

## OKRESNÍ STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO

### Z Á P I S

z jednání shromáždění delegátů OSBD Liberec  
svolaného dle článku 74/1 stanov družstva na  
8.6.2017 v zasedací místnosti Kamenická ul. č.p . 1213 Liberec 6  
/ administrativní budova OSBD /

---

Přítomni: dle presenční listiny, z 20 pozvaných delegátů se zúčastnilo 17delegátů tj. 85 %

1. Shromáždění zahájil předseda představenstva pan Miroslav Matějka. Konstatoval, že z pozvaných 20 delegátů se jednání zúčastnilo 17delegátů 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. Změna stanov
11. Změna volebního a jednacího řádu
12. Volba člena kontrolní komise
13. Diskuse
14. Usnesení
15. Závěr

Výše uvedený program jednání SD byl delegáty odsouhlasen.

Výsledek hlasování:

Pro: 17                      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: pan Erben Petr , paní Mgr. Houšková Nina

Výsledek hlasování:

Pro: 17                      proti: 0                      zdrželo se: 0

### 3. Volba mandátové a návrhové komise

Mandátová komise – navrženi: Korejsová Helena

Výsledek hlasování:

Pro: 17                      proti: 0                      zdrželo se: 0

Návrhová komise – navrženi: Šámal Aleš, Paveleková Eva

Výsledek hlasování:

Pro: 17                      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 2016 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 2016 sešlo celkem 11x, z toho 5x v původním složení sedmi členů a 6x v novém pětičlenném složení s téměř 100 % účastí , z toho s téměř 100% účastí a vždy bylo usnášeníschopné. Představenstvo projednávalo záležitosti spojené s běžnou činností družstva. Bylo přijato celkem 68 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 2016 pokračovaly převody bytů do osobního vlastnictví. Za loňský rok bylo provedeno 95 vkladů do katastru nemovitostí u bytů . Vzniklo 10 nových SVJ s právní subjektivitou. K 31.12.2016 máme převedeno 3 352 bytů a k tomuto datu mělo družstvo 1 714 členů, z toho 19 nebydlících, zařazených v seznamu uchazečů o byt
- ve správě OSBD 165 SVJ s právní subjektivitou z toho 11 cizích, které nevznikly z našich domů a 2 malá BD
- v průběhu roku 2016 došlo k 47 převodům družstevního podílu, byla provedena 1 výměna bytu a ke konci roku evidujeme 20 podnámů, které podléhají schválení představenstva družstva.
- v loňském roce družstvo zaevidovalo 150 kupních a darovacích smluv , 2 vydražené byty, přijali jsme 1 člena a přidělili 2 bytů

- bylo uděleno 21 výstrahy před vyloučením před vyloučením a 11 členů bylo následně vyloučeno
  - 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 1.1.2016 .....   | 83 135 tis. Kč |
| stav FO celkem k 31.12.2016 ..... | 79 247 tis. Kč |
| z toho riziková část FO .....     | 22 745 tis. Kč |
| půjčky OSBD.....                  | 4 221 tis. Kč  |
| nedělitelný fond .....            | 13 435 tis. Kč |
| příděl do FO celkem .....         | 39 535 tis. Kč |
| čerpání z FO celkem .....         | 43 423 tis. Kč |
| hodnota zásob k 31.12.2016.....   | 16 tis. Kč     |
  - kromě běžných oprav a rekonstrukcí proběhlo zateplení objektů v Rochlicích, Svijanském Újezdě, Svijanech, Chrastavě a letos se pokračuje v Hodkovicích, Těpeřích a ve Frýdlantu.
  - majetek OSBD Liberec je i nadále pojištěn u Kooperativy Liberec přes Respect a.s., V roce 2016 bylo zaregistrováno 16 pojistných událostí a vyplacené plnění činilo 272.559,- Kč. Nejčastěji se jedná o škody v důsledku vandalizmu či živle
  - možnost dálkových odečtů měření tepla a vody - dokáže zaznamenávat a sledovat spotřeby na radiátorech a vodoměrech a odpadá tím potřeba pravidelného odečtu v bytě na konci roku. Zároveň je umožněna průběžná kontrola naměřených hodnot.
  - dotace - v současné době je zveřejněna výzva č. 18 s cílem „ snížení energetické náročnosti budov v sektoru bydlení. Výše poskytnuté dotace v tomto programu je závislá na výši úspory celkové dodané energie. Problém nastává s příjemcem dotace, může být poskytnuta u družstevního domu pouze za nájemní byty a vzhledem k vysoké ceně za samotné zpracování žádosti o dotaci se tato dotace ani nevyplatí. Jiné to je u SVJ, tam je dotace přiznaná všem včetně družstva.
  - v roce 2014 vstoupily v platnost některé zákony, v zásadě ale nepřinesly zjednodušení ani pomoc při řešení závažných problémů
  - informace o nezájmu uživatelů bytů účastnit se schůzí v jednotlivých domech
  - chystá se novela OZ, ZOK, OSŘ, exekučního řádu aj.,
  - předseda družstva poděkoval všem zaměstnancům našeho družstva, členům představenstva a kontrolní komise za pracovní úsilí v roce 2016 a také všem delegátům za podporu společného zájmu a zapojení se do činnosti družstva.
6. Místopředseda představenstva informoval o činnosti správy družstva v roce 2016 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 2017, sestavený v souladu se zásadami hospodaření – čl. 1
  - výsledky hospodaření za kalendářní rok 2016 jsou uvedeny ve Výroční zprávě za rok 2016. Tato zpráva je zveřejněná na webových stránkách družstva. Dosažené hospodářské výsledky jsou z dlouhodobého pohledu dobré.

- zisk z hospodaření po zdanění za rok 2016 činí 1.921.514,96 Kč
- Daň z příjmu 11.550,00 Kč
- Zbývá k rozdělení 1.909.964,96 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 ..... 1.511.700,32 Kč  
pronájem byt. domy..... 98.264 ,64 Kč

Pro: 17                      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:

- 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
- kontrolní komise vypracovala krátký a jednoduchý dotazník, který všichni delegáti obdrželi zároveň s pozvánkou na dnešní shromáždění. Prosíme o předání dotazníků kdykoli v průběhu jednání, případně o jejich dodatečné zaslání na adresu družstva.
- Zaměření na spolupráci se smluvním právníkem JUDr. Šimonkou. Prvním krokem bylo ujištění, že na bytovém družstvu je pečlivě vedena evidence všech případů a jejich rozpracovanosti. S potěšením mohu konstatovat, že tomu tak skutečně je.
- Mezi OSBD a JUDr. Šimonkou došlo ke stanovení dohody v tom smyslu, že do 30-ti dnů od předání příslušných podkladů JUDr. Šimonka zahájí právní úkony. Situace vypadá tak, že od ledna 2017 do poloviny května 2017 bylo podáno 9 žalob, z toho 2 až po domluveném termínu. Pan Ing. Košek, člen kontrolní komise, bude proto sledovat, zda se jedná pouze o ojedinělé zpoždění nebo zda bude případů přibývat. Samozřejmě doufáme, že vše bude v pořádku.
- prodej staré administrativní budovy manželům Čížkovým – vzhledem k tomu, že kontrola stále probíhá, nemůže kontrolní komise zatím poskytnout bližší informace.

- 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.
- Raspenava – Moskevská 114 – cca 1.000.000 Kč  
Frýdlant – Družstevní 1300,1301 – cca 12.000.000 Kč
- Pro: 17            proti: 0            zdrželo se 0
9. Odvolání proti rozhodnutí představenstva o vyloučení člena družstva
- Podali manželé Rybínovi – Nové Město p.S. - Nádražní 1044 – důvodem vyloučení bylo nehrazení řádných plateb. Celková částka dluhu včetně poplatků z prodlení ve výši 44943 Kč byla uhrazena a manželé Rybínovi hradí řádně měsíční úhrady
  - Podali manželé Machovi – Liberec - Ježkova 906 – důvodem vyloučení bylo nehrazení řádných plateb. Celková částka dluhu včetně poplatků z prodlení ve výši 30601 Kč byla uhrazena a manželé Rybínovi hradí řádně měsíční úhrady
- Pro: 17            proti: 0            zdrželo se. 0
10. Změna stanov - čl. 76 odst. 1. celá věta se ruší a nahrazuje se: Kontrolní komise má 3 členy
- Pro: 17            proti: 0            zdrželo se. 0
11. Volební a jednací řád -čl.11 odst. 1 mění se první věta : kontrolní komise má 3 členy
- Pro: 17            proti: 0            zdrželo se. 0
12. Volba člena kontrolní komise - SD odhlasovalo navrženého člena kontrolní komise pana Jana Vodičku – bytem Burianova 930, Liberec 6
- Pro: 17            proti: 0            zdrželo se. 0
13. Diskuse:
- Pan Tremml – Frýdlant – dotaz k zateplení – jakým způsobem bude řešeno financování zateplení domu Družstevní 1300-1301 - ing. Hnyk odpovídá – všichni spoluvlastníci se budou podílet na zateplení částkou, která odpovídá spoluvlastnickému podílu
- Paní Laburdová – Frýdlant Bezručova – dotaz k narovnání přehozených čísel popisných na domech Bezručova – odpovídá Ing. Hnyk a pan Matějka – probíhají jednání o zástavních právech
- Pan Erben – Vesec – dotaz k revitalizaci sídliště Vesec – odpovídá pan Matějka – čeká se zda bude plán revitalizace zařazen do rozpočtu města na rok 2018 – pan Matějka současný stav prověří na MML

14. Návrh usnesení přednesl za návrhovou komisi pan Šámal Aleš. Na návrh člena kontrolní komise Ing. Koška Ivana bylo doplněno usnesení o bod č.6 – úvěr na opravy - zateplení objektu Frýdlant- Družstevní 1300,1301 V průběhu jednání SD neodešel ani jeden delegát a hlasování o usnesení se zúčastnilo 17 delegátů, tj. 85 % . Text usnesení je přílohou tohoto zápisu.

Výsledek hlasování o usnesení:

Pro: 17                      proti: 0                      zdrželo se: 0

15. Závěr.

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

V Liberci 8.6.2017

zapsal: Korejsová

Ověřovatelé zápisu:      Mgr. Houšková Nina

Erben Petr

