

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO POZEMNÍ STAVBY LIBEREC
Mlýnská 611, Liberec IV

Z Á P I S

z řádného jednání Shromáždění delegátů SBD Pozemní stavby
Liberec, konaného dne 19.06.2018

Účast : dle prezenčních listin (PL)
Celkem pozvaných delegátů: 76 delegátů
Přítomno (14.10 hodin) bylo celkem: 62 delegátů
s hlasem rozhodujícím, tj. 81,5%. **Shromáždění delegátů bylo usná-
šeníschopné.** Konečný počet delegátů se zvýšil během jednání SD na
66 přítomných delegátů, tj. 86,8%.

1. Zahájení

Ve 14.00 hodin zahájil jednání Shromáždění delegátů pověřený člen představenstva SBD Pozemní stavby Liberec pan Mgr. Karel Ulmann. Přivítal přítomné delegáty a další přísedící: Ing. Victora R. Šálka - předsedu představenstva (PŘ) a Michala Vlacha - místopředsedu PŘ.

Všichni delegáti obdrželi pozvánku s pořadem programu jednání a projednávané podkladové materiály v předstihu. Dnes u prezence dále obdrželi text vystoupení předsedy PŘ a ještě jednou kandidátku pro dovolbu člena a náhradníků KK. *Prezenční listiny jsou přílohou č. 1/18 archivního zápisu SD.*

Jmenování zapisovatelů a skrutátorů:

ZAPISOVATELÉ: Vl. Košková.

SKRUTÁTOŘI : I. Kracíková, Bc. D. Šoljak, K. Široká, T. Slučák,
náhradník: K. Pažoutová.

SD jmenovalo (viz usn. č. I./1., 2.).

Volba ověřovatelů zápisu z tohoto SD:

NAVRŽENI : Milena Štrosová - DS č. 123 1
Jindřich Prokš - DS č. 146 3

Výsledek hlasování: pro 62 proti 0 zdržel se 0
SD zvolilo (viz usn. č. II./3.).

Volba členů návrhové komise:

NAVRŽENI : Ing. Dalibor Hampejs - DS č. 173 2 (předseda)
Ing. Miroslav Dymáček - DS č. 119 1
Jana Červinková - DS č. 501 1

Výsledek hlasování: pro 63 proti 0 zdržel se 0
SD zvolilo (viz usn. č. II./2.).

Volba členů mandátové komise:

NAVRŽENI : Ing. Luděk Kučera - DS č. 180 1 (předseda)
Barbora Kasalová - DS č. 151 1
Jan Košťál - DS č. 205 1
Pavlína Schönová - DS č. 303 1

Výsledek hlasování: pro 63 proti 0 zdržel se 0
SD zvolilo (viz usn. č. II./1.).

2. Schválení usn.představenstva družstva o účasti na jednáních SD
K tomuto bodu vystoupil Mgr.Pauldura - právník Správy SBD, který přečetl dané usnesení PŘ, jehož text obdrželi všichni delegáti již předem: *Usnesení představenstva č.25/18, které rozhodlo, že na jednání shromáždění delegátů, stejně jako v minulých letech, nebudou zváni administrativní správci, předsedové GS a dále delegáti z DS, kde ke dni konání shromáždění delegátů družstva vzniklo SVJ-p či jsou splněny podmínky pro jeho vznik v daném roce konání shromáždění delegátů.*

DISKUZE k tomuto bodu: nebyly žádné diskusní příspěvky.

Hlasování o účasti:

Výsledek hlasování: pro 63 proti 0 zdržel se 0

SD schválilo usnesení o účasti na jednáních SD (viz usn.č.V.1.).

Usnesení PŘ č.25/18 je přílohou č.2/18 zápisu.

3. Zpráva mandátové komise o účasti pozvaných delegátů SD

Předseda mandátové komise Ing.Kučera sdělil, že ve 14.10 hodin je zatím přítomno 62 delegátů s hlasem rozhodujícím z 76 pozvaných. Shromáždění delegátů SBD PS Liberec je způsobilé se usnášet (81,5% účast).

SD bylo seznámeno se zprávou mandátové komise a tuto zprávu také schválilo (viz usn. č.IV a V.2.).

Výsledek hlasování: pro 63 proti 0 zdržel se 0

Zpráva mandátové komise je přílohou č.3/18 archivního zápisu SD.

4. Potvrzení pořadu jednání SD

Mgr.Ulmann přečetl pořad programu, který byl součástí pozvánky zaslané všem delegátům.

Shromáždění delegátů jednalo dle potvrzeného a schváleného pořadu programu SD:

1. Zahájení
 - představení členů předsednictva a řídicího jednání SD
 - jmenování skrutátorů SD a zapisovatelů zápisu z jednání SD
 - volba ověřovatelů zápisu z jednání SD
 - volba mandátové komise SD
 - volba návrhové komise SD
2. Schválení usn.představenstva družstva o účasti na jednáních SD
3. Zpráva mandátové komise o účasti pozvaných delegátů SD
4. Potvrzení pořadu jednání SD
5. Kontrola plnění usnesení z jednání SD za rok 2017
6. Zpráva představenstva SBD PSL o činnosti od posledního řádného jednání SD v roce 2017
7. Zpráva kontrolní komise SBD PSL o činnosti od posledního řádného jednání SD v roce 2017
8. Vystoupení předsedy představenstva
9. Schválení roční účetní závěrky SBD PSL za rok 2017
10. Schválení rozdělení hospodář. výsledku za rok 2017 po zdanění
11. Schválení auditorské firmy pro rok 2018
12. Schválení bankovních úvěrů na opravy a rekonstrukce domů a výstavby kotelen
13. Dovolba členů kontrolní komise pro volební období 2017 - 2022
14. Projednání a schválení prodeje pozemku par. č.1305/114 v kat. území Vesec u Liberce
15. Projednání usnesení - rekapitulace všech přijatých usnesení

Hlasování o potvrzení pořadu jednání:

Výsledek hlasování: pro 64 proti 0 zdržel se 0

SD potvrdilo pořad jednání SD (viz usn.č.III. a V.3.).

Pozvánka s pořadem programu jednání SD je přílohou č.4/18 zápisu.

5. Kontrola plnění usnesení z jednání SD za rok 2017

Kontrolu plnění usnesení provádí vždy KK, a proto se slova ujal předseda KK Ing. Vladimír Jirčík, který delegátům sdělil, že přijatá usnesení posledního SD v roce 2017 neobsahovala žádné termínované úkoly do dalšího období.

DISKUZE k tomuto bodu: nebyly žádné diskusní příspěvky.

Hlasování o kontrole usnesení SD z roku 2017:

Výsledek hlasování: pro 64 proti 0 zdržel se 0
SD schválilo kontrolu usnes. SD z r.2017 (viz usn.č.V.4.).
Materiál k bodu č.5 je přílohou č.5/18 archivního zápisu.

6. Zpráva představenstva SBD PSL o činnosti od posledního řádného jednání SD v roce 2017

K bodu vystoupil pan Michal Vlach, místopředseda PŘ. Zpráva představenstva byla zaslána všem delegátům v předstihu jako podkladový materiál.

DISKUZE k tomuto bodu: nebyly žádné diskusní příspěvky.

Hlasování o schválení zprávy představenstva:

Výsledek hlasování: pro 64 proti 0 zdržel se 0
SD zprávu schválilo (viz usn.č.V.5.).
Materiál k bodu č.6 je přílohou č.6/18 archivního zápisu.

7. Zpráva kontrolní komise SBD PSL o činnosti od posledního řádného jednání SD v roce 2017

Zpráva kontrolní komise byla také všem delegátům zaslána předem s ostatními písemnými materiály. K tomuto bodu vystoupil předseda KK Ing. Jirčík.

DISKUZE k tomuto bodu: nebyly žádné diskusní příspěvky.

Hlasování o schválení zprávy kontrolní komise:

Výsledek hlasování: pro 64 proti 0 zdržel se 0
SD zprávu schválilo (viz usn.č.V.6.).
Materiál k bodu č.7 je přílohou č.7/18 archivního zápisu.

8. Vystoupení předsedy představenstva

Text dnešního vystoupení Ing. Šálka obdrželi delegáti u prezence. Ing. Šálek úvodem znova přivítal přítomné delegáty a uvedl, že se zde delegáti sešli nejen ke zhodnocení ekonom. výsledků družstva (ty jsou dle něho stále OK), ale i ohledně akceptování interních vztahů z pohledu družstev. potřeb vzhledem k nevyhnutelnému vývoji v naší společnosti s ohledem na obecné mezilidské vztahy a realitu vývoje bytového družstevnictví v ČR.

Jelikož je SD nejvyšším orgánem, hodlá se Ing. Šálek ve svém vystoupení věnovat prioritně družstvu. Bohužel nemohl začít optimisticky a připustil, že původní družstev. idea společné péče o domy, vč. kolektivního zajištění bezproblémového bydlení končí. U mnohých současných spolubydlících jde o bydlení "ve vlastním" a vzájemné mezilidské ohledy se mnohdy nenosí. Toto se musí bohužel respektovat. Jedním z faktů je, že SBD se postupně překlápí do role správců jednotlivých domů (obdoba SVJ-p) a původně pouze výkonný vnitrodružstev. útvar **Správa družstva**, nese za práci s domy plnou faktickou zodpovědnost. Z právního pohledu je věc dle zákona stále na bedrech statutárního orgánu SBD - představenstva. Ale např. pro správu SVJ-p to už neplatí. Zde to fakticky leží výhradně na Správě družstva.

Podobně si to už začínají uvědomovat i někteří vlastníci v družstevních domech a už si na "diktaturu SBD" začínají stěžovat. Dále zmínil, že v družst. domech je ustaveno 10 AS a v 6-ti dalších domech s AS bude založeno SVJ-p.

Připomněl, že péči formou AS si družstvo ustavilo samo, coby alternativu k nezájmu o družstevní funkce. Dle zákona musí SBD zachovnou péči zajišťovat jen v případě havárií a nezbytné péče o svůj majetek. Rozšíření dalších činností v rámci AS je pouze ve stanovách. Není tam ale řešeno kým a jak je AS zajišťována. Nyní je pro SBD tento stav třeba vnímat z širšího pohledu, např. nákladů Správy družstva. Zejména přihlédně-li se k podílu družst. bytů k celkovému počtu bytů! Ing.Šálek uvedl pár údajů, které jeho konstatování dokreslily: družstvo spravuje celkem 6.483 bytů. V domech s družstevní správou máme 84 domovních samospráv:

- celkový počet bytů v těchto domech 3413 bytů
- skutečně družstevních bytů je ale jen 2227 bytů
- z toho v bytech privatizovaných do SBD 992 bytů
- podobně v domech s AS máme: celkem 369 bytů
- z toho družstevních 217 bytů

tzn., že počet družstev. bytů rapidně klesá. "Nad vodou" SBD drží privatizov. byty a "přespolní" z českolipska a děčína; "stabilizační" byty v Lbc a Jbc, dříve základ družstva, valem ubývají. Dalším faktem je, že letos ze zákona musí SBD ustavit SVJ-p ve 20 domech. Přitom v osmi případech zatím ani nejsou známa jména kandidátů do výborů SVJ-p!

Nicméně už 5 let nelze žádný úvěr družstva převést na nově vzniklá SVJ-p a politikům to nevadí.

Proto Ing.Šálek navrhl uložit PŘ úkol formou usnesení:

V domech, kde je dle zákona víc než 50% vlastníků a na domech neváznou úvěry, zahajovat jednání o možném ustavení SVJ-p dle vůle většiny bydlících, bez zbytečných odkladů. V domech, kde navíc ani nefunguje samosprávná činnost a jsou zde zřízeny AS, ustavování SVJ-p preferovat.

Dále se zabýval dalšími podstatnými činnostmi družstva, jako byly GDPR, kauza "Křemeček" či exekuce původně družstevního bytu.

Zmínil i doplňovací volby do KK, kdy složení KK je z lokality Gagarinova a zástupci "přespolních" lokalit chybějí.

Na závěr vyslovil přání, aby z jeho vystoupení delegáti alespoň akceptovali to, že se v práci volených orgánů musí vytvořit funkční kompromis mezi mantinely, které na jedné straně určují zákony a na straně druhé vůle ubývajících členů v domech, kde spravovací činnosti, bez ohledu na počty členů, zajišťuje Správa družstva.

DISKUZE k tomuto bodu: nebyly žádné diskusní příspěvky.

Schválení obsahu vystoupení předsedy představenstva:

Výsledek hlasování: pro 62 proti 0 zdržel se 2

SD schválilo obsah vystoupení předsedy PŘ (viz usn.č.V.7.,VI.2.).

Materiál k tomuto bodu je přílohou č.8/18 archivního zápisu.

9. Schválení roční účetní závěrky SBD PSL za rok 2017

Materiál k tomuto bodu byl jako každý rok zaslán delegátům předem. K bodu vystoupil p.Prokš se svým komentářem, kde mj. konstatoval, že v r.2017 bylo hospodaření vyrovnané a skončilo ziskem. Toto dokládají závěry externích nezávislých institucí:

- 1. nezávislý externí audit (originál kompletní zprávy je k nahlédnutí přímo zde u p.Prokše nebo na Správě družstva),
- 2. také mezinárodní auditorská firma CCB, která provedla finanční rating družstva s velmi vysokým konečným hodnocením.

Na závěr tohoto bodu pan Prokš předložil návrh na schválení roční účetní závěrky.

DISKUZE k tomuto bodu: nebyly žádné diskusní příspěvky.

Hlasování o schválení roční účetní závěrky za rok 2017:

Výsledek hlasování: pro 63 proti 0 zdržel se 0

SD roční účetní závěrku schválilo (viz usn.č.V.8.).

Materiál k tomuto bodu je přílohou č.9 a 10/18 archivního zápisu.

10. Schválení rozdělení hospodář. výsledku za rok 2017 po zdanění

I k tomuto bodu byl písemný materiál zaslán delegátům předem. Pan Prokš, jak již uvedl v předchozí části, mj. informoval o výši dosaženého HV před zdaněním, tj. 2,001.662,- Kč.

Na závěr tohoto bodu přednesl delegátům ke schválení návrh na rozdělení hospodářského výsledku.

DISKUZE k tomuto bodu: nebyly žádné diskuzní příspěvky

Hlasování o schválení rozdělení HV za rok 2017 po zdanění:

Výsledek hlasování: pro 63 proti 0 zdržel se 0

SD rozdělení hosp. výsledku schválilo (viz usn. č.V.9.).

Materiál k tomuto bodu je také přílohou č.9/18 archivního zápisu.

11. Schválení auditorské firmy pro rok 2018

Pan Prokš seznámil delegáty SD s návrhem na schválení auditorské firmy O-Consult, s.r.o., Baarova 48/4, Liberec I. pro provedení auditu roční závěrky za rok 2018 pro SBD PS Liberec.

DISKUZE k tomuto bodu:

Ing.Šálek: dle jakých kritérií je stanovena povinnost se podrobit se externímu auditu?

Prokš: zákon o účetnictví stanovuje ekonom. kritéria (např. celková výše aktiv, obrát firmy, počet zaměstnanců ...) při jejichž naplnění je SBD povinno se podrobit exter. auditu. Tato kritéria jsme naplňovali až do r.2016, proto byl pro družstvo audit povinný, a to i pro r.2017. Od r.2017 již některá kritéria nenaplnujeme (vliv vznikajících SVJ-p), a proto od r.2018 audit pro SBD již není povinný. Přesto PŘ svým usn. č.14/18 rozhodlo provádět audit i v následujících letech, abychom měli zajištěnu i externí kontrolu hospodaření družstva.

Hlasování o schválení auditora pro rok 2018:

Výsledek hlasování: pro 64 proti 0 zdržel se 0

SD schválilo auditora pro rok 2017 (viz usn.č.V.10.).

Materiál k bodu č.11 je přílohou č.11/18 archivního zápisu.

12. Schválení bankovních úvěrů na opravy a rekonstrukce domů a výstavby kotelen

Pan Prokš jen stručně okomentoval materiál k tomuto bodu, který delegáti letos obdrželi předem. Jedná se pouze o 1 úvěr v max. výši do 150 tis. Kč pro DS č.109 3 Květnové revoluce.

DISKUZE k tomuto bodu:nebyly žádné diskusní příspěvky.

Hlasování o schválení úvěrů:

Výsledek hlasování: pro 62 proti 0 zdržel se 0

SD schválilo úvěr (viz usn.č.V.11.).

Materiál k bodu č.12 je přílohou č.12/18 archivního zápisu.

Mgr. Ulmann požádal, před zahájením dovolby člena a náhradníků KK družstva, mandát. komisi o průběžnou informaci k účasti delegátů. Předseda mandátové komise Ing.Kučera sdělil, že během jednání se počet delegátů zvýšil z pozvaných 76 na 66 delegátů, tj. 86,8%.

13. Dovolba členů kontrolní komise pro volební období 2017 - 2022

Organizací voleb byl představenstvem pověřen Mgr.Pauldura, který představil 3 kandidáty pro dovolbu člena a náhradníků KK:

- DS č.165 1 Jirásko Pavel, člen družstva od 12.02.1998,
 - DS č.504 3 Kubíčková Vladislava, členka družstva od 14.10.1980,
 - DS č.506 1 Hamrská Marcela, členka družstva od 19.09.1987.
- Poté proběhlo hlasování o volbě člena KK, kdy byla zvolena paní Kubíčková.

Dále následovalo jednotlivé hlasování o volbě náhradníků do KK. Kdy dle počtu hlasů "pro" byla zvolena jako první náhradník paní Hamrská a jako druhý náhradník pan Jirásko.

DISKUZE k tomuto bodu: nebyly žádné diskusní příspěvky, pouze dotazy, které zodpověděl Mgr.Pauldura.

Dovolba člena KK pro volební období 2017 - 2022 p. Vl.Kubíčková:
Výsledek hlasování: pro 55 proti 2 zdržel se 5

Dovolba náhradníků kontrolní komise pro voleb.období 2017 - 2022

p.M.Hamrská: pro 56 proti 2 zdržel se 7

p.P.Jirásko: pro 54 proti 0 zdržel se 8

SD zvolilo 1 členku KK a 2 náhradníky KK (usn.č.V.12.).

Kandidátka a zpráva mandátové komise o dovolbě člena a náhradníků KK je přílohou č.13/18 archivního zápisu.

14. Projednání a schválení prodeje pozemku par. č.1305/114 v kat. území Vesec u Liberce

Slova se ujal Mgr. Ulmann, kdy seznámil delegáty s problematikou vlastnictví SBD pozemků par. č.1305/114 a č.1305/113. Všichni delegáti k tomuto bodu písemný materiál obdrželi již v předstihu vč. návrhu usnesení v tomto znění:

SD souhlasí s prodejem pozemků par. č.1305/114 a 1305/113, v katastrálním území Vesec u Liberce, obci Liberec.

SD ukládá PŘ družstva zajistit prodej pozemků parcelní č.1305/114 a 1305/113 v kat.území Vesec u Liberce, obci Liberec za tržní cenu vhodným transparentním způsobem, prostřednictvím dceřinné společnosti PS servis s.r.o.

DISKUZE k tomuto bodu: nebyly žádné diskusní příspěvky, pouze dotazy (cena, výměra pozemků), které byly Mgr.Ulmannem zodpovězeny.

Hlasování o prodeji parcel. č.1305/114 a č.1305/113 Vesec u Lbc:

Výsledek hlasování: pro 61 proti 0 zdržel se 4

SD schválilo úvěr (viz usn.č.VI. a usn.č.VII.1.).

Materiál k bodu č.14 je přílohou č.14/18 archivního zápisu.

15. Projednání usnesení - rekapitulace všech přijatých usnesení

Mgr.Ulmann požádal předsedu návrhové komise o rekapitulaci všech dnes přijatých usnesení.


Celkové usnesení SD je tvořeno dílčími usneseními, která byla přijímána a přijata u jednotlivých projednávaných bodů a je nedílnou součástí tohoto zápisu. Na závěr Ing.Hampejs, předseda návrhové komise, toto celkové usnesení přečetl s tím, že delegáti do jeho znění nepodali žádné připomínky.

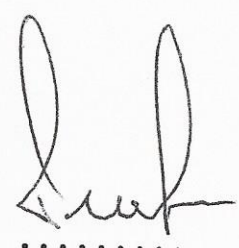
Souhrnné usnesení SD je přílohou č.15/18 archivního zápisu SD.

V Liberci 19.6.2018

Zapsala: Vl.Košková

Ověřovatelé:

Milena Štrosová 
delegát za DS č.123 1


Jindřich Prokš
delegát za DS č.146 3

Originál ověřený podpisy je uložen k archivaci na Správě družstva.

U S N E S E N Í
Shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva
Pozemní stavby Liberec, konaného dne 19.06.2018 v sále Kolosea

I. Shromáždění delegátů jmenovalo:

1. Zapisovatele : Vl. Košková.
2. Skrutátory : I. Kracíková, Bc. D. Šoljak,
K. Šíroká, T. Sluták,
(náhradník : K. Pažoutová).

II. Shromáždění delegátů v rámci projednání organizačních věcí souvisejících s konáním tohoto shromáždění zvolilo:

1. Mandátovou komisi : Ing. L. Kučera, B. Kasalová,
J. Košťál, P. Schönová.
2. Návrhovou komisi : Ing. D. Hampejs, J. Červinková,
Ing. M. Dymáček.
3. Ověřovatele zápisu: M. Štrosová, J. Prokš.

III. Shromáždění delegátů jednalo podle jím potvrzeného a schváleného pořadu jednání.

IV. Shromáždění delegátů bylo seznámeno:

se zprávou mandátové komise:

- a) účast ve 14,10 hodin byla 62 ze 76 pozvaných a řádně zvolených delegátů (tj. 81,5 %), počet delegátů se zvýšil během jednání na 66 (tj. 86,8 %).
- b) shromáždění delegátů je usnášeníschopné.

V. Shromáždění delegátů po projednání schvaluje:

1. Usnesení představenstva č. 25/18, které rozhodlo, že na jednání shromáždění delegátů, stejně jako v minulých letech, nebudou zváni administrativní správci, předsedové GS a dále delegáti z DS, kde ke dni konání shromáždění delegátů družstva vzniklo SVJ-p či jsou splněny podmínky pro jeho vznik v daném roce konání shromáždění delegátů.
2. Zprávu mandátové komise o účasti delegátů na SD.
3. Pořad jednání SD.
4. Kontrolu usnesení z posledních jednání SD v roce 2017.
5. Zprávu představenstva o činnosti od posledního řádného jednání SD.
6. Zprávu kontrolní komise o činnosti od posled. řádného jednání SD.

7. Obsah vystoupení předsedy představenstva vč. postupu SBD při vydávání Směrnice č.1/2018 k ochraně osobních údajů.
8. Roční účetní závěrku SBD PS Liberec za rok 2017.
9. Rozdělení hospodářského výsledku za rok 2017 po zdanění v celkové výši 2,001.662,- Kč.
10. Auditorskou firmu pro r. 2018, kterou je firma O-CONSULT s.r.o., Baarova 48/4, Liberec pro provedení auditu roční závěrky za r. 2018 pro SBD PS Liberec.
11. Bankovní úvěry na opravy a rekonstrukce byt. domů a výstavby kotelen: DS (SVJ) úvěr do max. výše 109 3 Květnové revoluce 150 tis.Kč
12. Zprávu mandátové komise o výsledcích dovolby člena a náhradníků kontrolní komise a potvrzuje, že byli zvoleni:
a) člen kontrolní komise: p. Vladislava Kubíčková,
b) 1. náhradník k.komise: p. Marcela Hamrská,
2. náhradník k.komise: p. Pavel Jirásko.

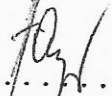
VI. Shromáždění delegátů souhlasí:

s prodejem pozemků parcelní č.1305/114 a 1305/113, v katastrálním území Vesec u Liberce, obci Liberec.

VII. Shromáždění delegátů uložilo představenstvu družstva:

1. Zajistit prodej pozemků parcelní č.1305/114 a 1305/113 v kat. území Vesec u Liberce, obci Liberec za tržní cenu vhodným transparentním způsobem, prostřednictvím dceřiné společnosti PS servis s.r.o.
2. V domech, kde je dle zákona víc než 50% vlastníků a na domech neváznou úvěry, zahajovat jednání o možném ustavení SVJ-p dle vůle většiny bydlících, bez zbytečných odkladů. V domech, kde navíc ani nefunguje samosprávná činnost a je zde již zřízena administrativní správa, ustavování SVJ-p preferovat.

Liberec 19.6.2018

Za návrhovou komisi: Ing. Hampejs,
předseda komise


Originál usnesení je se souhlasem členů návrhové komise ověřen pouze podpisem předsedy návrhové komise a je součástí zápisu z jednání.