

Stavební bytové družstvo České Budějovice - venkov

U Malše 1805/20, 37001 České Budějovice, IČ: 00037672, DIČ: CZ00037672, zapsané v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Českých Budějovicích odd. Dr. XXXXIII v.l. 59

Zápis ze schůze shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva České Budějovice - venkov konané dne 26. září 2019

Zápis ze schůze shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva České Budějovice - venkov, konané dne 26. září 2019 v 15:30 hod. v zasedacím sále Stavebního bytového družstva České Budějovice - venkov, U Malše 1805/20 v Českých Budějovicích.

1. Zahájení

Za představenstvo družstva zahájil shromáždění delegátů předseda, pan Bc. Filip Dubský a všechny přítomné co nejrdečněji přivítal. Předseda představenstva byl představenstvem pověřen jako řídicí schůze.

Shromáždění delegátů bylo svoláno podle čl. 66 Stanov družstva představenstvem družstva. Na tuto schůzi bylo na členských schůzích samospráv zvoleno 21 delegátů, kteří obdrželi pozvánku s pořadem jednání a kompletní dokumentací k projednávaným bodům. Byla též dodržena předepsaná lhůta při rozesílání pozvánek na toto shromáždění.

Článek 66 stanov předepisuje, že nejvyšší orgán družstva je způsobilý se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Podle prezence je **přítomno 17 delegátů**, což představuje požadovanou nadpoloviční většinu, shromáždění delegátů **je schopno se právoplatně usnášet**.

Schůze shromáždění delegátů se bude řídit následujícím programem:

- 1) zahájení a schválení pořadu jednání
- 2) jmenování zapisovatele a volba návrhové a mandátové komise
- 3) zpráva představenstva o činnosti družstva 2018
- 4) zpráva kontrolní komise za rok 2018
- 5) zpráva o hospodaření družstva 2018
- 6) zpráva o činnosti družstva 2018
- 7) schválení účetní závěrky a návrhu na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2018
- 8) schválení rozpočtu správy
- 9) Schválení doplatku funkcionářských odměn za rok 2018 a záloh na rok 2019
- 10) informace o legislativním vývoji a vlivu na SBD
- 11) schválení investičních akcí na období 2019
- 12) schválení interních směrnic družstva
- 13) schválení vnitrodružstevní půjčky domu Čechova 624 v Lišově
- 14) diskuze
- 15) různé návrhy a náměty na další činnost družstva
- 16) usnesení a závěr

2. Volba pracovních komisí

Bylo přistoupeno k volbě členů mandátové komise, která ověří oprávnění přítomných k účasti na schůzi nejvyššího orgánu našeho družstva, podá zprávu o počtu přítomných a k hlasování oprávněných a dále o tom, zda je shromáždění delegátů způsobilé se usnášet. Mandátová komise dbá na správnost hlasování. Představenstvo navrhlo za členy mandátové komise:

pan Bc. Filip Dubský, DiS., MBA

pan Zdeněk Příbyl

Navržení členové mandátové komise byli všemi hlasy přítomných delegátů **s c h v á l e n i**. Nikdo neměl pozměňující návrh, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování. Řídící schůze konstatoval, že navržení byli zvoleni za členy mandátové komise.

Dále se přistoupiilo k volbě členů návrhové komise, která připraví návrh na usnesení z dnešního jednání. Představenstvo navrhlo za člena návrhové komise: p. Annu Noskovou

Navržení členové návrhové komise byli všemi hlasy přítomných delegátů **s c h v á l e n i**. Nikdo neměl pozměňující návrh, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování. Řídící schůze konstatoval, že navržení byli zvoleni za členy návrhové komise.

Do funkce zapisovatele byl jmenován p. Zdeněk Příbyl

Řídící schůze poděkoval delegátům za provedenou volbu a přistoupil k dalšímu bodu programu.

Zpráva mandátové komise

Je přítomno 17 delegátů, což představuje 81% přítomných. Shromáždění delegátů je schopné se usnášet.

3. Zpráva představenstva o výsledcích činnosti a hospodaření družstva v r.2018

Zprávu přednesl předseda představenstva Příloha číslo. 1.

Po krátké diskuzi přistoupil řídicí schůze ke spojení bodu 5) zpráva o hospodaření družstva 2018 a bodu 6) zpráva o činnosti družstva 2018 do aktuálně probíraného bodu z důvodu úzké souvislosti jednotlivých bodů.

Po přednesení zpráv a krátké diskuzi přistoupil řídicí schůze k dalšímu bodu jednání.

4. Zpráva kontrolní komise

Zprávu přednesl předseda kontrolní komise p. Jaroslav Filec. Příloha č.2.

Řídicí schůze poděkoval za přednesenou zprávu a přistoupil k dalšímu bodu programu.

7. Schválení účetní závěrky a návrhu na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2018.

Delegáti byly seznámeni s výsledkem účetní závěrky, která pro rok 2018 byla uzavřena mírným ziskem. K tomuto bodu byla vedena diskuze. Byly vysvětleny jednotlivé odpisy pohledávek, které se promítly do hospodaření střediska správy. Hlavním bodem odpisů je stále pohledávka za p. Hule, která se ve světle posledních soudních rozhodnutí insolvenčního soudu jeví jako nevymahatelná a v souladu s principem opatrnosti byla část pohledávky odepsána do nákladů. Pan Hule část dluhu splácí, od převážné části bude zřejmě oddlužen soudem. Delegáti toto vysvětlení považují za dostatečné.

Řídicí schůze přednesl návrh přesunu zisku střediska správy do fondu nerozděleného zisku a přesunu 20.000,-Kč z fondu nerozdělený zisk do fondu FKSP.

Předseda představenstva dal hlasovat o schválení účetní závěrky za rok 2018, převedení zisku do fondu nerozděleného zisku a převodu částky 20.000,-Kč do fondu FKSP jako o celku.

Návrh představenstva byl všemi hlasy přítomných delegátů **s c h v á l e n**. Nikdo neměl pozměňující návrh, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování. Řídicí schůze konstatoval, že účetní závěrka a navržené přesuny byly schváleny.

8. Schválení rozpočtu správy

Rozpočet správy zůstal oproti roku 2017 bez změny. Úsporným opatřením, které zavedl předseda představenstva došlo k úsporám, které pro rok 2019 pokryjí růst nákladů na energie a mzdy. Mzdová oblast je v porovnání s jihočeským průměrem velmi podhodnocená a v příštích letech ji bude nutné řešit, a to i s ohledem na růst minimálních mezd.

Delegáti předložený rozpočet vzali na vědomí a bez připomínek všemi hlasy přítomných delegátů **schválili**.

9. Schválení doplatku funkcionářských odměn za rok 2018 a záloh na rok 2019

Řídící schůze přednesl návrh na celkový objem funkcionářských odměn ve výši 195.000,-Kč. Tato částka obsahuje též odvody sociálního a zdravotního pojištění.

Návrh představenstva byl všemi hlasy přítomných delegátů **s c h v á l e n**. Nikdo neměl pozměňující návrh, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování. Řídící schůze konstatoval, že doplatek funkcionářských odměn za rok 2018 a záloha na rok 2019 byla schválena.

10. informace o legislativním vývoji a vlivu na SBD

Předseda představenstva přednesl novinky z oblasti legislativy, která zásadním způsobem ovlivňuje chod správy bytových domů. Z legislativy vyplývá budoucí povinnost měsíčního informování odběratelů služeb o spotřebách a s tím spojená povinnost čtenějšího vyúčtování nákladů. Tím je tvořen tlak na předávání informací elektronickou cestou. Byly předneseny soudní rozsudky, které ovlivňují přístup SBD ke správě majetku. Dílčí termíny ve změně legislativy jsou roky 2020, kdy je povinnost instalaci měřidel umožňující dálkový odečet. Každý nově instalovaný přístroj tak podléhá této povinnosti. Rok 2022, kdy bude nutné u domů, které mají možnost dálkového odečtu poskytovat měsíční informace o spotřebách a poslední je rok 2028, kdy nastane povinnost poskytování denních odečtů spotřeb energií a vyšší četnost konečného vyúčtování. Četnost vyúčtování je zatím stále v diskuzích MMR a MPO.

11. Schválení investičních akcí na rok 2019

V návaznosti na předchozí bod přednesl předseda představenstva strategický plán budoucího rozvoje. Je nutné se na nadcházející povinnosti připravit a pořídit adekvátní softwarové vybavení. Předseda představil software společnosti Anasoft, který vzešel z výběrového řízení. Toto vybavení obsahuje kompletní řešení správy bytových domů, obsahuje webový portál a mobilní aplikaci eDOMOS, která zásadním způsobem ztransparentní činnost správy prováděnou v jednotlivých domech. Tento software umožní vytvořit též konkurenceschopnou nabídku pro správu SVJ a posune naše družstvo mezi nejmodernější správce v jihočeské oblasti. Toto by mohlo pomoci v získávání prostředků na činnost správy a na navýšení mzdových prostředků. V neposlední řadě dojde ke zvýšení komfortu členů družstva při komunikaci s SBD a při hlášení poruch. Všichni delegáti obdrželi podklady k výběrovému řízení a k zmiňovanému programu.

Pro návrh hlasovalo 17 delegátů a návrh byl hlasy přítomných delegátů **s c h v á l e n**. Nikdo neměl pozměňující návrh, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Řídící schůze konstatoval, že nákup softwaru byl schválen.

12. schválení interních směrnic družstva

Řídící schůze přednesl návrh představenstva na změnu pracovní doby zaměstnanců SBD. Představenstvo navrhuje z důvodu navýšení hodinové mzdy zkrácení pracovního úvazku z 8 hodinové pracovní doby na 6 hodinovou. Představenstvo navrhuje od 1.1.2020 plný pracovní úvazek na 6 hodin denně, tzn. 30 hodin týdně. V souvislosti s návrhem zkrácení doby navrhuje úprava úředních hodin.

pondělí: 7:00 – 17:00

úterý: 7:00 – 15:00

středa: 7:00 – 17:00

čtvrtek: 7:00 – 13:00

pátek: zavřeno

SBD má dvě provozní zaměstnankyně, které budou zajišťovat chod kanceláře, na něž dopadá tato zkrácená 6 hodinová pracovní doba. V pondělí a středu bude v časech 7:00 – 9:00 a 15:00 – 17:00 přítomna vždy jen jedna pracovnice. Schůzky s předsedou lze i nadále domlouvat individuálně i mimo uvedené časy. Pevná linka kanceláře SBD bude v době nepřítomnosti přesměrována na mobil pracovnice, které bude v urgentních případech k zastížení i mimo uvedenou pracovní dobu, a to za účelem nahlašování poruch a havárií.

V dalším bodě předseda informoval o převodech bytů do osobního vlastnictví a o konci promlčecí doby na uplatnění nároku na převod. Jelikož je situace kolem návrhu na prodloužení promlčecí doby nejistá, navrhuje představenstvo uzavřít s jednotlivými členy smlouvu o budoucím převodu. V této smlouvě dojde k zafixování zákonného nároku na převod bytu do osobního vlastnictví do smluvního ujednání, na které se již promlčecí doba nevztahuje. Jelikož se jedná o individuální záležitost každého člena družstva, navrhuje představenstvo, aby činnost spojená s přípravou smlouvy byla zpoplatněna částkou 2.000,-Kč. Tuto částku uhradí každý člen při podpisu smlouvy. Pokyny jak postupovat a co bude nutné k uzavření smlouvy udělat, včetně informací k převodu bytů budou zaslány všem členům družstva společně s vyúčtováním za rok 2019.

Pro návrh představenstva hlasovalo 17 delegátů. Návrh byl hlasy přítomných delegátů **s c h v á l e n**. Nikdo neměl pozměňující návrh, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Řídící schůze konstatoval, že návrh na schválení interních směrnic byl schválen.

13. schválení vnitrodružstevní půjčky domu Čechova 624 v Lišově

Řídící schůze přednesl návrh na vnitrodružstevní půjčku na likvidaci septiku.

Návrh představenstva byl všemi hlasy přítomných delegátů **s c h v á l e n**. Nikdo neměl pozměňující návrh, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování. Řídící schůze konstatoval, že návrh byl schválen.

14) Diskuze

V diskuzi byla projednána možnost rekonstrukcí výtahů. Výtahy budou projednány na jednotlivých schůzích v domech. Představenstvo dále odpovědělo na dotazy ohledně prohlášení vlastníka budovy. Byla projednána i personální otázka. V návaznosti na tento dotaz bylo sděleno delegátům, že pani Vrábková plánuje skončení pracovního poměru.

15) Různé návrhy a náměty na další činnost družstva

Žádný z přítomných delegátů neměl žádný návrh, či námět.

16) Usnesení

Shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva České Budějovice – venkov schvaluje:

- schvaluje účetní závěrku za rok 2018 a vypořádání hospodářského výsledku.
- schvaluje rozpočet střediska správy.
- schvaluje interní směrnice družstva.
- schvalují vnitrodružstevní půjčku ve výši 300.000,-Kč domu Čechova 624 Lišov z fondu oprav domu Čechova 609 Lišov
- schvaluje nákup softwaru společnosti ANASOFT
- schvaluje převod 20.000,-Kč z fondu nerozdělený zisk do fondu FKSP na příspěvek na obědy zaměstnanců družstva.

Schůze delegátů pověřuje:

- delegáti pověřují představenstvo, aby důrazně vymáhalo dlužné poplatky spojené s užíváním bytů a již po první dlužné platbě dlužníka upomínalo a při třech dlužných platbách, aby zaslalo předžalobní výzvu. Tento návrh byl schválen 100% hlasů přítomných delegátů.
- v souladu s ustanovením platného zákona o vlastnictví bytů realizovat podmínky pro převod bytů a nebytových prostor do vlastnictví člena družstva.
- zabývat se podněty z diskuse na dnešním shromáždění delegátů.

Řídící schůze Bc. Filip Dubský, DiS., MBA se dotázal, zda má někdo připomínku k návrhu na usnesení.

Jelikož tomu tak nebylo, nechal o návrhu hlasovat. Pro přijetí usnesení hlasovalo 19 delegátů, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování. **Usnesení bylo jednomyslně přijato.**

10. Z á v ě r

Vzhledem k tomu, že byly projednány všechny body schváleného programu a nikdo z přítomných již neměl žádné další dotazy ani připomínky, poděkoval řídící schůze Bc. Filip Dubský, DiS., MBA všem za jejich účast na dnešní schůzi a jednání schůze v 19,30 hod. u k o n ě l .

Ověřovatelé zápisu:

Anna Nosková

řídící schůze:

Bc. Filip Dubský, DiS., MBA.....