

OKRESNÍ STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO

Z Á P I S

z jednání shromáždění delegátů OSBD Liberec
svolaného dle článku 74/1 stanov družstva na
28.4.2009 do restaurace U Košků - Pavlovice

Přítomni: dle presenční listiny, z 58 pozvaných delegátů se zúčastnilo 44, tj. 75,86 %

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 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 2008
 7. Zpráva předsedy kontrolní komise
- Přestávka – občerstvení
8. Úvěr na opravy a rekonstrukce domů
 9. Návrh na schválení záměru prodeje nemovitosti
 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 58 se jednání účastnilo 44 delegátů a jednání shromáždění delegátů je usnášeníschopné.

Zapisovatelem byl na návrh představenstva OSBD jmenován Ing. Karel Volše

Volba ověřovatelů zápisu – navrzeni: Horáček Jan, Císařová Jaroslava
Výsledek hlasování:

pro: 44 proti: 0 zdrželo se: 0

3. Volba mandátové a návrhové komise

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

pro: 44 proti: 0 zdrželo se: 0

Návrhová komise – navrženi: Šámal Aleš, Ing. Michna Vladimír, Kaš'áková Jaroslava
Výsledek hlasování:

pro: 44 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 2008 bylo představenstvu uloženo navýšit finanční prostředky v nově zřízeném Rezervním fondu na částku 10 000 tis. Kč převodem ze Statutárního fondu. Tento úkol byl splněn a žádný další úkol do následujícího období nepřechází.

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:

- představenstvo se od posledního SD sešlo celkem 11 x, vždy bylo usnášeníschopné. Představenstvo projednávalo 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.
- v roce 2008 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 239 vkladů do katastru nemovitostí a vzniklo 10 nových SVJ s právní subjektivitou. K 31.12.2008 máme převedeno 2.294 bytů a k tomuto datu mělo družstvo 3.269 členů, z toho 13 nebydlících, zařazených v seznamu uchazečů o byt.
- v průběhu roku 2008 došlo ke 108 převodům členských práva povinností, nebyla provedena žádná výměna bytu a ke konci roku evidujeme 38 podnájmů, které podléhají schválení představenstva družstva.
- v loňském roce družstvo zaevidovalo 86 kupních a darovacích smluv
- byly uděleny 2 výstrahy před vyloučením a jednoho člena jsme následně vyloučili.
- v současné době zajišťuje správu 14 stálých zaměstnanců na plný úvazek
- se stále se zvyšujícím počtem SVJ uvažujeme posílit ekonomický úsek do budoucna o další pracovní sílu.
- stav a čerpání fondu oprav (dále jen FO)

stav FO celkem k 31.12.2008	69 196 tis. Kč
z toho riziková část FO	13 769 tis. Kč
nedělitelný fond	13 436 tis. Kč
statutární fond	333 tis. Kč
příděl do FO celkem	68 893 tis. Kč
čerpání z FO celkem	62 192 tis. Kč
hodnota zásob k 31.12.2008	46 tis. Kč

- pravidla pro čerpání FO upravuje směrnice družstva o hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a údržbu bytového fondu v bytových domech ve vlastnictví a spoluvlastnictví OSBD Liberec, která byla schválena v prosinci 2006 a nabyla účinnosti od 1.1.2007. Stále platí, že k provedení větších oprav nebo rekonstrukci je zapotřebí souhlas 75% podle spoluvlastnických podílů.
- při rekonstrukcích např. bytových jader, zasklívání lodžii nebo posouvání příček, existují pravidla, kterými bychom se měli řídit. U techniků jsou k dispozici k vyplnění formuláře na tyto úpravy, někdy je potřeba vyjádření stavebního úřadu nebo statika. Často je toto obcházeno, ale z hlediska bezpečnosti se doporučuje před započítím konzultace s technikem družstva.
- majetek OSBD Liberec je i nadále pojištěn u Kooperativy a.s., V roce 2008 bylo zaregistrováno 8 pojistných událostí a vyplacené plnění činilo 107.624,- Kč. Nejčastěji se jedná o škody v důsledku prasklého potrubí, armatury nebo radiátoru, případně porušení střechy, okapu a následného zatečení do objektu.
- sanace a opravy panelových domů, spojené se zateplováním obvodového pláště. OSBD organizuje přednášky s promítáním, kde ve spolupráci s projekční firmou seznamujeme přítomné s technickými možnostmi celé akce včetně financování. Po dohodě se zástupci příslušného objektu necháme zpracovat technicko - ekonomickou rozvahu, která zahrnuje přehled nákladů na opravu a úvahu o možnosti financování, případně finanční podpory státu v rámci programu PANEL. Do ekonomické rozvahy je rovněž započítána úspora nákladů na vytápění objektu po jeho zateplení.
- v loňském roce se zateplovalo mimo jiné v Chrastavě, Andělohorské ul., v Liberci Pilínkovské ul. dva domy, v Českém Dubu, Hodkovicích a v současné době se blíží ke konci zateplování v Chrastavě Liberecké ul. a na Střeleckém vrchu. Pro letošní rok je vedeno jednání se zástupci několika dalších domů a SVJ a bude záležet jenom na nich, zda se rozhodnou zateplovat, či nikoli. Je dokázáno, že sanací a zateplením se nejen prodlouží životnost objektu, ale především lze snížit spotřebu energií až o 30%.
- povinnost odstraňování rizik souvisejících s provozem výtahů. Základní povinnosti, které by měl každý majitel budovy respektovat je především udržovat výtah v podmínkách bezpečného provozu prostřednictvím servisní firmy, zajistit podmínky pro vykonání odborných zkoušek, provádění inspekčních prohlídek ve lhůtách stanovených ČSN 274007, vzít v úvahu zjištěná provozní rizika a tyto co nejrychleji odstranit, čímž se zbaví následků z obecné odpovědnosti za škody. V odstraňování rizik u našeho družstva pokračujeme i v letošním roce, jejich harmonogram je rozložen do roku 2012.
- od srpna letošního roku bude spuštěno z vysílače Ještěd na 43. kanálu digitální vysílání. Tam, kde využíváme STA, je nutné svěřit konkrétní způsob digitalizace specializované firmě, která dokáže posoudit technické možnosti stávajícího anténního rozvodu přímo na domě a doporučit optimální řešení.
- po celý rok 2008 sledujeme vývoj a přípravu několika zákonů, které jsou pro naši činnost nepostradatelné. Bude se novelizovat Občanský zákoník, Zákon o obchodních společnostech a družstvech a Zákon o vlastnictví bytů a nebytových prostorů
- dotační program PANEL - ze zdrojů MMR je již dlouhodobě avizována novela

vyhlášky a to především s diferenciací výše podpory 2,5%, 3% a 4% v závislosti na míře komplexnosti prováděných prací. Svaz projednal s MMR a SFRB své návrhy, které byly do novely zapracované a v současné době je novela připravena k předložení do programu jednání vlády.

- OSBD se zapojilo koncem roku 2008 do projektu Integrovaného plánu rozvoje města Liberec, kdy se naskytá možnost čerpání dotací z fondů Evropské unie. V Liberci bylo zastupitelstvem města vybráno mj. sídliště Rochlice. Na Liberec připadá 6.020.554,- EUR. V současné době je mnoho nejasností v technických i finančních otázkách, budeme celou záležitost nadále sledovat a postupovat dle rozhodnutí příslušných orgánů. Naše družstvo má svého zástupce jak v řídicím výboru, tak předsedu pracovní skupiny.

6. Zpráva místopředsedy družstva včetně zprávy o hospodaření za rok 2008.

Zpráva místopředsedy družstva je nedílnou přílohou tohoto zápisu. Místopředseda představenstva informoval o činnosti správy družstva v roce 2008 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 2008 jsou uvedeny ve Výroční zprávě za rok 2008. Tuto zprávu obdrželi všichni delegáti společně s pozvánkou na SD. I přes dosaženou ztrátu z hospodaření, která byla zapříčiněna náhlým poklesem dlouhodobého a krátkodobého finančního majetku, lze hospodaření označit opět jako konsolidované.
- pokles hodnoty dlouhodobého a krátkodobého finančního majetku zasáhl celosvětově všechny skupiny investorů. Naše družstvo tedy na tom nemůže být jinak. Naopak k udržení této ztráty v „rozumných“ mezích přispěly především kvalitní rozhodnutí představenstva družstva, kvalita investičních titulů, aktivní spolupráce s investičními společnostmi a v neposlední řadě i kladné hospodářské výsledky u ostatních nebytových středisek, kterými jsou především pronájem nebytových prostor a výkon správy nemovitého majetku pro jiné právnické nebo fyzické osoby.
- mimo účetní ztráty dosáhlo družstvo i daňové ztráty ve výši cca 1.200 tis., tato skutečnost se projeví pozitivně nejen ve zdaňovacím období roku 2008, kdy mělo družstvo nulovou daňovou povinnost, ale i v následujících letech, kdy bude možné o tuto daňovou ztrátu upravit daňový základ a tím snížit celkovou daňovou povinnost družstva
- družstvo vytvořilo v předchozích letech svým úspěšným hospodařením dostatek finančních rezerv ke krytí takovéto ztráty, především na účtech fondů tvořených ze zisku
- ke ztrátě z hospodaření došlo v důsledku náhlého poklesu hodnoty dlouhodobého a krátkodobého majetku, a tato hodnota v žádném případě nevyjadřuje kvalitu těchto titulů, lze tedy předpokládat a současný stav tomu nasvědčuje, že dojde k opětovnému růstu ceny
- pronájem nebytových prostor a to těch nebytových prostor, které nejsou společnými částmi bytových domů. V našem případě se jedná zejména o administrativní budovu a

areál skladového hospodářství v ulici Česká v Liberci Vesci. Z pohledu ekonomiky a hospodaření družstva má tato část služeb poskytovaných naším družstvem velký význam. Byly to právě výnosy z pronájmů, které pomohly výrazně vylepšit celkové hospodaření za uplynulý rok.

- představenstvo přijalo usnesení, kterým posvětilo výpovědi všech "problémových" smluv o pronájmech s cílem uzavřít se všemi dosavadními nájemci nové nájemní vztahy. Z pohledu ekonomického přínosu se podařilo v nových smlouvách dohodnout především významné zvýšení ceny nájemného a služeb a jejich pravidelnou valorizaci. Zvýšené ceny za poskytované služby se musí nutně odrazit i ve zvýšené "péči" o pronajímaný majetek. V uplynulém roce jsme již některé významné investice zrealizovali. Za všechny si dovoluji uvést rekonstrukci oplocení skladového areálu a přestavbu přístřešku na dřevo, který se nedařilo dlouhou dobu pronajmout, jako plnohodnotnou skladovou halu.
- výkon správy nemovitostí na základě smluvních vztahů pro právnické a fyzické osoby, které nejsou členy našeho družstva. Družstvo má ve správě 70 právnických osob.
- současný stav správy nemovitého majetku je popsán ve výroční zprávě. Ze statistického výčtu je zřejmé, že družstvo má již ve správě větší počet cizích bytů a nebytových prostor než vlastních. Ujistil, že popsané aktivity družstva spojené s výkonem správy pro cizí subjekty v žádném případě nebudou mít vliv na úroveň poskytovaných služeb.

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
- vzkázaný dluh na nájmech je 1 720 tis.
 - 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 -1 722 tis.
 - 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 údajům, doporučuje kontrolní komise shromáždění delegátů schválit roční účetní závěrku a návrh na úhradu ztráty.

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. Rozhodnutí shromáždění delegátů je součástí usnesení.

Chrastava, Lipová ul. č.p. 659 - 660

Frýdlant, Bezručova ul. č.p. 1142 – 1146

Vlastibořice č.p. 55

9. Návrh na schválení záměru prodeje nemovitosti

Návrh záměru prodeje části nemovitosti administrativní budovy v Kamenické ul. č.p. 471 přednesl pan Matějka, pan Hnyk a paní Houšková. Parcely mimo budovy nepatří OSBD. Cílem je odprodat nevyužívanou přístavbu administrativní budovy a získat pozemky pro přístup do adm. budovy a do dílen.

10. Diskuze

Ing. Michna – dotaz na věcné břemeno k pozemkům kolem administrativní budovy, které by umožnilo vstup do budovy.

Mgr. Houšková – věcné břemeno nebylo v minulosti nikdy zapsáno. Při prodeji pozemků Barumu panu Čížovi jsme o tomto problému jednali, ale vedení Barumu nemělo zájem.

Ing. Michna – dotaz na pokračování programu Panel

M. Matějka – program Panel byl v loňském roce pozastaven. V letošním roce pokračuje dále. Zatím máme 100% úspěšnost při získávání dotací z programu. Přípravuje se novela pravidel pro poskytování dotací. Představenstvo bude sledovat změny legislativy a o změnách bude družstevníky informovat.

Pan Aleš Šámal – dotaz na objem finančních prostředků investovaných do cenných papírů

Ing. Hnyk – do cenných papírů bylo investováno cca 51 mil. Kč

11. Usnesení.

Návrh usnesení přednesl za návrhovou komisi pan Ing. Vladimír Michna. V průběhu jednání SD se dostavili další 2 delegáti a hlasování o usnesení se zúčastnilo 46 delegátů, tj. 79,31%. Text usnesení je přílohou tohoto zápisu. Výsledek hlasování o usnesení:

pro: 46 proti: 0 zdrželo se: 0

12. Závěr.

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

V Liberci 28.4.2009

zapsal: Volše

Ověřovatelé zápisu:

Horáček Jan

Císařová Jaroslava

.....
.....

Návrh usnesení na shromáždění delegátů konaného dne 28.4.2009

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 2008 a způsob úhrady ztráty z hospodaření za rok 2008

Ztráta z hospodaření.....1.721.914,92 Kč

Úhradu ztráty z hospodaření za rok 2008 ve výši 1.721.914,92 Kč, provést ve smyslu čl. 83 odst. 5 a čl. 86 odst. 2 stanov družstva, převodem z nedělitelného fondu.

- 2/ Úhradu dalších závazků

Sociální fond.....150.000,00 Kč

Príspevek do sociálního fondu ve výši 150.000,- Kč provést ve smyslu čl. 86 odst. 2. stanov družstva, převodem z nedělitelného fondu.

- 3/ Výši funkčních odměn pro rok 2009 v částce nejvýše 1 mil Kč

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

k těmto bytovým domům:

Chrastava Lipová ul. č.p. 659 - 660

Frýdlant Bezručova ul. č.p. 1142 - 1146

Vlastibořice 55.

- 5/ Návrh záměru prodeje části nemovitosti administrativní budovy v Kamenické ul. č.p. 471

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 28.4.2009

Návrhová komise :

Šámal Aleš


.....

ing. Michna Vladimír


.....

Kašťařková Jaroslava


.....