

## Z Á P I S

z řádného jednání Shromáždění delegátů SBD Pozemní stavby Liberec  
konaného dne 7. 6. 2023.

Účast: dle prezenční listin (PL)  
Celkem pozvaných delegátů: 46 delegátů  
Přítomno (16.10 hodin) bylo celkem: 31 delegátů  
S hlasem rozhodujícím, tj. 67,3 %. Shromáždění delegátů bylo usnášení schopné.  
Konečný počet delegátů se během jednání SD zvýšil na 32 přítomných.

### 1. Zahájení:

V 16.00 hodin zahájil jednání Shromáždění delegátů SBD PSL předseda představenstva (PŘ) družstva pan Mgr. Karel Ulmann. Přivítal přítomné delegáty, notářku paní Mgr. Denisu Van Geet a další přisedící, a to paní Ing. Kateřinu Hášovou – členku PŘ, která dnešní jednání SD bude řídit a pana Michala Vlacha – místopředsedu PŘ a ředitele Správy družstva.

Všichni delegáti obdrželi pozvánku s pořadem jednání a projednávané podkladové materiály v předstihu e-mailovou poštou (také prostřednictvím webu družstva, vývěsce ve správní budově SBD v Liberci).

*Prezenční listiny jsou přílohou č. 1/23 archivního zápisu SD.*

### **Jmenování zapisovatelů a skrutátorů:**

**SKRUTÁTORI:** Nad'a Gryckivová, Iva Šolcová a náhradník Matyáš Kačírek.

**ZAPISOVATELKA:** Vladimíra Košková.

SD jmenovalo (viz usn. č. I./1. a 2.).

### **Volba ověřovatelů zápisu z tohoto SD:**

**NAVRŽENI:** Jindřich Bubák - DS č. 163 2

Zuzana Březinová - DS č. 503 1

Výsledek hlasování: pro 31 proti 0 zdržel se 0

SD zvolilo (viz usn. č. II./1.).

### **Volba členů mandátové komise (MK):**

**NAVRŽENI:** Ing. Luděk Kučera - DS č. 180 1

Ing. Vladimír Jirčík - DS č. 161 1

Vladislava Kubičková - DS č. 504 3, členka KK

Výsledek hlasování: pro 31 proti 0 zdržel se 0

SD zvolilo (viz usn. č. II./2.).

### **Volba členů návrhové komise (NK):**

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

Tatjana Zdobinská - DS č. 171 1

Mgr. Iveta Krušková - členka KK

Výsledek hlasování: pro 31 proti 0 zdržel se 0

SD zvolilo (viz usn. č. II./3.).

## **2. Zpráva mandátové komise (MK) o účasti pozvaných delegátů SD:**

Předseda mandátové komise Ing. Luděk Kučera sdělil, že v 16.10 hodin je zatím přítomno 31 delegátů s hlasem rozhodujícím z 46 pozvaných.

Shromáždění delegátů SBD PS Liberec je způsobilé se usnášet (67,3 %).

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

Výsledek hlasování: pro 31 proti 0 zdržel se 0

*Zpráva mandát. komise vč. odevzdaných delegačních listků je přílohou č.2/23 archiv. zápisu SD.*

## **3. Potvrzení pořadu jednání SD:**

Ing. Hášová přečetla pořad programu, který byl součástí pozvánky zasláné všem delegátům. Shromáždění delegátů SBD PSL jednalo dle potvrzeného a schváleného pořadu programu jednání SD, kdy bylo vzhledem k účasti paní notářky odsouhlaseno projednat \*bod č. 11 jako pátý v pořadí programu:

### **1. Zahájení**

- představení členů předsednictva SD a řídícího 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 2022.**

### **5. (\*11.) Změna Stanov SBD PS Liberec (formální úprava).**

### **6. (5.) Zpráva představenstva SBD o činnosti od posledního řádného jednání SD v r. 2022.**

### **7. (6.) Zpráva kontrolní komise SBD o činnosti od posledního řádného jednání SD v r. 2022.**

### **8. (7.) Zpráva o činnosti společnosti PS servis, s.r.o.**

### **9. (8.) Zpráva o činnosti společnosti PS clean servis, s.r.o.**

### **10. (9.) Vystoupení ředitele Správy družstva.**

### **11. (10.) Projednání a schválení „Pravidel pro výpočet odměny předsedům/výborům DS“.**

### **12. Schválení roční účetní závěrky SBD PS Liberec za rok 2022.**

### **13. Schválení rozdělení hospodářského výsledku za rok 2022 po zdanění.**

### **14. Schválení auditora pro rok 2023.**

### **15. Schválení založení malých SBD za účelem výstavby nových družstev. bytů, jejichž zakladatelem a členem bude SBD PSL.**

### **16. Závěrečné usnesení – rekapitulace všech přijatých usnesení.**

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

Výsledek hlasování: pro 31 proti 0 zdržel se 0

*Pozvánka s pořadem programu jednání SD SBD PSL je přílohou č.3/23 archivního zápisu SD.*

## **4. Kontrola plnění usnesení SD konaného v roce 2022:**

Kontrolu plnění usnesení provádí vždy kontrolní komise (KK), a proto se slova ujal předseda komise JUDr. Kouba, který sdělil, že KK provedla kontrolu plnění usnesení z posledního jednání Shromáždění delegátů SBD PS Liberec a potvrzuje, že všechny uložené úkoly představenstvo družstva splnilo ve stanovených termínech.

DISKUSE k tomuto bodu: nebyly žádné diskusní příspěvky.

SD schválilo konstatování předsedy KK ke kontrole usn. z SD v r. 2022 (viz usn. č. V./3.).

Výsledek hlasování: pro 30 proti 0 zdržel se 1

*Usnesení SD z roku 2022 je přílohou č.4/23 archivního zápisu SD.*

## **5. (11.) Změna Stanov SBD PS Liberec (formální úprava).**

Slova se ujal Mgr. Ulmann, který objasnil proč dochází k formální úpravě textu v odstavci 4, čl. 4 (Omezení při nakládání s majetkem) stanov družstva na letošním SD. Jedná se o sjednocení znění tohoto odstavce s již v roce 2021 schválenými pravidly pro převody bytů do OV.

Citace aktualizovaného textu ke schválení: *(4) Převody družstevních bytů do osobního vlastnictví členů družstva - nájemců těchto bytů se řídí vnitrodružstevními Pravidly pro převody bytů do osobního vlastnictví, které budou i nadále akceptovat časový harmonogram družstva při zpracování a provedení převodních smluv, převody všech tzv. zbytkových bytů na členy družstva budou uskutečněny v případech, kdy v domě vzniká společenství vlastníků bytů v postavení právnické osoby po dosažení limitu 50 % dle zák. č. 311/2013 Sb., převody domů s byty nabytých bytovým družstvem v rámci privatizace státního či obecního domovního majetku budou uskutečněny při zjištění 90 % zájmu zde bydlících nájemců družstevních bytů o převody bytů do jejich vlastnictví.*

Dále Mgr. Ulmann vysvětlil důvod, proč dochází i k formální úpravě odstavce 3, čl. 51 (Společná ustanovení) stanov SBD. Úprava je nutná k plánované nové družstevní výstavbě s možností založení malých BD, kde by bylo SBD PSL zakladatelem a zároveň členem – viz dnešní bod č. 15. Citace aktualizovaného textu ke schválení: *(3) Člen, který má být volen do orgánu bytového družstva, je povinen družstvo informovat, zda ohledně jeho majetku, nebo majetku obchodní korporace, v níž působí nebo působil v posledních třech letech jako člen orgánu, bylo vedeno insolvenční řízení nebo byl vyloučen soudem z výkonu funkce člena statutárního orgánu obchodní korporace.*

Návrh byl předložen delegátům k projednání a případnému schválení s návrhem usnesení: *Shromáždění delegátů SBD PS Liberec schválilo aktualizaci textu článku 4, odstavce (4) stanov družstva dle již schválených pravidel pro převody bytů do osobního vlastnictví a úpravu článku 51, odstavce (3) stanov družstva.*

**DISKUSE:** k tomuto bodu byl dotaz (p. Felczán za DS č. 302 1, p.Šulc za DS 506 1), a to k založení malých nových BD. Na toto odpověděl Mgr. Ulmann, že pro výstavbu družstevních bytů bude potřeba zajistit úvěr, s kterým nechce PŘ zatížit hospodaření SBD PS Liberec. Otázka založení nových malých BD bude projednána jako samostatný bod programu dnešního SD, kde podrobněji vysvětlí místopředseda PŘ Ing. Hampejs.

SD schválilo formální úpravu stanov (viz usn. č. V./7.) – potvrzeno notářkou.

Výsledek hlasování:    pro 30    proti 1    zdržel se 0

*Materiál k těmto pravidlům je přílohou č.11/23 archivního zápisu SD.*

## **6. (5.) Zpráva představenstva SBD o činnosti od posledního řádného jednání SD v roce 2022:**

K tomuto bodu vystoupil Ing. Dalibor Hampejs, místopředseda PŘ. Zpráva představenstva byla zaslána všem delegátům v předstihu jako podkladový materiál. Ve zprávě byly zmíněny informace z oblasti:

1) ekonomiky a statistických údajů: Ing. Hampejs uvedl, že i přes nepříliš příznivé ekonomické i jiné podmínky v uplynulém období družstvo úspěšně pokračuje v nastavené cestě a výsledek tomu odpovídá. Družstvo si nechalo, stejně jako minulý rok, zpracovat „rating“ od certifikované ratingové firmy CRIF – Czech Credit Bureau, a. s. Tato firma dala i přes nastavená tvrdší kritéria našemu SBD nejvyšší hodnocení – stupeň „A – téměř bez rizika“, se závěrem: *SBD má výjimečně dobrou schopnost včas platit své finanční závazky. Ekonomické ukazatele prokazují vynikající finanční stabilitu. Příznivé ekonomické podmínky regionu i parametry charakterizující vnitřní situaci BD jako je platební morálka, tvorba fondu oprav apod., dávají velmi dobré předpoklady dalšího rozvoje.*

Na dnešní SD bylo pozváno 42 delegátů z řad předsedů DS a 4 z řad PŘ a KK, kteří nejsou zároveň předsedy DS. Celkem tedy bylo na SD pozváno 46 delegátů. Na základě předchozích rozhodnutí schválených na SD, nebyli pozváni zástupci těch objektů, kde je zřízena AS, předsedové GS a dva předsedové z DS, kde jsou splněny podmínky pro vznik SVJ-p v daném roce konání SD.

2) činnosti představenstva při řešení operativní problematiky: k plnění „Konceptce družstva“, přijaté na léta 2020 až 2022 Ing. Hampejs sdělil, že může s uspokojením konstatovat, že všechny body jsou splněny. Důležitým okruhem je míra zodpovědnosti družstva za bezpečnost související s bytovým fondem SBD PSL a převody bytů do OV, zejména ustavování SVJ-p. Zajistit, aby byl ustaven výbor SVJ-p z řad vlastníků bytových jednotek, bez kterého nemůže být SVJ-p jako právnická osoba ustaveno, je čím dál tím složitější. Tato situace prodlužuje a komplikuje práci Správy družstva. V těchto případech taková situace často vyústí v zajištění pověřené osoby do vedení SVJ-p prostřednictvím PS servisu s.r.o. Správa SBD také nabídla službu provozování datové schránky pro SVJ-p. Tuto službu Správa SBD zajišťuje za úplatu a tím přispívá ke zvýšení ekonomiky družstva. Tuto službu již SBD poskytuje v 67 SVJ-p. Dále Ing. Hampejs připomněl, že SBD v minulosti přijalo usnesení, ve kterém stanovilo podmínky, za kterých je možno byty převádět a v uplynulém období podmínky inovovalo. Pokud bude mít taková samospráva zájem převést dům do režimu SVJ, musí mimo jiné s převodem souhlasit minimálně 90 % uživatelů bytů, samozřejmě po splnění dalších podmínek.

Ve svém vystoupení Ing. Hampejs také zmínil problematiku dodávek energií, a to jak elektrické pro společné prostory domů i budovy Správy SBD, tak i plynu pro vytápění v domech s vlastní kotelnou. PŘ se pravidelně na svých zasedáních touto problematikou zabývalo ve spolupráci s vedoucí odbor energetiky a teplotností Správy družstva. Problematika měla dvě roviny. Jednou byla dodávka energie a druhou byla otázka ceny dodávané energie. Dodávky energií byly ovlivněny náhlým ukončením dodávek některými dodavateli a s tím spojeným problémem se získáním nového dodavatele. Bohužel se tato skutečnost týkala i našeho družstva, kdy dodávky elektřiny zajišťoval dodavatel, který najednou ukončil dodávku elektřiny. Proto musel odbor energetiky velmi intenzivně a za velmi stresujících podmínek vyjednat smlouvu o dodávkách elektřiny s jiným dodavatelem, a to s INNOGY s.r.o. Se změnou dodavatele souvisela i otázka smlouvy o dodávce elektřiny na dané odběrné místo, kdy u předchozího dodavatele bylo pouze jedno odběrné místo pro všechny naše domy, kdežto nový dodavatel vyžadoval smlouvy pro každé jednotlivé odběrné místo samostatně.

Na závěr svého vystoupení Ing. Hampejs nastínil představy PŘ na následující období. PŘ spolu se Správou družstva musí přicházet s koncepcí a z ní vyplývajícími kroky, které nám všem zajistí jasnou budoucnost a spolehlivé a pohodové bydlení. Cílů k naplnění je dost – jedním z cílů je řešení situace s možností bydlení. Řešením je výstavba domů s nájemním bydlením nebo domů s bydlením družstevním. Tato varianta ovšem přímo souvisí s podporou bytového družstevnictví státem. Na toto téma se již opět veřejně diskutuje, kdy tolik zatracované bytové družstevnictví jakožto relikty minulosti je opět častěji skloňováno jako naděje a cesta ke zlepšování bytové situace. Na toto téma proběhla v březnu 2023 v Krajské knihovně Liberec konference pořádaná MMR, které se zúčastnili zástupci PŘ.

PŘ konkrétně jednalo s vedením města Nový Bor o možné výstavbě domů pro město na pozemcích města a jako možného partnera si předběžně zvolilo naše družstvo. Na toto téma proběhla dvě jednání, kterých se zúčastnil představa PŘ a místopředsedové a za město starosta a místopředseda. Zatím bylo dohodnuto, že předložíme návrh možného řešení výstavby s tím, že část bytů by vlastnilo město a část naše družstvo. Je to samozřejmě zatím předběžný stav, ale PŘ souhlasí s možností takové výstavby. Byli již osloveni příslušné firmy, aby vypracovaly předběžné kalkulaci a možný způsob řešení naší účasti na takovém projektu.



Jako další možnost se rýsuje koupě pozemku umožňujícího výstavbu bytových domů v obci Stružnice u České Lípy, kdy o případné výstavbě předběžně jednali ředitel Správy SBD p. Vlach a Ing. Hášová, členka PŘ se starostkou obce. Předběžné jednání ukázalo, že obec by byla výstavbě nakloněna. PŘ možnou koupi zmíněného pozemku podporuje, protože i kdyby k výstavbě nedošlo, je pozemek natolik lukrativní a k zástavbě vhodný, že by případný prodej v žádném případě nebyl ztrátový. S tím souvisí také návrh PŘ, aby SD odsouhlasilo možné založení 4 nových malých bytových družstev, jejichž členem bude naše SBD PS Liberec. Počítáme s tím, že pro začátek bude dalším členem v těchto družstvech obec nebo jiný partnerský subjekt. Tento způsob volíme především pro to, aby nebylo žádným způsobem v žádném případě ohroženo ani omezeno naše družstvo. Předpokládáme, že všechny projekty budou životaschopné a nebudou ztrátové. Přesto chce vedení družstva hospodaření jednotlivých malých družstev úplně oddělit od hospodaření SBD PS Liberec a eliminovat jakákoli rizika.

Dalším okruhem možného směřování aktivit SBD PS Liberec v budoucnosti je tzv. „komunitní energetika Liberec“. Problematika komunitní energetiky je v současné době nejistota v zásobování energiemi. Proto PŘ podepsalo bez závazků předběžnou dohodu k účasti na řešení komunitní energetiky, především výrobu elektrické energie fotovoltaickými panely umístěnými na vhodných domech ve vlastnictví družstva, a to bez nároku na vstupní investice.

**DISKUSE:** k tomuto bodu proběhla diskuse na téma komunitní energetika a s tím spojený dotaz na případnou výrobu elektrické energie fotovoltaickými panely na jednotlivých družstevních domech. Do diskuze se přihlásili tito delegáti: Ing. Bouda (DS č.205 2) a p. Felczán (DS č.302 1). Na jejich dotaz odpověděl nejdříve Mgr. Ulmann: technicky je to už možné, ale legislativně zatím ne. Vedení SBD se o tuto problematiku hodně zajímá. Zástupci Správy družstva se zúčastnili na toto téma už několika besed a školení, aby bylo SBD na komunitní energetiku připraveno. Dále na dotazy odpověděli, a to po technické stránce, Ing. Hampejs a na závěr i p. Vlach, který upozornil na spočítání rentability a na fakt, že se toto bude týkat domů s vlastní kotelnou.

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

Výsledek hlasování:                      pro 32                      proti 0                      zdržel se 0

*Zpráva představenstva je přílohou č.5/23 archivního zápisu SD.*

## **7. (6.) Zpráva kontrolní komise SBD o činnosti od posledního řádného jednání SD v r. 2022:**

Zpráva KK byla také všem delegátům zaslána předem s ostatními písemnými materiály. K bodu programu vystoupil předseda KK JUDr. Kouba, který zároveň při svém vystoupení přečetl i zprávu o kontrole roční závěrky hospodaření SBD za rok 2022 se závěrem, že KK doporučuje SD schválit účetní závěrku i návrh na rozdělení zisku za rok 2022.

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 32                      proti 0                      zdržel se 0

*Zprávy o činnosti KK a o kontrole roční závěrky je přílohou č.6/23 archivního zápisu SD.*

## **8. (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. Slova se ujal pan Vlach a ve svém vystoupení se vyjádřil k fungování dceřiné společnosti SBD, tj. k PS servis s.r.o. Fungování společnosti je ustálené a soběstačné. Zabývá se obsazováním bytů v majetku SBD PSL, správou těchto nemovitostí, případným prodejem a dále rekonstrukcemi koupelen. Od roku 2019 se firma prioritně zabývá úklidem společných prostor, výkonem profesionál. předsedy pro SVJ, prováděním termovizních měření a vyklízením sklep. místností.

V tuto chvíli společnost zajišťuje zájemce o podnájemní bydlení pro SBD PSL a zároveň i pro externí zákazníky. Z účetních dokladů vyplývá, že společnost za období roku 2022 hospodařila s přebytkem, V rámci výnosů největší položkou byly tržby za úklid ve výši 1 954 429 Kč, tržby za výkon funkce předsedy nebo člena v SVJ v hodnotě 1 048 902 Kč, tržby za realitní činnost v hodnotě 114 463 Kč. Z uvedeného vyplývá, že se i nadále daří rozšiřovat podnikání společnosti v již zavedených oborech, jako je realitní činnost, úklidové služby a zejména výkon předsedy společenství. K začátku roku bylo zaslíbeno 38 domů pro pravidelný úklid společných částí. Úklidy jsou prováděny v domech pod správou SBD PS Liberec, ale i mimo ni. Další činností společnosti je výkon pověřeného předsedy nebo člena výboru SVJ. O tuto činnost je i nadále velký zájem mezi domy společenství vlastníků. V době tvoření této písemné zprávy společnost vykonávala předsedu společenství ve 40 SVJ, avšak k dnešnému dni je jich již 48. Další činnosti jsou drobné opravy, rekonstrukce koupelen a jednorázové vyklízení sklepů. V této činnosti bude společnost i nadále pokračovat, neboť je to využívaná služba domů ve správě SBD. V nabídce je i nadále provádění termovizního měření. Na závěr svého vystoupení p. Vlach řekl, že společnost má své opodstatnění ve fungování svém i v činnosti Správy SBD, neboť slouží jako doplňková služba. Osobně bude rád, když společnost předsedové DS osloví nebo doporučí pro úklid prostor v domech a dále starším nebo pracovním vyčerpáním sousedům pro úklid domácnosti. DISKUSE k tomuto bodu: nebyly žádné diskusní příspěvky.

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

Výsledek hlasování:                                      pro 32                                      proti 0                                      zdržel se 0  
*Zprávy o činnosti společnosti PS servis s.r.o. je přílohou č.7/23 archivního zápisu SD.*

## **9. (8.) Zpráva o činnosti společnosti PS clean servis, s.r.o.**

Pan Vlach delegátům představil nově založenou společnost PS clean servis s.r.o. společnost byla založena k datu 22.listopadu 2022 a svou aktivní činnost zahájila od 1.1.2023. Jak je z názvu patrné, tak společnost byla založena z důvodu provádění úklidových prací, kdy tato firma není plátcem DPH. Tato firma má tak možnost konkurovat cenou v úklidu i případným živnostníkům, kteří díky svému neplacení DPH vycházeli pro některé domy výhodněji. K dnešnému dni společnost převzala od PS servis s.r.o. celkem 17 domů, kde provádí úklid. Personální stav je řešen tak, že společnost nemá zaměstnance v pracovním poměru a rozhodující výkony jsou dosahovány prostřednictvím jeho osoby funkcí jednatele a dále p. Tomášem Jelínkem, se kterým je uzavřena mandátní smlouva vázaná na jeho živnostenské oprávnění. Účetní stránku zajišťuje celoročně paní Fencková a paní Durajová z ÚEP družstva. A jejich činnost je hrazena dohodou o provedení práce. **DISKUSE:** k tomuto bodu byly dotazy ((p.Felczán DS 302 1) k cenám za tuto službu a na možnost úklidu i domácností (např. pro starší uživatele bytů), kdy p. Vlach odpověděl, že i tuto službu společnost nabízí a byla již několikrát využita. Cena se odvíjí dle poptávky a frekvence úklidu, a to cca v rozmezí 130,- až 150,- Kč/byt/měsíc (uvedeno vč. DPH, od společnosti PS clean servis s.r.o. je cena bez DPH).

SD vzalo zprávu jednatele PS servisu s.r.o. na vědomí (viz usn. č. VIII./2.).

Výsledek hlasování:                                      pro 32                                      proti 0                                      zdržel se 0  
*Zprávy o činnosti společnosti PS servis s.r.o. je přílohou č.8/23 archivního zápisu SD.*

## **10. (9.) Vystoupení ředitele Správy družstva:**

I k tomuto bodu obdrželi delegáti písemný materiál v předstihu. Pan Vlach, ředitel Správy družstva ve svém vystoupení sdělil, co se povedlo družstvu od minulého SD. Dále seznámil delegáty, co čeká SBD do konce tohoto roku a v dalším následujícím období. PŘ si stanovilo cíle, na kterých se usilovně pracuje. Jedním z cílů je zjednodušení správy a zlepšení přístupu pro členy a předsedy DS a SVJ (tj. využívání digitalizace a moderních technologií).

V posledních letech se investovalo do modernizace správní budovy. Byla provedena rekonstrukce chodeb, elektroinstalace, podhledů a podlah. Zasedací místnost byla zrekonstruována a nabízí komfort pro jednání a schůze. Také již pro konání SD a je samozřejmě k dispozici i pro konání schůzi DS a SVJ.

Ve druhém patře budovy jsou nájemní prostory, kde je k dnešnímu dni v nájmu již 15 nájemců. Díky rekonstrukci se podařilo pronajmout všechny prostory, jak bylo na loňském SD avizováno. Rekonstrukce probíhaly za plného provozu, což nebylo mnohdy jednoduché. Taktéž se zavedla elektronická distribuce pozvánek na schůze, anketního hlasování, nových předpisů a vyúčtování služeb. Dochází tím k výrazným úsporám za platby na poštovním.

Bohužel letos z důvodu dlouhodobé nemoci p. Pažoutové bylo vyúčtování distribuováno až na konci dubna za což se Správa družstva omluvila. Rok 2022 byl náročný pro všechny. Ovlivnily ho pandemie a konflikt na Ukrajině a vypořádání s nárůstem cen energií. Stále se jedná s dodavateli ohledně jejich stabilizace. Navýšení záloh se provádělo podle potřeby. Přeplatky byly minimální a uživatelé by se měli připravit na růst nákladů ve všech odvětvích.

Druhou vlnou byl nárůst cen energií i u dodavatelů plynu, které se promítlo u centrálních dodavatelů tepla jako jsou Teplárna Liberec a.s. zdražení o 38%, Českolipská Teplárenská a.s. zdražení o 30%, TERMO Děčín a.s. zdražení o 39,5%, Příšovice – dodavatel tepla WARMNIS s.r.o., zdražení o 24,5%, Teplo Nový Bor s.r.o. zdražení o 20,3% a Jablonecká energetická a.s. (centrální zdroj) zdražovala během roku 2022 celkem 3x, a to až o 137,5%, ale díky zastropování cen došlo od roku 2023 u tohoto dodavatele ke zlevnění o 27,5%. Dále došlo ke zdražení dodávek od dodavatelů tepla i v jednotlivých plynových kotelnách v panelových domech.

Dále proběhlo výběrové řízení na pojištění nemovitostí ve správě. Díky tomu má SBD lepší ceny a zabránili podpojištění. Nemovitosti jsou stále pojištěny u spol. Allianz a.s., avšak došlo ke změně makléře. Nově s námi na uzavírání výhodného pojištění a likvidaci pojistných událostí bude spolupracovat spol. C.E.B. a.s. Tato společnost se projevila jako pružnější v digitální komunikaci a zpřístupňování dokumentů, zároveň se jí povedlo nabídnout výhodnější podmínky pojištění.

Vizí do budoucna je stále pokračovat v rozšiřování digitalizace správy za pomoci portálu „sousedé.cz“. Správa SBD uvažuje o možnosti změny správního softwaru (v současné době je to „SSB 2000“), který v tuto chvíli nenaplňuje v dostatečné míře vizi družstva, a proto se jedná s dodavatelem o možných úpravách nebo o úplné změně. Jednou z novinek pro letošní rok je zavedení datových schránek pro SVJ, kde družstvo plní správu o této schránky.

V této době i Správa SBD pocítuje rostoucí vstupní náklady. Z těchto důvodů jsme byli nuceni přistoupit k úpravě správního poplatku, který byl v původní výši od roku 2013. Nově od 1/2023 je poplatek nastaven na 196 Kč za jednotku za měsíc. Došlo ke změnám na pozici předpisů, kde jsou nové dvě pracovnice sl. Gryckivová a p. Šolcová. Dále ke změně na odboru energetiky, nadále je vedoucím odboru p. Pažoutová a nově zde najdete sl. Šibíkovou a p. Hrstkovou. Na TÚ je od roku 2022 nový technik p. Kačírek a novým vedoucím úseku je od května letošního roku p. Čechura. Dalším cílem Správy SBD je zabývat se možnou výstavbou bytových domů. Touto tematikou se ve spolupráci se členy PŘ se Správa družstva zabývá od začátku našeho volebního období. Důležitá je volba lokality a k tomu případné uzpůsobení stavby. Pro výstavbu těchto projektů bude vždy založené nové družstvo, do kterého vstoupí zároveň jednotliví investoři projektu. V tuto chvíli jednáme o možných projektech ve čtyřech lokalitách.

Pro nadcházející období je v přípravě vybudování 9 výtahů. U dvou bude tato investice provedena za pomoci čerpání státní dotace. Dále sanace a zateplení panelového domu na sídlišti Ruprechtice, také s příspěvím evropské dotace. Cca na 5 domech je uvažováno o novém zateplení fasády nebo střechy. Dále je na objektech naplánována výměna rozvodů. Několik domů už má také smlouvu na výmalbu a PVC ve společných prostorách.

Další důležitou problematikou, kterou bude na domech nutné řešit je i zmiňované zabezpečení plochých střech. Jde o tzv. záchytné systémy, na které Správu SBD upozorňuje odborník při



kontrolách BOZ a požárních preventivních prohlídkách. Jde o možnost pohybu po plochých střechách, kdy musí být zabráněno volnému pádu z nich. I v tomto se Správa družstva snaží jít příkladem, kdy je tento systém vybudovaný na střeše správní budovy. Je zde vyhotovený ve dvou možných variantách a bude přístupný k případnému prohlédnutí, vyzkoušení a možnosti zvolení vhodnější z nich. Seminář a samotná prohlídka jednotlivých systémů vč. vysvětlení od jednoho z možných dodavatelů proběhla v nové zasedací místnosti minulý týden a bylo možné se jí účastnit i online. Záznam vč. předkládaných materiálů jednotlivých přednášejících bude volně přístupný na webových stránkách družstva.

Avizovaná povinnost pravidelných odečtů, o které jsem mluvil ve svém vystoupení v roce 2022 byla odložena s povinností od 1.1.2027, kdy by mělo dojít k instalaci tzv. sběrnic a bude docházet k průběžným odečtům dle požadavku jednotlivých domů minimálně však s frekvencí 1x do měsíce. Dodavatelé (Termi s.r.o., Techem a.s, a VIPA s.r.o.) jsou pro instalaci sběrnic připraveni a je možné si kdykoli vyžádat cenovou kalkulaci a řešit možnou instalaci i dřívě.

DISKUSE k tomuto bodu: nebyly žádné diskusní příspěvky.

SD vzalo zprávu ředitele Správy družstva na vědomí (viz usn. č. VIII./3.).

Výsledek hlasování:                      pro 32                      proti 0                      zdržel se 0

*Zpráva ředitele Správy družstva je přílohou č.9/23 archivního zápisu SD.*

## **11. (10.) Projednání a schválení „Pravidel pro výpočet odměny předsedům/výborům DS“.**

K tomuto bodu vystoupil p. Bubák, hlavní ekonom Správy SBD s tím, že PŘ družstva navrhlo změnu výše odměny funkcionářům v DS. Tuto výši navrhlo stanovit procentem (návrh 40 %) z poplatku za správu daného domu. Výše odměny by se tak mohla automaticky navyšovat s poplatkem za správu dle inflace. Návrh byl předložen delegátům k projednání a případnému schválení s návrhem usnesení: *Shromáždění delegátů SBD PS Liberec schválilo výpočet pro stanovení výše odměny funkcionářů v DS, a to jako 40 % z poplatku za správu daného domu s účinností od 1.1.2024. Nová výše odměny bude platit vždy od stejného termínu jako změna výše poplatku za správu.*

DISKUSE k tomuto bodu: nebyly žádné diskusní příspěvky.

SD schválilo „Pravidla pro výpočet odměny předsedům/výborům DS“ (viz usn. č. V./6.).

Výsledek hlasování:                      pro 32                      proti 0                      zdržel se 0

*Materiál k těmto pravidlům je přílohou č.10/23 archivního zápisu SD.*

## **12. Schválení roční účetní závěrky SBD PS Liberec za rok 2022:**

Materiál k tomuto bodu byl jako každý rok zaslán delegátům předem. Tento materiál (kompletní zpráva) byla také schválena kontrolní komisí družstva. K bodu vystoupil pan Jindřich Bubák, hlavní ekonom SBD se svým komentářem, kde mj. konstatoval, že v roce 2022 bylo hospodaření vyrovnané a skončilo ziskem. Toto dokládají závěry externích nezávislých institucí:

- 1. nezávislý externí audit (originál kompletní výroční zprávy je k nahlédnutí přímo zde na místě nebo později na Správě družstva), který provedla firma O-Consult, s.r.o.
- 2. také certifikovaná ratingová firma CRIF – Czech Credit Bureau, a.s., která provedla finanční rating družstva s velmi vysokým konečným hodnocením – stupeň „A – téměř bez rizika“.

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 2022 (viz usn. č. V./8.).

Výsledek hlasování:                      pro 32                      proti 0                      zdržel se 0

*Roční účetní závěrka za rok 2022 je přílohou č.12/23 a rating č.13/23 archivního zápisu SD.*







**DISKUSE:** k tomuto bodu byly dotazy, které zodpověděl Ing. Hampejs a Mgr. Ulmann. Dotazy se týkaly hospodaření a zajištění úvěrů pro výstavbu pro nová malá SBD. Tyto družstva budou hospodařit samostatně s patronací a dohledem SBD PSL.

SD schválilo založení nových SBD (viz usn. č. V./11.).

Výsledek hlasování:                      pro 31                      proti 0                      zdržel se 1

SD uložilo představenstvu založit nová SBD (viz usn. č. VI./2.).

Výsledek hlasování:                      pro 31                      proti 0                      zdržel se 1

SD pověřilo představenstvo přípravou výstavby nových družstevních bytů (viz usn. č. VII.).

Výsledek hlasování:                      pro 31                      proti 0                      zdržel se 1

*Podklady k tomu bodu jsou součástí přílohy č.15/23 archivního zápisu SD.*

Před závěrečným bodem programu vystoupil JUDr. Kouba s doplněním usnesení, a to: Shromáždění delegátů PSL ukládá Představenstvu SBD PS Liberec zajistit zveřejnění stanov bytového družstva s provedenými schválenými změnami na webových stránkách družstva a jejich předložení do rejstříku vedeného Krajským soudem v Ústí nad Labem – pobočka Liberec do 30.09.2023.

SD schválilo (viz usn. č. VI./1.).

Výsledek hlasování:                      pro 32                      proti 0                      zdržel se 0

## **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 rekapitulace nepodali žádné připomínky.

*Souhrnné usnesení SD je přílohou č.16/23 archivního zápisu SD.*

Na závěr pan Mgr. Ulmann poděkoval všem delegátů za jejich práci a za účast na dnešním jednání. Popřál všem hodně zdraví a klidné prožití dovolených. Ing. Hášové poděkoval za řízení letošního SD a Shromáždění delegátů SBD PS Liberec ukončil.

V Liberci 7.6.2023

Zaznamenala: Vladimíra Košková

Ověřovatelé:

**Jindřich Bubák:**.....  
Delegát za DS č. 163 2

**Zuzana Březinová:**.....  
Delegát za DS č. 503 1

V.I. STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO  
POZEMNÍ STAVBY LIBEREC  
Mlýnská 611  
460 01 LIBEREC IV

V.I.

## U S N E S E N Í

z řádného jednání Shromáždění delegátů SBD Pozemní stavby Liberec  
konaného dne 7.6.2023.

### I. Shromáždění delegátů jmenovalo:

1. Skrutátory pp.: Naďu Gryckivovou, a Ivu Šolcovou,  
náhradníka Matyáše Kačírka.
2. Zapisovatele p.: Vladimíru Koškovou.

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

1. Ověřovatele zápisu pp.: Jindřicha Bubáka (DS č.163 2),  
Zuzanu Březinovou (DS č.503 1).
2. Mandátovou komisi ve složení pp.: Ing. Luděk Kučera-předseda komise (DS  
č.180 1), Ing. Vladimír Jirčík (DS č.161 1), Vladislava Kubičková (DS č.504 3).
3. Návrhovou komisi ve složení pp.: Ing. Dalibor Hampejs-předseda komise (DS  
č.173 2), Mgr. Iveta Krušková (KK), Tatjana Zdobinská (DS č.171 1).

### III. Shromáždění delegátů bylo seznámeno se zprávou mandátové komise:

- a) účast v 16,10 hodin byla 31 přítomných z 46 pozvaných a řádně zvolených  
delegátů (tj. 67,3 %), počet delegátů se během jednání zvýšil na 32.
- b) shromáždění delegátů je usnášení schopné.

### IV. Shromáždění delegátů jednalo podle jím potvrzeného a schváleného pořadu jednání a Jednacího řádu SD SBD Pozemní stavby Liberec.

### 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 2022.
4. Zprávu představenstva o činnosti od posledního řádného jednání SD.
5. Zprávu kontrolní komise o činnosti od posledního řádného jednání SD.

6. Pravidla pro výpočet odměny předsedům/výborům DS: výpočet pro stanovení výše odměny funkcionářů v DS, a to jako 40 % z poplatku za správu daného domu s účinností od 1.1.2024. Nová výše bude platit vždy od stejného termínu jako změna výše poplatku za správu.
7. Změnu stanov SBD PS Liberec: formální úpravu článku 4, odst. (4) a článku 51 odst. (3).
8. Roční účetní závěrku SBD PS Liberec za rok 2022.
9. Rozdělení hospodářského výsledku za rok 2022 po zdanění v celkové výši 3.060.364,- Kč.
10. Auditorskou firmu pro rok 2023, kterou je firma O-CONSULT s.r.o., Baarova 48/4, Liberec pro provedení auditu roční závěrky za r. 2023 pro SBD PS Liberec.
11. Založení nových bytových družstev za účasti SBD PS Liberec a zároveň pověřuje představenstvo založením těchto nových bytových družstev.

## VI. Shromáždění delegátů ukládá:

1. Představenstvu SBD PS Liberec zajistit zveřejnění stanov bytového družstva s provedenými schválenými změnami na webových stránkách družstva a jejich předložení do rejstříku vedeného Krajským soudem v Ústí nad Labem – pobočka Liberec do 30.09.2023.
2. Představenstvu SBD PS Liberec založit nová bytová družstva schválená SD podle vývoje konkrétní situace v konkrétní lokalitě pro výstavbu jednoho daného projektu v konkrétní lokalitě.

## VII. Shromáždění delegátů pověřuje:

Představenstvo SBD PS Liberec přípravou a pokračováním jednotlivých kroků vedoucí k výstavbě samotných projektů, jímž předcházelo založení malých bytových družstev schválených SD pro výstavbu nových družstevních bytů.

## VIII. Shromáždění delegátů vzalo na vědomí:

1. Zprávu o činnosti společnosti PS servisu, s.r.o.
2. Zprávu o činnosti společnosti PS clean servis, s.r.o.
3. Vystoupení ředitele Správy družstva.

V Liberci 7.6.2023

Za návrhovou komisi: Ing. Dalibor Hampejs  
předseda komise

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO  
POZEMNÍ STAVBY LIBEREC  
Mlýnská 611  
460 01 LIBEREC IV

V.I.



TELEFON  
485 105 141  
485 246 569



IČO  
00042722  
DIČ  
CZ00042722



BANKOVNÍ SPOJENÍ  
ČSOB, a.s.  
ČÍSLO ÚČTU  
1437108/0300



E-MAIL  
sbd.ps@sbd.ps.cz

WEB  
www.sbd.ps.cz



DATOVÁ SCHRÁNKA  
FHU4CUJ

str. - 2 - 2