

OKRESNÍ STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO

Z Á P I S

z jednání shromáždění delegátů OSBD Liberec
svolaného dle článku 73/1 stanov družstva na
15.5.2014 od 16:00 hod. v zasedací místnosti OSBD,
Kamenická ul. č.p. 471 Liberec XXV

Přítomni: dle prezenční listiny, ze 42 pozvaných delegátů se zúčastnilo 29, tj. 69,05 %

1. Zahájení.

Jednání shromáždění delegátů zahájil předseda představenstva pan Miroslav Matějka.

2. Z pověření představenstva OSBD řídila jednání shromáždění delegátů Ing. Libuše Šafářová. Konstatovala, že jednání je usnášeníschopné. Dále 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. Zásady hospodaření družstva
10. Diskuze
11. Usnesení
12. Závěr

Program jednání odsouhlasilo bez připomínek všech 29 delegátů

Zapisovatelem byl na návrh představenstva OSBD jmenován Ing. Karel Volše

Volba ověřovatelů zápisu – návrh: Kvapilová Jiřina, Adamcová Barbora

Výsledek hlasování: pro: 29 proti: 0 zdrželo se: 0

3. Volba mandátové a návrhové komise

Volba mandátové komise – navrzeni: Korejsová Helena, Souček Roman

Výsledek hlasování: pro: 29 proti: 0 zdrželo se: 0

Volba návrhové komise – navrzeni: Šámal Aleš, Paveleková Eva

Výsledek hlasování: pro: 29 proti: 0 zdrželo se: 0

4. Kontrola usnesení z minulého SD

Předseda představenstva M. Matějka konstatoval, že z minulého jednání SD dne 28.11.2013 žádné úkoly nepřecházejí.

5. Zpráva předsedy družstva

Předseda představenstva se ve své zprávě zaměřil především na:

- představenstvo nemuselo v roce 2013 řešit žádný zásadní problém, který by znamenal ohrožení chodu družstva
- schůze představenstva se konala 11x, s téměř 100% účastí členů představenstva, jednání se zabývala především výsledky hospodaření, problematikou neplatičů.
- jednání představenstva se pravidelně účastní předseda, nebo některý z členů kontrolní komise
- družstvo provádí správu pro 138 SVJ + 2 malá bytová družstva
- v důsledku neustálých změn v legislativě, jsou kladeny stále vyšší nároky na všechny zaměstnance družstva
- v roce 2013 odešel o starobního jeden zaměstnanec a ten, co ho nahradil, pracuje na půl úvazku. Počet zaměstnanců se nemění, veškerou činnost zvládáme ve 14 lidech.
- stále vykazujeme jeden z nejnižších poplatků na správu jak od nájemců, tak i vlastníků a v porovnání s ostatními družstvy máme nízký počet zaměstnanců na počet spravovaných bytů.
- informoval o stavu fondu oprav

FO celkem k 1.1.2013	79.388 tis. Kč
FO celkem k 31.12.2013	80.522 tis. Kč
Z toho riziková část FO	19.901 tis Kč
Půjčky OSBD	3.364 tis Kč
Nedělitelný fond	13.436 tis Kč
Příděl do FO celkem v roce 2013	35.326 tis Kč
Čerpání FO celkem v roce 2013	34.192 tis Kč
Hodnota zásob k 31.12.2013	16 tis Kč

- krátce se zmínil o nové legislativě, která nabývá účinnosti ve vztahu k našemu družstvu a SVJ, které spravujeme. Shromáždění delegátů na svém jednání dne 28.11.2013 schválilo stanovy, kterými se činnost družstva řídí po nabytí účinnosti nových zákonů. Zejména se jedná o nový občanský zákoník, který byl publikován ve sbírce zákonů jako zákon č. 89/2012 sb. a zákon č. 90/2012 sb. o obchodních korporacích a družstev, který je základním předpisem upravujícím právní postavení bytových družstev. Oba zákony vstoupily v účinnost 1.1.2014. Kromě těchto hlavních zákonných norem jsou schváleny tzv. doprovodné zákony, které činnosti v oblasti bydlení upravují podrobně.
- stejně jako v minulosti konstatoval, že naše družstvo nemá žádné finanční problémy, je ekonomicky silné a všechny peníze na FO jsou kryté na účtech v bance.
- poděkoval delegátům za účast, za podporu a spolupráci na společné věci. Popřál za celé představenstvo družstva hodně zdraví, štěstí a úspěchů v pracovním i osobním životě.

Zpráva předsedy představenstva v plném znění je uložena na webových stránkách OSBD a je přílohou tohoto zápisu

6. Zpráva místopředsedy družstva

Zprávu přednesl místopředseda Ing. Michal Hnyk. Ve své zprávě se zaměřil zejména na oblast hospodaření družstva a na významné hospodářské skutečnosti jako např.:

- hlavním úkolem je stejně jako v minulosti zajistit dostatek finančních prostředků pro všechny činnosti družstva, správa bytů a nebytových prostorů pro členy družstva a poskytování služeb s tím souvisejících
- stále významnější roli získává výkon správy pro cizí subjekty a pronájem nemovitého majetku družstva
- dosažený hospodářský výsledek za rok 2013 je 2 323 tis. Kč (podrobněji uvedeno v usnesení)
- pozitivní vliv na výši zisku má zejména pronájem nebytových prostorů, služby spojené s výkonem správy a výnosy z dlouhodobého finančního majetku
- negativní vliv na výši zisku mělo především zajištění provozu holobytů v Nové Vsi. Z tohoto důvodu byl dům koncem roku 2013 po schválení minulým SD odprodán
- družstvo je v dobré hospodářské kondici a v roce 2013 bylo ve všech hlavních aktivitách úspěšné
- přednesl návrh na rozdělení zisku. Schválení návrhu na rozdělení zisku je součástí usnesení.
- seznámil delegáty s výrokem auditora za rok 2013. Audit provedl Ing. Václav Doležal. Tento návrh je součástí usnesení

Zpráva místopředsedy představenstva v plném znění je uložena na webových stránkách OSBD

7. Zpráva předsedy kontrolní komise

Zprávu kontrolní komise přednesla její předsedkyně paní Ing. Jaroslava Císařová. Ve své zprávě konstatovala zejména:

- v roce 2013 se zástupci kontrolní komise pravidelně účastnili jednání představenstva družstva a prováděli namátkově kontroly.
- informovala o odcizení pokladny s hotovostí ve výši 165 499,- Kč z trezoru v kanceláři OSBD a o následných opatřeních správy družstva

- informovala o vyřízení stížnosti vlastníka bytu pí Richterové, Dalešická 4175, Jablonec nad Nisou, na postup technika družstva. Po zjištění, že na špatném stavu bytu nenese vinu družstvo, bylo majitelce v písemné odpovědi nabídnuto řešení.
- na schůzi kontrolní komise 6.5.2014 byl, mimo jiné, schválen Plán hospodaření zpracovaný Ing. Michalem Hnykem.
- správnost hospodaření byla potvrzena výrokem nezávislého auditora a kontrolní komise nemá výhrady k žádné z činností družstva. Doporučujeme proto tímto dnešnímu shromáždění delegátů schválit roční účetní uzávěrku a přednesené zprávy.
- byly prováděny pravidelné kontroly pohledávek za uživateli, finanční hotovosti pokladny, kontrola roční účetní uzávěrky. Při kontrolách nebyly shledány žádné nedostatky.
- předseda kontrolní komise se pravidelně účastní jednání představenstva
- zpráva Kontrolní komise v plném znění je uložena na webových stránkách OSBD a je přílohou tohoto zápisu

8. Úvěr na opravy a zateplení domů.

Návrh přednesl místopředseda představenstva Ing. Michal Hnyk. Navrhl shromáždění delegátů k odsouhlasení přijetí úvěru na opravy a rekonstrukce bytových domů a zajištění těchto úvěrů tj. zástavou pohledávek na běžném účtu, běžném účtu a blankosměnkou. Návrh je součástí usnesení.

9. Zásady hospodaření družstva

Místopředseda představenstva přednesl návrh Zásad hospodaření družstva včetně vzorů smluv o výkonu funkce pro předsedu představenstva, předsedu kontrolní komise, členy představenstva a členy kontrolní komise

10. Diskuse

p. Dobřichovská –Nové Město – poděkování správě družstva a zejména paní Červinkové za pomoc při realizaci zateplení

p. Erben Vesec, Dotaz k čemu slouží finanční prostředky v sociálním fondu

p. Hnyk – jedná se o bývalý fond kulturních a sociálních potřeb a je užíván pro zaměstnance družstva

předseda představenstva p. Matějka informoval o přípravě výstavby nové administrativní budovy. Potýkáme se s administrativními problémy, v současné době bylo zahájeno vodoprávní řízení, abychom mohli požádat o stavební povolení. Dne 26.5.2014 se bude konat výběrové řízení na dodavatele stavby. Cílem je, aby do konce roku byla dokončena hrubá stavba

p. Weise Chrastava, Střelecký vrch. V domě mají po dlužníci již rok volný byt, dotazuje se proč již není obsazen, když jsou i zájemci.

p. Matějka – prověří celou záležitost a bude informovat

p. Dobřichovská, Nové Město – jak to bude nadále s odměnami pro důvěrníky?

Ing. Hnyk – výše odměn bude stejná jako dříve, bude pouze jiná forma

P. Bujárek, Vesec dotaz na reklamní tabule ve výtazích. Kdo a jak bude provádět aktualizaci tabulí apod.

p.Matějka – celá záležitost se bude řešit smluvně. Výměnu bude provádět firma, cca jednou za dva měsíce, vstup si musí zajistit sami např. prostřednictvím důvěrníků, určitě nedostanou klíče od vchodu. Bližší informace se připravuje a samosprávy dostanou písemnou informaci.

11. Usnesení

Návrh usnesení přednesl za návrhovou komisi pan Aleš Šámal. O usnesení bylo hlasováno s tímto výsledkem:

Výsledek hlasování: pro: 29 proti: 0 zdrželo se: 0

Usnesení bylo odsouhlaseno. Odsouhlasené usnesení v plném znění je nedílnou přílohou zápisu ze shromáždění delegátů.

12. Závěr.

Shromáždění delegátů ukončil předseda představenstva pan Miroslav Matějka.

V Liberci 15.5.2014

zapsal: Ing. Volše Karel

Ověřovatelé zápisu: Kvapilová Jiřina

 Adamcová Barbora