

## OKRESNÍ STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO

### Z Á P I S

z jednání shromáždění delegátů OSBD Liberec  
svolaného dle článku 66 stanov družstva na  
13.06.2024 v zasedací místnosti Kamenická ul. č.p. 1213 Liberec 6  
/ administrativní budova OSBD /

---

Přítomni: dle presenční listiny, z 10 pozvaných delegátů se zúčastnilo 9 delegátů tj. 90 %

1. Shromáždění zahájil předseda představenstva pan Miroslav Matějka. Konstatoval, že z pozvaných 10 delegátů se jednání zúčastnilo 9 delegátů a jednání shromáždění delegátů je tudíž usnášenischopné. 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 předsedkyně kontrolní komise
8. Informace o uvažované výstavbě byt.domů
9. Diskuse
10. Usnesení
11. Závěr

Výše uvedený program jednání SD byl delegáty odsouhlasen.

Výsledek hlasování:

Pro: 9                      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 navržena paní Helena Korejsová.

Volba ověřovatelů zápisu – návržení: Dana Kadlečíková, Dagmar Řoutilová

Výsledek hlasování:

Pro: 9                                      proti: 0                                      zdrželo se: 0

3.      Volba mandátové a návrhové komise

Mandátová komise – návrženi: Helena Korejsová

Výsledek hlasování:

Pro: 9                                      proti: 0                                      zdrželo se: 0

Návrhová komise – návrženi: Janek Petr a Paveleková Eva

Výsledek hlasování:

Pro: 9                                      proti: 0                                      zdrželo se: 0

4.      Kontrola usnesení z minulého SD

Usnesením z posledního SD v červnu 2023 nepřechází žádný úkol do dnešní schůze.

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 v počtu 5 osob se v roce 2023 sešlo celkem 11x s téměř 100 % účastí a vždy bylo usnášeníschopné. Představenstvo projednávalo záležitosti spojené s běžnou činností družstva. Bylo přijato celkem 40 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 2023 pokračovaly převody bytů do osobního vlastnictví. Za loňský rok bylo provedeno 53 vkladů do katastru nemovitostí. Vznikla 3 nová SVJ s právní subjektivitou. K 31.12.2023 máme převedeno 3570 bytů, k tomuto datu mělo družstvo 582 členů, z toho 63 nebydlících, zařazených v seznamu uchazečů o byt
- ve správě OSBD je 213 SVJ s právní subjektivitou a 5 malých BD
- v průběhu roku 2023 došlo k 20 převodům družstevního podílu, ke konci roku evidujeme 7 podnájmů, které podléhají schválení představenstva družstva.
- v loňském roce družstvo zaevidovalo 115 kupních a darovacích smluv, 0 vydražených bytů, přijalo 0 člena a přidělilo 1 byt , 0 vyklizeno
- bylo zasláno 1415 upomínek - celkový dluh 3.473.000 Kč , z toho vlastníci 2.272.000 Kč
- bylo uděleno 12 výstrah před vyloučením a 5 bylo následně vyloučeno
- ke konci roku družstvo spravovalo celkem 4468 bytů a 228 garáží
- správní poplatek držíme ve výši 148 Kč u člena družstva, u nečlena 188 Kč
- OSBD má 14 zaměstnanců
- stav a čerpání fondu oprav (dále jen FO)

stav DZ celkem k 1.1.2023.....38.198.000 Kč

stav DZ celkem k 31.12.2023.....37.964.000 Kč

z toho riziková část DZ.....	27.553.000 Kč
příděl do DZ celkem v roce 2023.....	3.536.000 Kč
čerpání z DZ celkem v roce 2023.....	3.840.000 Kč
hodnota zásob k 31.12.2023.....	0 Kč
nedělitelný fond.....	13.435.000 Kč
půjčky OSBD.....	589.000 Kč

- kromě běžných oprav a rekonstrukcí zajišťujeme na našich domech zákonem stanovené revize včetně odstraňování závad po revizi. Technický úsek vypomáhá při zateplování objektů, opravách střech, výměně radiátorů, stoupaček apod. Předseda upozornil na pečlivý výběr prováděcích firem. Nadále probíhá ve velké míře v objektech výměna bytových vodoměrů a indikátorů tepla na dálkový odečet
  - majetek OSBD Liberec je pojištěn u pojišťovny Allianz a.s. přes makléřskou firmu Respect a.s., více ve zprávě z kontrolní komise
  - informoval o legislativě, která po covidové stagnaci se začala věnovat zákonům, prováděcím předpisům , vyhláškám (novela zákoníku práce, vyhláška o službách , energetický zákon, novela stavebního zákona, ve fázi projednávání í je novela insolvenčního zákona a návrh zákona o dostupném bydlení)
  - informoval o současném stavu FVE, která přináší nové možnosti výroby el.energie v bytových domech
  - od 1.1.23 nastala povinnost pro všechna SVJ mít zřízenou datovou schránku - OSBD nabízí za symbolickou částku jejich správu
  - v roce 2023 přetrvávala energetická krize a k tomu odpovídaly ceny všech energií ( hlavně tepla, ohřevu teplé vody apod. )
  - předseda družstva poděkoval všem zaměstnancům našeho družstva, členům představenstva a kontrolní komise za pracovní úsilí v roce 2023 a také všem delegátům za podporu společného zájmu a zapojení se do činnosti družstva.
  - v 16,32 dorazil delegát pan Leszkoven
6. Místopředseda představenstva informoval o činnosti správy družstva v roce 2023 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 2024, sestavený v souladu se zásadami hospodaření – čl. 1
  - výsledky hospodaření za kalendářní rok 2023 jsou uvedeny ve Výroční zprávě . Tato zpráva je zveřejněná na webových stránkách družstva. Dosažené hospodářské výsledky jsou z dlouhodobého pohledu dobré.
  - 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
  - seznámení delegátů s finančním plánem na rok 2024

- přednesl účetní závěrku za rok 2023 a doporučil ke schválení včetně rozdělení zisku

#### Účetní závěrka za rok 2023

Zisk celkem .....	1.122.523,-	Kč
Daň z příjmu .....	303.620,-	Kč
Zbývá k rozdělení.....	818.903,-	Kč
Sociální fond .....	600.000,-	Kč
Rezervní fond .....	217.060,-	Kč
Pronájmy byt. Domy .....	1.843,-	Kč
Pro: 10	proti: 0	zdrželo se: 0

#### 7. Zpráva předsedkyně kontrolní komise

Zprávu kontrolní komise přednesla její předsedkyně Ing. Jaroslava Císařová. Tato zpráva je přílohou zápisu. Informovala o počtu škodních událostí - v roce 2023 bylo zaregistrováno 34 pojistných událostí a vyplacené plnění činilo 1.444.809 Kč.

Nejčastěji se jedná o škody v důsledku vandalismu či živle, statické poruchy, netěsnost v otopném systému, prasklé stoupačky

Práce komise se zaměřuje především do oblastí ekonomické, technické a legislativní: - viz samostatná příloha zápisu.

stejně jako v loňském roce nemá kontrolní komise výhrady k žádné z činností družstva a doporučuje tímto dnešnímu shromáždění delegátů schválit roční účetní závěrku a přednesené zprávy.

#### 8. Informace o uvažované výstavbě byt. domů

Předseda a místopředseda družstva informovali delegáty o stavu příprav o uvažované výstavbě bytových domů a způsobu financování – jedná se o :  
výstavbu v Máchově ul. , ve Vratislavicích a ve Dvoře Králové n. L.

#### 9. Diskuse:

Laburdová – dotaz k rekonstrukci kompaktních výměňkových stanic - Frýdlant,  
Bezručova – financováno je z prostředků OSBD, následně bude formou odpisů vstupovat do ceny tepla, prostranství budou dány do původního stavu

#### 10. Návrh usnesení přednesl za návrhovou komisi pan Petr Janek. V průběhu jednání SD neodešel ani jeden delegát a hlasování o usnesení se zúčastnilo 10 delegátů, tj. 100% . Text usnesení je přílohou tohoto zápisu.

Výsledek hlasování o usnesení:

Pro: 10                      proti: 0                      zdrželo se: 0

#### 11. Závěr.

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

V Liberci 14.6.2024

zapsal: Korejsová Helena

ověřovatelé zápisu: Kadlečíková Dana .....

Řoutilová Dagmar .....