRESNÍ STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO

Z Á P I S

z jednání shromáždění delegátů OSBD Liberec
svolaného dle článku 74/1 stanov družstva na
3.5.2007 do restaurace U Kosku - Račibřicích

presenční listiny, z 60 pozvaných delegátů se zúčastnilo 52, tj. 86,67 %

ní představenstva OSBD shromáždění zahájila Mgr.Nina Houšková.
vala, že jednání je usnášeníschopné. Dále seznámila přítomné s programem,
všem delegátům zaslán společně s pozvánkou.

Program:

Zahájení

Jmenování řídicího schůze, zapisovatele a volba ověřovatelů zápisu

Volba mandátové, návrhové komise

Zpráva předsedy družstva včetně zprávy o FO apod.

Zpráva místopředsedy družstva včetně zprávy o hospodaření za rok 2006 a
návrhu na rozdělení zisku

Zpráva předsedy kontrolní komise

Přestávka – občerstvení

Odvolání pana Slobody – Grabštejn 40 proti vyloučení z družstva

Úvěr na opravy a rekonstrukce domů

Diskuze

Usnesení

Závěr

ání řídicího schůze, zapisovatele a volba ověřovatelů zápisu
ení představenstva OSBD řídila jednání shromáždění delegátů Mgr.Nina
vá.
atelem byl na návrh představenstva OSBD jmenován Ing. Karel Volše

ověřovatelů zápisu – navrženi: Šámal Aleš, Kašťáková Jaroslava

ek hlasování:

ro: 52

proti: 0

zdrželo se: 0

Přítomni: dle

1. Z pověře
Konstatc
který byl

1.

2.

3.

4.

5.

6.

7.

8.

9.

10.

11.

2. Jmenov
Z pově
Houško
Zapiso

Volba
Výsled

I

3. Volba mandátové a návrhové komise

Mandátová komise – navrženi: Ing.Šafářová Libuše, Korejsová Helena, Souček Roman
Výsledek hlasování:

pro: 52 proti: 0 zdrželo se: 0

Návrhová komise – navrženi: Ing. Vladimír Michna, Ilona Syrová, Jan Horáček
Výsledek hlasování:

pro: 52 proti: 0 zdrželo se: 0

4. Zpráva předsedy družstva včetně zprávy o FO apod.

Zpráva předsedy družstva je nedílnou přílohou tohoto zápisu, ve své zprávě se zaměřil především na:

- úkoly z usnesení minulého SD byly splněny
- spolupráce s funkcionáři družstva byla v minulém roce velmi dobrá
- činnost se soustředila zejména na převody bytů do osobního vlastnictví a vznikající společenství vlastníků. Převody bytů do osobního vlastnictví nebyly uzavřeny k 30.6.1995 a žádosti přijímáme i nadále. Ke konci roku 2006 bylo převedeno 1914 bytů, z toho v roce 2006 bylo uzavřeno 210 smluv.
- družstvo je ekonomicky naprosto zdravé, fondy oprav a nedělitelný fond je pokryt finančními prostředky. Půjčky, hypotéky ani zástavy nemáme.
- společenství vlastníků vzniká v případě, kdy spoluvlastnický podíl družstva klesne pod 25 %. Ke konci roku 2006 vzniklo ze zákona dalších 9 společenství vlastníků jednotek. Tyto nově vzniklé SVJ mají zájem o správu i nadále od našeho družstva. Pokud se tak stane, naroste počet spravovaných SVJ na 54.
- v roce 2006 bylo evidováno 248 převodů členských práv a povinností, bylo schváleno 7 výměn bytů a bylo schváleno 68 podnájmů.
- představenstvo se pravidelně zabývá problematikou neplatičů. K 31.12.2006 byl dluh 1 104 445 Kč, což je o 505 tis. Kč méně než v předcházejícím roce.
- stav fondu oprav

stav FO celkem k 31.12.2006	68 902 tis. Kč
z toho: riziková část FO	2 410 tis. Kč
FO společných prostor	50 229 tis. Kč
FO bytů	16 263 tis. Kč
průměr FO na byt. jednotku (mimo SVJ)	16 tis. Kč
příděl do FO celkem	40 786 tis. Kč
čerpání z FO celkem	34 757 tis. Kč
čerpání FO na byt. jednotky	5 404 tis. Kč
hodnota zásob k 31.12.2006	67 tis. Kč

- nadále vedeme rizikový fond – v roce 2006 byl poskytnut příspěvek na opravu havarijního stavu atiky v Rynolticích č.p. 235 (40 tis. Kč) a na opravu střechy kotelny ve Zlaté Olešnici č.p. 254 (11 tis. Kč)
- při větších opravách lze samosprávám poskytnout půjčky na 4% úrok s tím, že doba splatnosti je 5 – 6 let. V současné době je půjčeno cca 807 tis. Kč pro 8 domovních komisí.
- informoval o poskytování státní podpory oprav panelových domů – program Panel , Havarijní program

- důležitou činností je zajišťování revizí. Je zpracován podrobný přehled termínů revizí na jednotlivých objektech. Kontrolu dodržování stanovených revizí provádí mj. pojišťovna Kooperativa a HZS Libereckého kraje

5. Zpráva místopředsedy družstva včetně zprávy o hospodaření za rok 2006 a návrhu na rozdělení zisku

Zpráva místopředsedy družstva je nedílnou přílohou tohoto zápisu. Místopředseda představenstva informoval o činnosti správy družstva v roce 2006 a činnosti správy z pohledu ekonomie a peněz. Ve své zprávě se zaměřil především na následující záležitosti:

- pořízení nového informačního systému - umožní družstvu jako správci zvýšit rozsah poskytovaných služeb především z pohledu vlastníků a nájemců bytových jednotek
- byla vydána Vnitrodružstevní směrnice, upravující hospodaření s fondem oprav. Hlavní změnou je přesné vymezení vlastní tvorby a čerpání fondu oprav a posílení tvorby fondu oprav společných částí domu.
- na základě osobního rozhodnutí pana Fotra byla ukončena spolupráce s firmou FOTOTHERM, která poskytovala družstvu služby v oblasti rozúčtování služeb spojených s užíváním bytu mezi konečné spotřebitele. Bylo rozhodnuto, že tuto službu bude zajišťovat správa družstva.
- vyúčtování je za uplynulý rok hotovo. Připomínky jsou zejména k přehlednosti Protokolu vyúčtování. Problém je s cenami služeb, které se v průběhu roku mění, například cena za vytápění. Na výsledné podobě protokolu pro příští období se pracuje.
- další reklamace se týkaly chybných odečtů stavů měřidel – poskytuje společnost VIPA. Došlo především k záměnám stavů vodoměrů na studenou a teplou vodu. tyto skutečnosti jsou samozřejmě uznány jako oprávněné.
- hospodaření družstva za uplynulý rok. Hospodaření družstva je orientováno neziskově tzn., že veškeré výnosy nebytových středisek jsou přednostně směřovány k minimalizaci nároků na příspěvek na správu družstva ze středisek bytového hospodářství.

Základní výsledky hospodaření za uplynulý rok 2006 vypadají následovně:

Dosažený účetní zisk za rok 2006	3 905 322,21	Kč
Daň z příjmu	1 283 160,00	Kč
Čistý zisk	2 622 162,21	Kč

Výsledky hospodaření, stejně jako celé hospodaření družstva, bylo opět předmětem nezávislého auditu, který si družstvo nechalo zpracovat, obdobně jako v uplynulých letech, nad rámec platné legislativy. Výsledkem provedení auditu hospodaření družstva je výsledná zpráva auditora obsahující i jeho výrok. Celý obsah této zprávy je k dispozici na webových stránkách družstva, popřípadě je k nahlédnutí na ekonomickém úseku správy družstva.

- Návrh na rozdělení zisku ve výši 2 622 162,21 Kč je obsahem materiálů na jednání shromáždění delegátů. Podstatnou změnu předloženého návrhu je posílení tvorby rezervního fondu – dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu bytového fondu na úkor rozdělení zisku mezi členy družstva, jak tomu bylo v minulých letech. Představenstvo tento návrh vypracovalo jako reakci na stále se měnící vlastnickou strukturu ve spravovaných bytových domech.

6. Zpráva předsedy kontrolní komise

Zprávu kontrolní komise přednesl její předseda – Ing. Viktor Švub. Tato zpráva je přílohou tohoto 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

- kontrolní komise se schází pravidelně 1x za čtvrtletí
- v mezidobí jsou prováděny kontroly. Opakovaně jsou prováděny kontroly stavu pohledávek za uživateli, kontroly činnosti jednotlivých samospráv 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, a že výsledky odpovídají údajům, které delegáti obdrželi s pozvánkou na shromáždění delegátů, to je hospodářský výsledek ve výši 3 905 tis. Kč před zdaněním, což představuje 2 622 tis. Kč po zdanění
- nad rámec stanovených povinností byl proveden audit roční účetní závěrky.
- 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 i doručeným údajům, doporučuje kontrolní komise shromáždění delegátů schválit roční účetní závěrku.

7. Odvolání pana Slobody – Grabštejn 40 proti vyloučení z družstva

Delegáty seznámila s tímto případem Mgr. Houšková. Pan Sloboda byt neužíval, byt užívala druhá manželka jeho otce. Pan Sloboda byl na základě stížností ostatních nájemníků na nedodržování domovního řádu atd. několikrát vyzván ke zjednání nápravy. Protože nedošlo ke zlepšení stavu, byl pan Sloboda rozhodnutím představenstva vyloučen z družstva. Pan Sloboda se prostřednictvím svého právního zástupce proti tomuto rozhodnutí odvolal. Pan Sloboda 12.4.2007, tj. před jednáním shromáždění delegátů, podal žalobu na vyklizení bytu a tím udělal právní kroky k vystěhování současné užitelky bytu. Na základě této skutečnosti revokovalo představenstvo své původní rozhodnutí a rozhodnutí o vyloučení z družstva zrušilo. Z výše uvedených důvodů není proto nutné odvolání pana Slobody proti vyloučení z družstva projednávat na shromáždění delegátů.

8. Úvěr na opravy a rekonstrukce domů

Návrh přednesl pan Michal Hnyk. Veškeré investiční úvěry musí být v souladu se stanovami družstva projednány a schváleny členskou schůzí domu a následně je musí schválit shromáždění delegátů. Rozhodnutí shromáždění delegátů je součástí usnesení.

9. Diskuze

p. Matějka – informoval shromáždění delegátů o průběhu jednání s panem Fialou v problematice související s půdní nástavbou domu ve kterém pan Fiala bydlí. Problematika je velmi složitá, v současné době se tímto problémem zabývá kontrolní komise. Rozhodnutí v této záležitosti není v kompetenci shromáždění delegátů.

p. Košek – Frýdlant

Připomínka k rozdělení zisku. Doporučuje snížit navrženou částku do sociálního fondu ze 150 tis. Kč na 100 tis. Kč.

p. Ing. Švub Viktor

Doporučuje přidělit do soc. fondu částku 120 tis. Kč.

Výsledek hlasování o protinávruhu p. Koška, tj. schválit přiděl do soc. fondu ve výši 100 tis. Kč. Hlasování se zúčastnilo 50 přítomných delegátů.

pro: 11 proti: 33 zdrželo se: 6
Návrh nebyl schválen

Výsledek hlasování o protinávruhu p. Švuba, tj. schválit přiděl do soc. fondu ve výši 120 tis. Kč.

pro: 27 proti: 22 zdrželo se: 1
Návrh byl schválen

p. Šámal – Rochlice

Dotazy: Jaký je stav na nedělitelném fondu?

Proč se zisk nerozděluje do jednotlivých domovních komisí jako v minulosti

p.Hnyk – v nedělitelném fondu je 18 568 tis. Kč. Důvodem pro navržené rozdělení zisku je měnící se struktura vlastníků v domech. V domech jsou i nečlenové a ti nemají nárok na podíl na zisku. Dalším důvodem je i nutnost druhého zdanění prostředků přidělených do fondů oprav domů

p. Šámal – Rochlice

Navrhuje rozdělit zisk do FO jednotlivých domovních komisí i za cenu dvojího zdanění.

p. Potůček – Kaprad'ová ulice

Doporučuje zisk nerozdělovat. Do příštího shromáždění delegátů vytvořit fond (včetně pravidel), který bude možno rozdělit do jednotlivých DK bez dvojího zdanění.

Výsledek hlasování o protinávruhu p. Šámala, tj. rozdělit zisk do jednotlivých DK stejně jako v minulosti i za cenu dvojího zdanění.

pro: 1 proti: 39 zdrželo se: 10
Návrh nebyl schválen

Výsledek hlasování o protinávruhu p. Potůčka, tj. zisk z roku 2006 nerozdělovat do jednotlivých DK. Představenstvo vypracuje pro příští SD statut nového fondu, který umožní v budoucnu rozdělit zisk do jednotlivých DK bez nutnosti dvojího zdanění.

pro: 46 proti: 0 zdrželo se: 4
Návrh pana Potůčka byl schválen

p. Jeníček – Rochlice – letošní vyúčtování je nepřehledné, těžko se kontroluje. Požaduje podat vysvětlení domovním důvěrníkům

p. Hnyk - vyúčtování musí splňovat i příslušné předpisy. Na příští schůzce domovních důvěrníků podá vysvětlení

p. Kejzar – Chrastava

Požádal pana Hnyka, aby znovu prověřil nutnost dvojího zdanění při rozdělení zisku jednotlivým DK

p. Hnyk – se současným způsobem zdanění také není spokojen. Celou záležitost znovu prověří a bude pana Kejjara informovat

10. Usnesení.

Návrh usnesení přednesl za návrhovou komisi Ing. Vladimír Michna. Usnesení je přílohou tohoto zápisu. Výsledek hlasování o usnesení:

pro: 50

proti: 0

zdrželo se: 0

11. Závěr.

V Liberci 9.5.2007

zapsal: Volše

Ověřovatelé zápisu: Šámal Aleš
Kašťáková Jaroslava



Návrh usnesení na shromáždění delegátů konaného dne 3.5.2007

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 panem Viktorem Švubem

Shromáždění delegátů schvaluje:

- 1/ Účetní závěrku za rok 2006 a rozdělení zisku za rok 2006

Zisk celkem.....	3.905.322,21 Kč
Daň z příjmu.....	1.283.160,- Kč
Zbývá k rozdělení.....	2.622.162,21 Kč
Sociální fond.....	120.000,- Kč
Pronájmy spol. prostor bytové domy.....	464.091,50 Kč
Účet nerozděleného zisku.....	2.038.070,71 Kč

- 2/ Výši funkčních odměn pro rok 2007 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. K následujícím bytovým domům:

	max. výše úvěru
Liberec 25, Jeřmanická 480 – 481	4.450.000,- Kč
Chrastava, Andělohorská 206 – 207	7.500.000,- Kč
Chrastava, Liberecká 606 – 609	7.600.000,- Kč
Chrastava, Střelecký Vrch 610 – 615	11.400.000,- Kč

Shromáždění delegátů ukládá:

- 1/ Delegátům informovat na samosprávách a domovních komisích členy, které zde zastupují o průběhu a jednání dnešního shromáždění delegátů.
- 2/ Představenstvu družstva vytvořit nový fond ze zisku a pravidla pro jeho tvorbu a čerpání. Tento bude na shromáždění delegátů 2008 schvalován včetně účtu nerozděleného zisku za rok 2006 a zisku běžného účetního období tj. roku 2007.
- 3/ Představenstvu družstva upravit protokoly o vyúčtování služeb, tak aby byly uživatelsky přehlednější.
- 4/ Místopředsedovi družstva prověřit nutnost zdanění zisku.

NAVÍZHOVOU KOMISY:

MICHNA VLADIMÍR
ŠMBOVÁ ILOUKA
HORÁČEK JAN

