

Z Á P I S

z řádného jednání Shromáždění delegátů SBD Pozemní stavby Liberec
konaného dne 18. 06. 2020.

Účast: dle prezenční listin (PL)
Celkem pozvaných delegátů: 73 delegátů
Přítomno (16.10 hodin) bylo celkem: 50 delegátů
S hlasem rozhodujícím, tj. 68,5 %. **Shromáždění delegátů bylo usnášení schopné.**
Konečný počet delegátů se zvýšil během jednání SD na 53 přítomných delegátů, tj. 72,6 %.

1. Zahájení:

V 16.00 hodin zahájil jednání Shromáždění delegátů SBD PSL pověřený člen představenstva (PŘ) družstva pan Mgr. Karel Ulmann – předseda PŘ. Přivítal přítomné delegáty, notářku JUDr. Václavu Švarcovou a další přisedící, a to pana Ing. Vladimíra Jirčíka – předsedu kontrolní komise (KK) a pana Michala Vlacha – místopředsedu PŘ. Úvodem omluvil účast Ing. Victora Šálka ze zdravotních důvodů, kterému i bez jeho přítomnosti poděkoval za jeho dlouholetou práci. Ing. Šálek sice skončil ve funkci ředitele Správy družstva, ale nadále zůstává členem PŘ. Od 01/2020 byl novým ředitelem jmenován pan Michal Vlach.

Všichni delegáti obdrželi pozvánku s pořadem jednání a projednávané podkladové materiály v předstihu. *Prezenční listiny jsou přílohou č. 1/20 archivního zápisu SD.*

Jmenování zapisovatelů a skrutátorů:

ZAPISOVATELÉ: Vladimíra Košková.

SKRUTÁTOŘI: Tomáš Čechura, Tomáš Jelínek, Josef Ubry (náhradník Andrea Klejnová).
SD jmenovalo (viz usn. č. I./1.2.).

Volba ověřovatelů zápisu z tohoto SD:

NAVRŽENI: Pavlína Petirová - DS č. 203 1

JUDr. Jan Kouba - DS č. 163 1

Výsledek hlasování: pro 49 proti 0 zdržel se 0

SD zvolilo (viz usn. č. II./1.).

Volba členů mandátové komise:

NAVRŽENI: Ing. Luděk Kučera - DS č. 180 1, PŘ

Marcela Hamrská - DS č. 506 1, KK

Vladislava Kubíčková - DS č. 504 3, KK

Výsledek hlasování: pro 49 proti 0 zdržel se 0

SD zvolilo (viz usn. č. II./2.).

Volba členů návrhové komise:

NAVRŽENI: Ing. Dalibor Hampejs - DS č. 173 2, PŘ

Štěpán Bittner - DS č. 137 1, PŘ

Ing. Antonín Hájek - DS č. 145 1

Výsledek hlasování: pro 51 proti 0 zdržel se 0

SD zvolilo (viz usn. č. II./3.).

2. Zpráva mandátové komise o účasti pozvaných delegátů SD:

Předseda mandátové komise Ing. Luděk Kučera sdělil, že v 16.10 hodin je zatím přítomno 50 delegátů s hlasem rozhodujícím z 73 pozvaných.

Shromáždění delegátů SBD PS Liberec je způsobilé se usnášet (68, 5%).

SD bylo seznámeno se zprávou mandát. k. (usn. č.III) a tuto zprávu také schválilo (viz usn. č. V./1.).

Výsledek hlasování: pro 52 proti 0 zdržel se 0
Zpráva mandátové komise je přílohou č.2/20 archivního zápisu SD.

3. Potvrzení pořadu jednání SD:

Mgr. Ulmann přečetl pořad programu, který byl součástí pozvánky zaslané všem delegátům. Shromáždění delegátů SBD PS Liberec jednalo dle potvrzeného a schváleného pořadu programu SD:

1. Zahájení

- představení členů předsednictva SD a řídicího jednání SD,
- jmenování skrutátorů SD,
- jmenování zapisovatele zápisu z jednání SD,
- volba ověřovatelů zápisu z jednání SD,
- volba mandátové komise SD,
- volba návrhové komise SD.

2. Zpráva mandátové komise o účasti pozvaných delegátů SD.

3. Potvrzení pořadu jednání SD.

4. Kontrola plnění usnesení SD konaného v roce 2019.

5. Zpráva představenstva SBD o činnosti od posledního řádného jednání SD v r. 2019

6. Zpráva kontrolní komise SBD o činnosti od posledního řádného jednání SD v r. 2019

7. Zpráva o činnosti společnosti PS servis, s.r.o.

8. Vystoupení ředitele Správy družstva.

9. Schválení změny Stanov SBD PS Liberec.

10. Funkcionářské odměny.

11. Definice zbytkového bytu pro potřeby evidence správy.

12. Schválení roční účetní závěrky SBD PS Liberec za rok 2019.

13. Schválení rozdělení hospodářského výsledku za rok 2019 po zdanění.

14. Schválení čerpání úvěru na rekonstrukci domu DS č. 505 4 v České Lípě.

15. Schválení auditora pro rok 2020.

16. Závěrečné usnesení – rekapitulace všech přijatých usnesení.

SD potvrdilo pořad jednání SD (viz usn. č. V./2.).

Výsledek hlasování: pro 52 proti 0 zdržel se 0

Pozvánka s pořadem programu jednání Shromáždění delegátů SBD Pozemní stavby Liberec je přílohou č.3/20 archivního zápisu SD.

4. Kontrola plnění usnesení SD konaného v roce 2019:

Kontrolu plnění usnesení provádí vždy KK, a proto se slova ujal předseda KK Ing. Jirčík, který delegátům sdělil následující:

SD v roce 2019 ve svém usnesení neuložilo žádné úkoly. Z tohoto důvodu KK konstatuje, že neměla co kontrolovat.

DISKUSE k tomuto bodu: nebyly žádné diskusní příspěvky.

SD schválilo konstatování předsedy KK ke kontrole usn. z SD v r. 2019 (viz usn. č. V./3.).

Výsledek hlasování: pro 52 proti 0 zdržel se 0

Usnesení SD z roku 2019 je přílohou č.4/20 archivního zápisu SD.

5. Zpráva představenstva SBD o činnosti od posledního řádného jednání SD v roce 2019:

K tomuto bodu vystoupil Ing. Dalibor Hampejs, místopředseda PŘ. Zpráva představenstva byla zaslána všem delegátům v předstihu jako podkladový materiál. Tento materiál obsahoval mj. vyhodnocení plnění úkolů z nové koncepce družstva.

DISKUSE k tomuto bodu: nebyly žádné diskusní příspěvky.

SD schválilo zprávu představenstva (viz usn. č. V./4.).

Výsledek hlasování: pro 52 proti 0 zdržel se 1
Zpráva představenstva je přílohou č.5/20 archivního zápisu SD.

6. Zpráva kontrolní komise SBD o činnosti od posledního řádného jednání SD v roce 2019:

Zpráva KK byla také všem delegátům zaslána předem s ostatními písemnými materiály. K bodu programu vystoupil předseda KK Ing. Jirčík, který zároveň při svém vystoupení přečetl i zprávu o kontrole roční závěrky hospodaření SBD za rok 2019 se závěrem, že KK doporučuje SD schválit účetní závěrku i návrh na rozdělení zisku za rok 2019.

DISKUSE k tomuto bodu: nebyly žádné diskusní příspěvky.

SD schválilo zprávu kontrolní komise o činnosti a o kontrol roční závěrky (viz usn. č. V./5.).

Výsledek hlasování: pro 53 proti 0 zdržel se 0
Zprávy o činnosti KK a o kontrole roční závěrky je přílohou č.6/20 archivního zápisu SD.

7. Zpráva o činnosti společnosti PS servis, s.r.o.:

Také zprávu o činnosti společnosti PS servis s.r.o. obdrželi delegáti předem společně s pozvánkou na SD. Slova se ujal pan Michal Vlach a ve svém vystoupení se vyjádřil k fungování dceřiné společnosti družstva, tj. k PS servis s.r.o. ve které, na základě rozhodnutí představenstva vykonává funkci jednatele. Na základě oprávněného požadavku některých delegátů byl i tento bod zařazen na program shromáždění delegátů, jak bývalo v minulosti obvyklé. Funkci jednatele ve společnosti převzal 1.2.2018. Společnost se zabývala obsazováním bytů v majetku SBD PS Liberec, správou těchto bytů a případným prodejem a dále rekonstrukcemi koupelen. Po nástupu pana Vlacha do funkce, byla provedena zásadní změna. Došlo k přesunu správy a pronajímání bytů přímo pod SBD, což znamenalo pro společnost nemalý úbytek finančních prostředků. Z tohoto důvodu nový jednatel přistoupil k zásadním změnám v zaměření firmy. Od roku 2019 se firma prioritně zabývá úklidem společných prostor, výkonem profesionálního předsedy pro společenství vlastníků, prováděním termovizních měření, vyklizením sklepních místností. V tuto chvíli firma zajišťuje zájemce o podnájemní bydlení pro společnost SBD PS Liberec, i nadále provádí rekonstrukce koupelen a zajišťuje prodej nemovitostí třetích stran.

DISKUSE k tomuto bodu: nebyly žádné diskusní příspěvky.

SD vzalo zprávu jednatele PS servisu s.r.o. na vědomí (viz usn. č. VII./1.).

Výsledek hlasování: pro 53 proti 0 zdržel se 0
Zprávy o činnosti společnosti PS servis s.r.o. je přílohou č.7/20 archivního zápisu SD.

8. Vystoupení ředitele Správy družstva:

Pan Vlach, ředitel Správy družstva ve svém vystoupení sdělil, co se povedlo družstvu od minulého shromáždění delegátů, kdy do konce roku 2019 byl ředitelem Správy družstva Ing. Victor Šálek a za období 1. pololetí roku 2020, kdy byl od 1. ledna 2020 představenstvem jmenován do funkce ředitele on. Zároveň poděkoval Ing. Šálkovi za jeho práci ve funkci ředitele družstva. Dále seznámil delegáty, co čeká družstvo do konce tohoto roku a v dalším následujícím období. Ve spolupráci s představenstvem, jehož je zároveň členem, byly stanoveny nemalé cíle. Debata o koncepci družstva byla v představenstvu zahájena už

počátkem loňského roku. Tuto debatu zahájil a významně prosazoval Mgr. Karel Ulmann, podíl všech dalších členů představenstva však byl také nezanedbatelný a přínosný.

I k tomuto bodu obdrželi delegáti písemný materiál v předstihu, kde byly shrnuty již splněné úkoly Správou družstva z nové koncepce SBD.

DISKUSE k tomuto bodu: nebyly žádné diskusní příspěvky.

SD vzalo zprávu ředitele Správy družstva na vědomí (viz usn. č. VII./2.).

Výsledek hlasování: pro 53 proti 0 zdržel se 0
Zpráva ředitele Správy družstva je přílohou č.8/20 archivního zápisu SD.

9. Schválení změny Stanov SBD Pozemní stavby Liberec:

Slova se ujal pan Mgr. Karel Ulmann, který shrnul důvody, které vedly představenstvo a Správu družstva předložit změny stanov delegátům ke schválení. První návrhy byly předány všem delegátům k připomínkování či k případným dalším návrhům ke změnám. Na tuto výzvu reagovali 3 delegáti s totožnými připomínkami, a to k článku 59. Tyto připomínky byly také do změn zapracovány a byly rozeslány opět všem delegátům jako písemný materiál k bodu programu: schválení změny Stanov SBD Pozemní stavby Liberec.

DISKUSE k tomuto bodu: nebyly žádné diskusní příspěvky.

SD schválilo předložené změny stanov družstva (viz usn. č. V./6.).

Výsledek hlasování: pro 52 proti 0 zdržel se 1
Materiály k změnám stanov, vč. nového výtisku stanov SBD Pozemní stavby Liberec jsou přílohou č.9/20 archivního zápisu SD.

10. Funkcionářské odměny:

K tomuto bodu vystoupil místopředseda PŘ Ing. Dalibor Hampejs, který delegátům připomněl schválená kritéria pro výplatu funkcionářských odměn pro předsedy DS za 1. pololetí 2020:

- 1. Projednávání konání schůzí předem s příslušným TSD, vč. včasného předání pozvánek na Správu družstva.*
- 2. Včasné předávání zápisů ze všech schůzí DS a SVJ na Správu SBD a zároveň příslušnému TSD.*
- 3. Projednávání a odsouhlasení hospodaření za daný rok (většinou po schválení hospodaření družstva za daný rok delegáty na SD).*
- 4. Účast na SD nebo včas zasláná písemná omluva na sekretariát družstva (kritérium pro odměnu za 1. pololetí).*

A dále předložil ke schválení přijaté usnesení PŘ č. 44//20, které upravuje výši odměny pro funkcionáře DS:

Představenstvo SBD PS Liberec schvaluje navýšení odměny pro funkcionáře DS (v předpisu nájemného položka č.07) na 70,- Kč/měs./byt. V případě, že je pouze ve funkci předseda DS bez zvoleného výboru samosprávy, bude mu vyplácena odměna v plné výši.

DISKUSE k tomuto bodu:

159 1 Ing. Ladislav Bartoš: kam mají předsedové odevzdávat zápisy ze schůzí?

Michal Vlach: korespondenci a zápisy prosím odevzdávejte na podatelnu, která je součástí nově zřízeného klientského centra. Podatelna se nachází v přízemí budovy, hned naproti bývalé recepci. Veškeré písemnosti se na podatelnu naskenují a přepošlou ihned k příslušnému zaměstnanci družstva k vyřízení.

507 3 Michal Makovec: do kdy mají předsedové členy DS seznámit s hospodařením?

Michal Vlach: samozřejmě stačí až teď po SD, tj. po schválení roční závěrky družstva.

SD schválilo usn. PŘ k navýšení odměny pro funkcionáře DS (viz usn. č. V/7.).

Výsledek hlasování: pro 52 proti 0 zdržel se 1
Usnesení PŘ č.44//20, které upravuje výši odměny pro funkcionáře DS je přílohou č.10/20 archivního zápisu SD.

11. Definice zbytkového bytu pro potřeby evidence správy:

Mgr. Ulmann předal slovo panu Vlachovi, který zdůvodnil proč Správa družstva navrhla představenstvu dořešit definici zbytkových bytů v SVJ-p a předložil delegátům ke schválení usnesení PŘ č.45/20, které řeší upřesnění pojmu „zbytkový byt“ v SVJ-p a rozhodlo rozdělit tyto byty na dvě kategorie:

1) *Družstevní byt v SVJ-p, kde podíl družstva je nad 6 %. Po vzniku SVJ-p tyto byty Správa družstva vyzve k převodu do OV s upozorněním, že v případě nepodání do půl roku žádosti o převod bytu do OV, bude u těchto bytů stávající příspěvek na správu navýšen na 2-násobek.*

2) *Zbytkový byt v SVJ-p, kde podíl družstva je 6 %. V případě, že po vzniku SVJ-p a případných dalších převodů družstevních bytů do OV, zůstanou v SVJ-p jen tzv. zbytkové byty (posledních 6% v majetku družstva), Správa tyto byty vyzve k převodu do OV s upozorněním, že v případě nepodání žádosti o převod bytu do OV do půl roku po obdržení výzvy a neuhrazení daného poplatku za převod bytu do osobního vlastnictví, bude u těchto zbytk. bytů stávající příspěvek na správu navýšen na 3-násobek.*

DISKUSE k tomuto bodu: nebyly žádné diskusní příspěvky.

SD schválilo upřesnění pojmu „zbytkový byt“ v SVJ-p (viz usn. č. V./8.).

Výsledek hlasování: pro 53 proti 0 zdržel se 0
Usnesení PŘ č.45/20, které upřesňuje pojem „zbytkový byt“ v SVJ-p je přílohou č.11/20 archivního zápisu SD.

12. Schválení roční účetní závěrky SBD PS Liberec za rok 2019:

Materiál k tomuto bodu byl jako každý rok zaslán delegátům předem. K bodu vystoupil pan Jindřich Bubák se svým komentářem, kde mj. konstatoval, že v roce 2019 bylo hospodaření vyrovnané a skončilo ziskem. Toto dokládají závěry externích nezávislých institucí:

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

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

DISKUSE k tomuto bodu: nebyly žádné diskusní příspěvky.

SD schválilo roční účetní závěrku SBD PSL za rok 2019 (viz usn. č. V./9.).

Výsledek hlasování: pro 53 proti 0 zdržel se 0
Roční účetní závěrka za rok 2019 je přílohou č.12/20 a č.13/20 archivního zápisu SD.

13. Schválení rozdělení hospodářského výsledku za rok 2019 po zdanění:

I k tomuto bodu byl písemný materiál zaslán delegátům předem. Pan Bubák, jak již uvedl v předchozí části svého vystoupení, informoval delegáty o výši dosaženého HV před zdaněním a po zdanění. Na závěr předložil delegátům návrh na rozdělení HV za rok 2019 po zdanění, který činí celkem 1,557.519,- Kč.

DISKUSE k tomuto bodu: nebyly žádné diskusní příspěvky.

SD schválilo rozdělení HV za rok 2019 po zdanění (viz usn. č. V./10.).

Výsledek hlasování: pro 53 proti 0 zdržel se 0

Podklady k tomu bodu jsou součástí přílohy č.12/20 archivního zápisu SD.

14. Schválení čerpání úvěru na rekonstrukci domu DS č.505 4 v České Lípě:

Pan Jindřich Bubák, vedoucí Úseku ekonomiky a plánování SBD PS Liberec, přečetl ke schválení informaci, která se týká čerpání úvěru na rekonstrukci bytového domu Jana Wericha 2339-2340 v České Lípě objektu domovní samosprávy č. 505 4. Jedná se o čerpání úvěru na úhradu části nákladů na zateplení domu na adrese Jana Wericha 2339-2340, Česká Lípa. Rozpočtové náklady jsou 7,590 mil. Kč. Použití fondu oprav činí 0,850 mil. Kč. K doúvěrování bude použito 6,740 mil Kč. Úvěr byl odsouhlasen ČS DS č. 505 4 a představenstvem družstva. DISKUSE k tomuto bodu: nebyly žádné diskusní příspěvky.

SD schválilo čerpání úvěru pro DS č.505 4 v České Lípě (viz usn. č. V./11.).

Výsledek hlasování: pro 53 proti 0 zdržel se 0

Podklady k tomu bodu jsou součástí přílohy č.14/20 archivního zápisu SD.

15. Schválení auditora pro rok 2020:

Dále pan Bubák, seznámil delegáty s návrhem představenstva na schválení opět auditorské firmy O-Consult, s.r.o., Baarova 48/4, Liberec I., pro provedení auditu roční závěrky pro SBD PS Liberec i za rok 2020.

DISKUSE k tomuto bodu: nebyly žádné diskusní příspěvky.

SD schválilo auditorskou firmu pro rok 2020 (viz usn. č. V./12.).

Výsledek hlasování: pro 53 proti 0 zdržel se 0

Podklady k tomu bodu jsou součástí přílohy č.15/20 archivního zápisu SD.

16. Závěrečné usnesení – rekapitulace všech přijatých usnesení:

Pan 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 nepodalí žádné připomínky.

Souhrnné usnesení SD je přílohou č.16/20 archivního zápisu SD.

Na závěr pan Mgr. Ulmann poděkoval všem delegátům za jejich práci a za účast na dnešním jednání a letošní shromáždění delegátů ukončil.

V Liberci 18.06.2020

Zaznamenala: Vl. Košková

Ověřovatelé:

Pavlna Petirová: **JUDr. Jan Kouba:**
Delegát za DS č. 203 1 Delegát za DS č.163 1

U S N E S E N Í

z řádného jednání Shromáždění delegátů SBD Pozemní stavby Liberec
konaného dne 18. 06. 2020.

I. Shromáždění delegátů jmenovalo:

1. Skrutátory pp.: Tomáše Čechuru, Tomáše Jelínka, Josefa Ubryho,
(náhradníka p. Andreu Klejnovou).
2. Zapisovatele p.: Vladimíru Koškovou.

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

1. Ověřovatele zápisu pp.: Pavlínu Petirovou a JUDr. Jana Koubu.
2. Mandátovou komisi ve složení pp.: Ing. Luděk Kučera (předseda komise),
Marcela Hamrská a Vladislava Kubíčková.
3. Návrhovou komisi ve složení pp.: Ing. Dalibor Hampejs (předseda komise),
Štěpán Bittner a Ing. Antonín Hájek.

III. Shromáždění delegátů bylo seznámeno se zprávou mandátové komise:

- a) účast v 16,10 hodin byla 50 ze 73 pozvaných a řádně zvolených delegátů (tj. 68,5 %), počet delegátů se zvýšil během jednání na 53 (tj. 72,6 %),
- b) shromáždění delegátů je usnášení schopné.

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

V. Shromáždění delegátů po projednání schvaluje:

1. Zprávu mandátové komise o účasti delegátů na SD.
2. Pořad jednání SD.
3. Kontrolu usnesení z posledního jednání SD v roce 2019.
4. Zprávu představenstva o činnosti od posledního řádného jednání SD.
5. Zprávu kontrolní komise o činnosti od posledního řádného jednání SD.
6. Provedení změn v ustanoveních Stanov SBD Pozemní stavby Liberec dle předloženého písemného návrhu.
7. Přijaté usnesení představenstva družstva k navýšení odměny pro funkcionáře DS (v předpisu nájemného položka č. 07) na 70,- Kč/měs./byt. V případě, že je pouze ve funkci předseda DS bez zvoleného výboru samosprávy, bude mu vyplácena odměna v plné výši.

8. Upřesnění pojmu „zbytkový byt“ a nepřevedené byty v SVJ-p rozhodlo rozdělit na dvě kategorie:
 - a) družstevní vyt v SVJ-p, kde podíl družstva je nad 6%,
 - b) zbytkový byt v SVJ-p, kde podíl družstva je 6%.
9. Roční účetní závěrka SBD PS Liberec za rok 2019.
10. Rozdělení hospodářského výsledku za rok 2019 po zdanění v celkové výši 1,557.519,- Kč.
11. Souhlas představenstva SBD PS Liberec s čerpáním úvěru na rekonstrukci bytového domu Jana Wericha 2339-2340 v České Lípě objektu domovní samosprávy č.505 4 ve výši 6,740 mil. Kč.
12. Auditorickou firmu pro rok 2020, kterou je firma O-CONSELT s.r.o., Baarova 48/4, Liberec pro provedení auditu roční závěrky za r. 2020 pro SBD PS Liberec.

VI. Shromáždění delegátů ukládá:

představenstvu SBD zajistit distribuci stanov s provedenými změnami na předsedy a výbory DS a jejich předložení do rejstříku vedeného Krajským soudem v Ústí nad Labem – pobočka Liberec do 15.07.2020.

VII. Shromáždění delegátů vzalo na vědomí:

1. Zprávu jednatele PS servisu s.r.o.
2. Zprávu ředitele Správy družstva.

V Liberci 18.06.2020

Za návrhovou komisi: Ing. Dalibor Hampejs

předseda komise