

OKRESNÍ STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO

Z Á P I S

z jednání shromáždění delegátů OSBD Liberec
svolaného dle článku 74/1 stanov družstva na
15.5.2008 do restaurace U Košků - Pavlovice

Přítomni: dle presenční listiny, z 59 pozvaných delegátů se zúčastnilo 44, tj. 74,58 %

1. Shromáždění zahájil předseda představenstva pan Miroslav Matějka. Paní Mgr.Nina Houšková seznámila přítomné s programem, který byl všem delegátům zaslán společně s pozvánkou.

Program:

1. Zahájení
 2. Jmenování řídicího schůze, zapisovatele a volba ověřovatelů zápisu
 3. Volba mandátové, 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 2007 a návrhu na rozdělení zisku
 7. Zpráva předsedy kontrolní komise
 8. Návrh nových stanov
- Přestávka –občerstvení
9. Úvěr na opravy a rekonstrukce domů
 10. Diskuze
 11. Usnesení
 12. Závěr

Výše uvedený program jednání SD byl delegáty odsouhlasen. Výsledek hlasování:

pro: 44 proti: 0 zdrželo se: 0

2. ~~Jmenování řídicího schůze, zapisovatele a volba ověřovatelů zápisu~~

Z pověření představenstva OSBD řídila jednání shromáždění delegátů Mgr.Nina Houšková. Konstatovala, že z pozvaných 59 se jednání účastní 44 delegátů a jednání shromáždění delegátů je usnášeníschopné.

Zapisovatelem byl na návrh představenstva OSBD jmenován Ing. Karel Volše

Volba ověřovatelů zápisu – navrzeni: Horáček Jan, Kaš'áková Jaroslava

Výsledek hlasování:

pro: 44 proti: 0 zdrželo se: 0

3. Volba mandátové a návrhové komise

Mandátová komise – návrženi: Ing.Šafářová Libuše, Korejssová Helena, Souček Roman
Výsledek hlasování:

pro: 44 proti: 0 zdrželo se: 0

Návrhová komise – návrženi: Aleš Šámal, Ilona Syrová, Ota Pohořalý
Výsledek hlasování:

pro: 44 proti: 0 zdrželo se: 0

4. Kontrola usnesení z minulého SD

S výsledky plnění úkolů z minulého SD seznámil delegáty místopředseda představenstva pan Ing. Michal Hnyk. Minulým SD byly uloženy následující úkoly:

- a) Upravit protokoly o vyúčtování služeb z důvodu zlepšení jejich přehlednosti. Úkol byl splněn. Protokoly byly upraveny. Jejich výsledná podoba je kompromisem mezi snahou o maximální zjednodušení a na druhé straně je nutno dodržet legislativní požadavky
- b) Prověřit nutnost dvojího zdanění zisku při jeho převedení do fondu oprav samospráv. Vzhledem k vydání nového zákona, který platí od 1.1.2008, požádal místopředseda představenstva o oficiální stanovisko Finanční úřad v Liberci. Stanovisko FÚ zatím není známo.
- c) Vytvořit fond, kam bude převeden zisk z let 2006 a 2007. Na základě tohoto úkolu byl vypracován statut rezervního fondu OSBD. Návrh statutu obdrželi písemně všichni delegáti při zahájení jednání SD. Členové představenstva odpověděli na dotazy delegátů. Hlasování o schválení statutu bylo součástí usnesení .

5. 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
- na společném jednání představenstva a kontrolní komise 20.12.2007 oznámil předseda kontrolní komise pan Švub svoji rezignaci z důvodu stěhování. Kontrolní komise zvolila novým předsedou paní Alžbětu Martinskou z Liberce
- činnost vedení družstva 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 2007 byl proveden převod 2 055 bytů, z toho v roce 2007 bylo uzavřeno 216 smluv.
- společenství vlastníků vzniká v případě, kdy spoluvlastnický podíl družstva klesne pod 25 % Ke konci roku 2007 vzniklo ze zákona dalších 10 společenství vlastníků jednotek ke stávajícím 54 SVJ. Tyto nově vzniklé SVJ mají zájem o správu i nadále od našeho družstva.
- v roce 2006 bylo provedeno 157 převodů členských práv a povinností, byly schváleny 4 výměny bytů a bylo evidováno 36 podnájmů.
- na konci roku mělo družstvo 3519 členů. Družstvo spravuje 4 307 bytů
- správu družstva zajišťuje 14 stálých zaměstnanců a dvě uklízečky

- stav fondu oprav

stav FO celkem k 31.12.2007	62 495 tis.	Kč
z toho: riziková část FO	2 238 tis.	Kč
FO společných prostor	52 041 tis.	Kč
FO bytů	7 802 tis.	Kč
průměr FO na byt. jednotku (mimo SVJ)	16 809 Kč	
příděl do FO celkem	45 716 tis.	Kč
čerpání z FO celkem	52 123 tis.	Kč
čerpání FO na byt. jednotky	8 713 tis.	Kč
hodnota zásob k 31.12.2007	66 tis.	Kč

- Na základě inspekční prohlídky probíhá postupná modernizace výtahů podle nových norem. Byl stanoven harmonogram odstraňování vysokých rizik - v průběhu 5 let - bude odstraněno 20 závad. Termíny kontrol a revizí jsou pro výtahy následující:
 - provozní prohlídka po 14 dnech, provádí dozorce výtahu
 - odborná prohlídka po třech měsících, provádí revizní technik
 - odborná zkouška jednou za tři roky, provádí revizní technik
 - inspekční prohlídka jednou za šest let, provádí autorizovaná osoba
- od 1.1.2008 byla zvýšena sazba DPH z pěti na devět %. Změna se promítla i do cen energií – cena za 1 GJ se pohybuje v rozmezí 500 – 600 Kč.
- od 1.1.2008 uplatňuje Teplárna Liberec dvousložkovou cenu tepla.
- představenstvo se pravidelně zabývá problematikou neplatičů - k 31.12.2007 byl dluh 1,023 mil.Kč, což je méně než v předcházejícím roce.
- v rámci programu PANEL byla provedena sanace a oprava domu v Jeřmanické ul. č.p. 480 – 481. Příjem dotací z programu PANEL byl loni v říjnu pozastaven z důvodu vyčerpání finančních prostředků státu
- příjem žádostí byl obnoven v dubnu letošního roku.
- závěrem poděkoval všem delegátům za účast na jednání a všem funkcionářům za spolupráci.

6. Zpráva místopředsedy družstva včetně zprávy o hospodaření za rok 2007 a návrhu na rozdělení zisku

Zpráva místopředsedy družstva je nedílnou přílohou tohoto zápisu. Místopředseda představenstva informoval o činnosti správy družstva v roce 2007 a činnosti správy z pohledu ekonomie a peněz. Ve své zprávě se zaměřil především na následující záležitosti:

- hlavní činností družstva je výkon správy bytů a nebytových prostor a poskytování služeb s ní související. Tato činnost je z pohledu další činnosti družstva klíčová vzhledem ke snižování podílu bytů ve vlastnictví družstva. Pro zkvalitnění poskytovaných služeb byl pořízen nový informační systém.
- z rozhodnutí představenstva byl zrušen příspěvek na SČMBD
- výše příspěvku na činnost správy nebyla v loňském ani v letošním roce navýšena
- důležitým zdrojem finančních prostředků je pronájem nebytových prostor. Získané prostředky jsou určeny na činnost středisek bytového hospodářství, na dotace do fondu oprav, slouží k minimalizaci příspěvků členů družstva na správu
- v dalším období je nutno zaměřit pozornost na zvyšování přínosů z pronájmů

- byla vydána Vnitrodružstevní směrnice, upravující vyúčtování služeb spojených s užíváním bytů. Do připomínkového řízení se zapojil široký okruh družstevníků
- hospodaření družstva je orientováno neziskově, je snaha veškeré výnosy nebytových středisek směřovat k minimalizaci nároků na příspěvek na správu.
- Základní výsledky hospodaření za uplynulý rok 2007:

Dosažený účetní zisk za rok 2007	1 651 067,59Kč
Daň z příjmu	663 360,00Kč
Čistý zisk	987 707,59Kč

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 provedeného 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 987 707,59 Kč je obsahem materiálů na jednání shromáždění delegátů. Tento návrh je nedílnou součástí zápisu z jednání SD. Podstatnou změnou předloženého návrhu je posílení tvorby nově vytvořeného Rezervního fondu.

7. Zpráva předsedy kontrolní komise

Zprávu kontrolní komise přednesl její předseda – 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

- kontrolní komise se schází pravidelně 1x za čtvrtletí
- v souč. době neřeší komise žádnou konkrétní stížnost
- 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 1 651 tis. Kč před zdaněním, což představuje 988 tis. Kč po zdanění
- nad rámec stanovených povinností byl proveden externí audit roční účetní závěrky nezávislým auditorem.
- 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.

8. Návrh nových stanov.

Návrh přednesla Mgr. Nina Houšková za přítomnosti státní notářky Mgr. Edity Volné. Stanovy bylo nutno aktualizovat s ohledem na změny Občanského zákoníku. Stanovy vychází ze vzorových stanov SČMBD

- stanovy byly v písemné podobě zaslány všem delegátům současně s pozvánkou na jednání SD a byly zveřejněny na webových stránkách družstva. Do předloženého návrhu byly zapracovány připomínky členů družstva.
- na připomínky z pléna odpověděla Mgr. Houšková a předseda představenstva. Po diskusi nebyl předložen návrh na úpravu předložených stanov a bylo přikročeno k hlasování o schválení stanov.
- Výsledek hlasování:
pro: 42 proti: 0 zdrželo se: 2

9. 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. Ke schválení byly předloženy žádosti těchto bytových domů:

bytový dům	úvěr max
Liberec, Pilínkovská ul. č.p. 414	1,5 mil. Kč
Liberec, Pilínkovská ul. č.p. 415 – 416	2,0 mil. Kč
Liberec, Fryčova ul. č.p. 516 – 518	5,0 mil. Kč
Liberec, Jeřmanická ul. č.p. 488 – 492	4,0 mil. Kč

10. Diskuze

- p. Syrová – dotaz na výhodnost dvousložkové ceny tepla
- p. Matějka – v letošním roce byla možnost zvolit mezi původním způsobem stanovení ceny a dvousložkovou cenou. Pro naše podmínky se dvousložková cena jeví výhodnější. Od příštího roku bude již pouze dvousložková cena

- p. Syrová dotaz zda družstvo uvažuje vzhledem k vysokým cenám za vytápění s lokálními zdroji tepla.
- p. Matějka – proti přechodu na lokální vytápění bude asi životní prostředí. V případě zájmu samosprávy poskytne vedení družstva pomoc.

- p. Šámal předložil několik připomínek a konkrétních dotazů k předloženému návrhu Statutu rezervního fondu.
- Na dotazy a připomínky odpověděl Ing. Hnyk. Po vysvětlení nepožadoval pan Šámal změnu ani doplnění statutu.

11. Usnesení.

Návrh usnesení přednesl za návrhovou komisi pan Aleš Šámal. Text usnesení je přílohou tohoto zápisu. Výsledek hlasování o usnesení:

pro: 43

proti: 0

zdrželo se: 1

12. Závěr.

V Liberci 15.5.2008

zapsal: Volše



Ověřovatelé zápisu:

Horáček Jan

Kašťáková Jaroslava



Návrh usnesení na shromáždění delegátů konaného dne 15.5.2008

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/ Statut Rezevního fondu OSBD Liberec
- 2/ Účetní závěrku za rok 2007 a rozdělení zisku za rok 2007

Zisk celkem.....1.651 tis Kč

Daň z příjmu..... 663 tis Kč

Zbývá k rozdělení..... 988 tis Kč

Sociální fond..... 150 tis Kč

Pronájmy spol. prostor bytové domy..... 337 tis Kč

Rezervní fond..... 501 tis Kč

- 3/ Převod finančních prostředků z účtu nerozděleného zisku

Rezervní fond..... 2.038 tis Kč

- 4/ Výši funkčních odměn pro rok 2008 v částce nejvýše 1 mil Kč

5/ 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:

	max. výše úvěru
Liberec Pilínkovská ul. č.p. 414	1,5 mil
Liberec Pilínkovská ul. č.p. 415-416	2 mil.
Liberec Fryčova ul. č.p. 516-518	5 mil.
Liberec Jeřmanická ul. č.p. 488-492	4 mil.

6/ Stanovy družstva s účinností od 1.6.2008

Shromáždění delegátů ukládá:

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

2/ Představenstvu OSBD navýšit finanční prostředky v nově zřízeném Rezervním fondu na částku 10.000 tis. Kč, a to převodem ze Statutárního fondu.

V Liberci dne 15.5.2008

Návrhová komise :

Šámal Aleš.....

Syrová Ilonka.....

Pohořalý Ota.....