

OKRESNÍ STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO

Z Á P I S

z jednání shromáždění delegátů OSBD Liberec
svolaného dle článku 74/1 stanov družstva na
16.5.2013 do restaurace U Košků - Pavlovice

Přítomni: dle presenční listiny, z 42 pozvaných delegátů se zúčastnilo 32, tj. 76,19 %

1. Shromáždění zahájil předseda představenstva pan Miroslav Matějka. Konstatoval, že z pozvaných 42 se jednání zúčastnilo 32 delegátů a jednání shromáždění delegátů je tudíž usnášeníschopné. Paní Ing. Libuše Šafářová 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
6. Zpráva místopředsedy družstva včetně zprávy o hospodaření za rok 2012 a rozdělení zisku
7. Zpráva předsedy kontrolní komise
8. Úvěr na opravy a zateplení domů
Přestávka – občerstvení
9. Prodej holobytů v Nové Vsi č.p. 96
10. Informace o přípravách výstavby nové administrativní budovy
11. Diskuse
12. Usnesení
13. Závěr

Výše uvedený program jednání SD byl delegáty odsouhlasen.

Výsledek hlasování:

Pro: 32 proti: 0 zdrželo se: 0

2. Volba řídicího schůze, zapisovatele a ověřovatelů zápisu.

Na návrh představenstva OSBD byla řízením shromáždění delegátů zvolena Ing. Libuše Šafářová.

Zapisovatelem byla na návrh představenstva OSBD zvolena paní Helena Korejsová .

Volba ověřovatelů zápisu – navrzeni: Adamcová Barbora, Weise Vítězslav

Výsledek hlasování:

Pro: 32 proti: 0 zdrželo se: 0

3. Volba mandátové a návrhové komise

Mandátová komise – navrzeni: Korejsová Helena, Souček Roman

Výsledek hlasování:

Pro: 32 proti: 0 zdrželo se: 0

Návrhová komise – navrzeni: Šámal Aleš, Paveleková Eva

Výsledek hlasování:

Pro: 32 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 2012 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 všechny delegáty a delegátky
- 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 72 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.
- v roce 2012 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 102 vkladů do katastru nemovitostí u bytů a 4 vklady u garáží. Vzniklo 13 nových SVJ s právní subjektivitou. K 31.12.2012 máme převedeno 3 047 bytů a k tomuto datu mělo družstvo 2 346 členů, z toho 14 nebydlících, zařazených v seznamu uchazečů o byt.
- v průběhu roku 2012 došlo k 58 převodům členských práva povinností, nebyla provedena žádná výměna bytu a ke konci roku evidujeme 10 podnájmů, které podléhají schválení představenstva družstva.
- v loňském roce družstvo zaevidovalo 113 kupních a darovacích smluv
- byly uděleny 23 výstrahy před vyloučením a šest členů bylo následně vyloučeno.
- v současné době zajišťuje správu 14 stálých zaměstnanců na plný úvazek.
- stav a čerpání fondu oprav (dále jen FO)
stav FO celkem k 1.1.2012.....71 033 tis. Kč
stav FO celkem k 31.12.2012.....79 388 tis. Kč

z toho riziková část FO	14 195 tis. Kč
půjčky OSBD.....	5 661 tis. Kč
nedělitelný fond.....	13 435 tis. Kč
statutární fond	0 tis. Kč
příděl do FO celkem.....	56 776 tis. Kč
čerpání z FO celkem.....	49 421 tis. Kč
hodnota zásob k 31.12.2012.....	17 tis. Kč

- kromě běžných oprav a rekonstrukcí pokračuje odstraňování rizik souvisejících s provozem výtahů, výměny oken a dveří za plastové a zateplování objektů. Na některé akce zateplování se podařilo získat dotace z programu IPRM.
- majetek OSBD Liberec je i nadále pojištěn u Kooperativy a.s., V roce 2012 bylo zaregistrováno 9 pojistných událostí a vyplacené plnění činilo 122. 708,- 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.
- v roce 2012 proběhly kontroly státních orgánů – bez závad
- informace o plánovém prodeji budovy čp. 96 v Nové Vsi – holobyty (viz samostatný bod programu)
- 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 2012

Zpráva místopředsedy družstva je nedílnou přílohou tohoto zápisu. Místopředseda představenstva informoval o činnosti správy družstva v roce 2012 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 2012 jsou uvedeny ve Výroční zprávě za rok 2012. Tato zpráva je zveřejněná na webových stránkách družstva. Dosažené hospodářské výsledky jsou z dlouhodobého pohledu dobré.
- zisk z hospodaření po zdanění za rok 2012 činí 6 223 tis. Kč.
- 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
- 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 sociálního fondu..... 300 000,00 Kč
příděl do rezervního fondu 5 705 492,91 Kč
pronájem byt. domy 217 170,85 Kč

Pro: 32 proti: 0 zdrželo se 0

7. Zpráva předsedy kontrolní komise

Zprávu kontrolní komise přednesla její předsedkyně Ing. Jaroslava Císařová. 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. Byla prověřena spolupráce s externím právníkem Mgr. Radkem Šimonkou ohledně vymáhání dlužného nájemného. 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
 - vzhledem k odstoupení členky kontrolní komise paní Burešové (na vlastní žádost) byla nahrazena zvolenou náhradnicí paní Jiřinou Součkovou, která svou činnost zaměří na účetnictví družstva.
 - 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: 32 proti: 0 zdrželo se. 0

9. Prodej bytů v Nové Vsi č.p. 96

Předseda družstva pan Miroslav Matějka přednesl návrh na prodej domu čp. 96 v Nové Vsi (holobyty) dle znaleckého posudku č. 937-61/2012 od Ing. Jiřího Kmínka za obvyklou hodnotu stanovenou na základě nákladové ceny oceňované nemovitosti upravené s přihlédnutím k možnosti realizace nemovitosti na aktuálním realitním trhu tj. 750.000 Kč. Místopředseda družstva Ing. Michal Hnyk podpořil tento návrh informací o ekonomické nevýhodnosti provozování této budovy.

Výsledek hlasování

Pro: 32 proti: 0 zdrželo se: 0

10. Informace o přípravách výstavby nové administrativní budovy

Předseda představenstva pan Matějka informoval o pokračujících přípravách výstavby nové administrativní budovy.

11. Diskuze

p. Syrová , Liberec-Jeřmanická 485 – vznesla dotaz k zajištění náhradního ubytování pro neplatiče po prodeji holobytů v Nové Vsi čp. 96. Odpověď : ubytování bude zajištěno formou zaplacení několikadenního pobytu v náhradní ubytovně – v současné době probíhají jednání s poskytovateli ubytování v regionu Liberecka.

12. Návrh usnesení přednesl za návrhovou komisi pan Šámal Aleš. V průběhu jednání SD neodešel ani jeden delegát a hlasování o usnesení se zúčastnilo 32 delegátů, tj. 76,19 % . Text usnesení je přílohou tohoto zápisu.

Výsledek hlasování o usnesení:

Pro: 32 proti: 0 zdrželo se: 0

13. Závěr.

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

V Liberci 16.5.2013

zapsal: Korejsová

Ověřovatelé zápisu:

Adamcová Barbora

Weise Vítězslav

