

OKRESNÍ STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO

Z Á P I S

z jednání shromáždění delegátů OSBD Liberec
svolaného dle článku 74/1 stanov družstva na
7.6.2018 v zasedací místnosti Kamenická ul. č.p . 1213 Liberec 6
/ administrativní budova OSBD /

Přítomni: dle presenční listiny, z 20 pozvaných delegátů se zúčastnilo 15 delegátů tj. 75 %

1. Shromáždění zahájil předseda představenstva pan Miroslav Matějka. Konstatoval, že z pozvaných 20 delegátů se jednání zúčastnilo 15 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
6. Zpráva místopředsedy družstva
7. Zpráva předsedy kontrolní komise
8. Úvěr na opravy a zateplení domů
9. Odvolání proti rozhodnutí představenstva o vyloučení člena družstva
10. Navýšení poplatku na správu
11. Diskuse
12. Usnesení
13. Závěr

Výše uvedený program jednání SD byl delegáty odsouhlasen.

Výsledek hlasování:

Pro: 15 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 – navrženi: paní Mgr. Houšková Nina, paní Adamcová Barbora

Výsledek hlasování:

Pro: 15 proti: 0 zdrželo se: 0

3. Volba mandátové a návrhové komise

Mandátová komise – navrženi: Korejsová Helena

Výsledek hlasování:

Pro: 15 proti: 0 zdrželo se: 0

Návrhová komise – navrženi: Šámal Aleš, Erben Petr

Výsledek hlasování:

Pro: 15 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 červnu 2017 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
- představenstvo se v roce 2017 sešlo celkem 11 x s téměř 100 % účastí a vždy bylo usnášeníschopné. Představenstvo projednávalo záležitosti spojené s běžnou činností družstva. Bylo přijato celkem 48 usnesení. Pravidelně se projednává činnost správy družstva a hospodaření v období mezi schůzemi. Každého jednání se účastní předsedkyně nebo jiný člen kontrolní komise s hlasem poradním, poslední jednání v závěru roku je společné pro představenstvo i kontrolní komisi.
- v roce 2017 pokračovaly převody bytů do osobního vlastnictví. Za loňský rok bylo provedeno 61 vkladů do katastru nemovitostí . Vzniklo 9 nových SVJ s právní subjektivitou. K 31.12.2017 máme převedeno 3306 bytů a k tomuto datu mělo družstvo 1564 členů, z toho 24 nebydlících, zařazených v seznamu uchazečů o byt
- ve správě OSBD je 174 SVJ s právní subjektivitou z toho 11 cizích, které nevznikly z našich domů a 2 malá BD
- v průběhu roku 2017 došlo k 35 převodům družstevního podílu, nebyla provedena žádná výměna bytu a ke konci roku evidujeme 11 podnájímů, které podléhají schválení představenstva družstva.
- v loňském roce družstvo zaevidovalo 145 kupních a darovacích smluv , 6 vydražených bytů, přijali jsme 1 člena a nepřidělili žádný byt
- bylo uděleno 8 výstrah před vyloučením a 5 členů bylo následně vyloučeno
- ke konci roku družstvo spravovalo celkem 4329 bytů
- správní poplatek držíme ve výši 125 Kč u člena družstva, u nečlena je poplatek 140 Kč
- stav a čerpání fondu oprav (dále jen FO)

stav FO celkem k 1.1.2017	79 247 tis. Kč
stav FO celkem k 31.12.2017.....	72 250 tis. Kč
z toho riziková část FO.....	24 022 tis. Kč
půjčky OSBD.....	5 443 tis. Kč
nedělitelný fond.....	13 435 tis. Kč
příděl do FO celkem.....	29 077 tis. Kč
čerpání z FO celkem.....	36 074 tis. Kč
hodnota zásob k 31.12.2017.....	16 tis. Kč

- kromě běžných oprav a rekonstrukcí proběhlo zateplení objektů v Hodkovicích, Frýdlantu, probíhaly opravy střech, rekonstrukce stoupaček a ležatých rozvodů vody.
-
- majetek OSBD Liberec je pojištěn u Kooperativy přes Respect a.s., V roce 2017 bylo zaregistrováno 37 pojistných událostí a vyplacené plnění činilo 1381 276 Kč Kč. Nejčastěji se jedná o škody v důsledku vandalizmu či živle
- při pravidelných výměnách vodoměrů jsou domům nabízena možnost instalace vodoměrů na dálkový odečet včetně dálkových odečtů měření tepla
- dotace - v současné době je zveřejněna výzva č. 78 s cílem „ snížení energetické náročnosti budov v sektoru bydlení. Výše poskytnuté dotace v tomto programu je závislá na výši úspory celkové dodané energie.
- nadále zůstáváme členy SČMBD , který se věnuje metodické činnosti směrem k členským družstvům
- předseda družstva poděkoval všem zaměstnancům našeho družstva, členům představenstva a kontrolní komise za pracovní úsilí v roce 2017 a také všem delegátům za podporu společného zájmu a zapojení se do činnosti družstva.

6. Místopředseda představenstva informoval o činnosti správy družstva v roce 2017 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.

- Přednesl finanční plán družstva na rok 2018, sestavený v souladu se zásadami hospodaření – čl. 1
- výsledky hospodaření za kalendářní rok 2017 jsou uvedeny ve Výroční zprávě za rok 2017. Tato zpráva je zveřejněná na webových stránkách družstva. Dosažené hospodářské výsledky jsou z dlouhodobého pohledu dobré.
- Zisk z hospodaření po zdanění za rok 2017 činí 752 122,39 Kč
Daň z příjmu 0 Kč
Zbývá k rozdělení 752 122,39 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	Kč
příděl do rezervního fondu	364.246,35	Kč
pronájem byt. domy.....	87.876,04	Kč

Pro: 15 proti: 0 zdrželo se 0

7. Zpráva předsedkyně kontrolní komise

Zprávu kontrolní komise přednesla její předsedkyně Ing. Jaroslava Císařová. Tato zpráva je přílohou zápisu. Práce komise se zaměřuje především do oblastí:

- Nejprve předsedkyně KK vyhodnotila dotazníky, které od delegátů obdržela na minulém shromáždění delegátů. Vyplynulo z nich, že delegáti, a potažmo jejich okolí, jsou s prací a vedením družstva v podstatě spokojeni.
- v uplynulém období byly na kontrolní komisi podány 2 podněty k práci - jeden se týkal mezilidských vztahů, jejichž narovnávání není v kompetenci kontrolní komise a dále zajistit vyřízení problému se záměnou popisných čísel v ulici Bezručova ve Frýdlantu. - v současné době je však tento problém v rukou samotných vlastníků bytů
- V loňském roce obdržela kontrolní komise jednu stížnost a to od Ing. Routnerové zastupující členy družstva, nájemce garáží, v ulici Jeřmanická v Liberci. Podle stěžovatelky se jednalo o nespravedlivé čerpání fondu oprav na opravy těchto objektů, kdy jedněm „garážníkům“ byla oprava poškozených střech v roce 2013 zamítnuta a druhým v roce 2017 zajištěna a hrazena družstvem. Kontrolní komise se tímto případem zabývala s následujícím výsledkem – všech 30 garáží je majetkem družstva, dosavadní platba do FO byla nájemcům zvýšena z 50,- Kč na 500,- Kč měsíčně, aby se vytvořil funkční fond oprav. Prokázané a doložené náklady na předchozí opravy objektů budou nájemcům refinancovány. Každé nové poškození nemovitosti bude posouzeno technikem družstva, který stanoví potřebu a rozsah opravy a tu zajistí.
- Na základě této stížnosti jsme provedli kontrolu práce techniků a zjistili jsme následující: - práce techniků probíhá podle interní metodiky, rozlišující rozsah oprav a k tomu příslušné postupy. U p. Součka a pí Korejsové žádné závady v nastavených postupech nebyly shledány. Neměli problém doložit všechny dokumenty, které měli přehledně zatříděné. I pan Böhm měl jednotlivé akce zatříděné, neměl však ucelenou dokumentaci, některé dokumenty členům kontrolní komise nepředložil. Ing. Koškovi slíbil, že vše napraví, o čemž se budeme chtít přesvědčit v další kontrole.
- členové kontrolní komise se pravidelně účastní jednání představenstva
- stejně jako v loňském roce nemá kontrolní komise výhrady k žádné z činností družstva a doporučuje tímto dnešnímu shromáždění delegátů schválit roční účetní uzávěrku a přednesené zprávy.

8. Úvěr na opravy a rekonstrukce domů. – nebyl podán žádný požadavek

Pro: proti: 0 zdrželo se 0

9. Odvolání proti rozhodnutí představenstva o vyloučení člena družstva

Manželé Jedličkovi zaslali odvolání proti rozhodnutí o vyloučení ze 27.3.2018 – důvodem vyloučení bylo nehrazení řádných plateb. SD se rozhodlo vyhovět odvolání manželů Jedličkových za dodržení podmínek (viz usnesení). V případě nedodržení některé z podmínek manželů Jedličkových, bude platit původní rozhodnutí představenstva družstva ze dne 27.3.2018

Pro: 15 proti: 0 zdrželo se. 0

10. Navýšení poplatku členů družstva na správu – Ing. Hnyk informoval o potřebě navýšení poplatku na 145 Kč /byt/měsíc (poplatek bude stejný pro členy i nečleny)
Pro: 15 proti: 0 zdrželo se. 0
11. Diskuse:
- Dobřichovská – Nové Město – reklamace zateplení na objektu v Husově ul. – reklamace je již v řešení – odpovídal p. Matějka
 - Pan Matějka informoval o průběhu revitalizace na sídlišti Vesec v Jeřmanická ul.- na podzim roku 2018 bude vyvoláno jednání na MML za účasti zástupců družstva a jednotlivých objektů
 - Pan Venc z Krásného Lesa se dotazoval na vytápění po roce 2021 – Ing. Šafářová odpověděla, že se od r. 2021 nesmí prodávat kotle s vysokým emisním limitem, stávající kotle bude možno používat i po tomto datumu
 - Pan Průša – dotaz k pojistné smlouvě (podpojištění) Ing. Hnyk objasnil stávající smlouvu, nabídl všem SVJ přehodnocení jejich smlouvy (bude prověřena kompletně pojistná smlouva)
 - Pan Průša informoval o nedostatku na pozemku města u objektu Stř.Vrch 700-702 – Chrastava- pan Matějka prověří a bude urgovat na MÚ Chrastava
12. Návrh usnesení přednesl za návrhovou komisi pan Šámal Aleš. V průběhu jednání SD neodešel ani jeden delegát a hlasování o usnesení se zúčastnilo 15 delegátů, tj. 75 % . Text usnesení je přílohou tohoto zápisu.

Výsledek hlasování o usnesení:

Pro: 15 proti: 0 zdrželo se: 0

13. Závěr.

Ing. Šafářová poděkovala delegátům SD za účast a jednání ukončila.


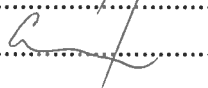
V Liberci 7.6.2018

zapsal: Korejsová

Ověřovatelé zápisu:

Mgr. Houšková Nina

Adamcová Barbora


.....

.....