

Z Á P I S

z řádného jednání Shromáždění delegátů SBD Pozemní stavby Liberec
konaného dne 16. 06. 2025.

Účast: dle prezenční listin (PL)
Celkem pozvaných delegátů: 30 delegátů
Přítomno (16.10 hodin) bylo celkem: 28 delegátů
S hlasem rozhodujícím, tj. 93,3 %. **Shromáždění delegátů bylo usnášení schopné.**
Konečný počet delegátů se během jednání SD nezměnil (2 delegáti se předem řádně omluvili).

1. Zahájení:

V 15.00 hodin zahájil jednání Shromáždění delegátů SBD PSL předseda představenstva (PŘ) pan Mgr. Karel Ulmann. Přivítal přítomné delegáty a další přisedící, a to paní Ing. Kateřinu Hášovou – členku PŘ, která byla pověřena dnešní jednání SD řídit. Dále 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 (pozvánku také prostřednictvím webu družstva, vývěsce ve správní budově SBD v Liberci).

Prezenční listiny jsou přílohou č.1/25 archivního zápisu SD.

Jmenování zapisovatelů a skrutátorů:

SKRUTÁTORI: Hana Hrstková, Kateřina Pažoutová.

ZAPISOVATELKA: Vladimíra Košková.

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

Volba ověřovatelů zápisu z tohoto SD:

NAVRŽENI: Lidye Šafaříková (DS č.135 3, delegát za PŘ),
Mgr. Iveta Krušková (DS č.165 1, delegát za KK).

Výsledek hlasování: pro 27 proti 0 zdržel se 0
SD zvolilo (viz usn. č. II./1.).

Volba sčítače hlasování:

NAVRŽEN: Ing. Luděk Kučera (DS č. 180 1).

Výsledek hlasování: pro 27 proti 0 zdržel se 0
SD zvolilo (viz usn. č. II./2.).

Volba členů návrhové komise (NK):

NAVRŽENI: Ing. Dalibor Hampejs – předseda komise (DS č. 173 2, delegát za PŘ)
Tatjana Zdobinská (DS č.171 1)
Milan Vídeňský (DS č. 302 1).

Výsledek hlasování: pro 28 proti 0 zdržel se 0
SD zvolilo (viz usn. č. II./3.).

Volba členů volební komise (VK):

NAVRŽENI: Jindřich Bubák – předseda komise (DS č.163 2).
Jan Šibík (DS č.114 2)
Jaroslav Murín (DS č.161 1)

Výsledek hlasování: pro 28 proti 0 zdržel se 0
SD zvolilo (viz usn. č. II./4.).

2. Zpráva o účasti pozvaných delegátů SD:

Zvolený delegát zodpovědný za sčítání hlasů Ing. Luděk Kučera sdělil, že v 16.10 hodin je zatím přítomno 28 delegátů s hlasem rozhodujícím z 30 pozvaných.

Shromáždění delegátů SBD PS Liberec je způsobilé se usnášet (93,3 %).

(Poznámka: počet delegátů se během jednání nezměnil. Dva delegáti se předem řádně omluvili.)

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

Výsledek hlasování: pro 28 proti 0 zdržel se 0

Zpráva o účasti vč. odevzdaných delegačních lístků je přílohou č.2/25 archivního zápisu SD.

3. Potvrzení pořadu jednání SD:

Ing. Hášová přečetla pořad programu, který byl součástí pozvánky zaslané všem delegátům. Shromáždění delegátů SBD PSL jednalo dle potvrzeného a schváleného pořadu programu jednání SD.

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 sčítače hlasování SD,
- volba návrhové komise SD,
- volba volební komise.

2. Zpráva o účasti pozvaných delegátů SD.

3. Potvrzení pořadu jednání SD.

4. Kontrola plnění usnesení SD konaného v roce 2024.

5. Změna stanov družstva.

6. Rezignace členů představenstva a členů kontrolní komise na své funkce.

7. Volba členů představenstva a členů kontrolní komise.

8. Zpráva představenstva SBD o činnosti od posledního řádného jednání SD v r. 2024.

9. Zpráva kontrolní komise SBD o činnosti od posledního řádného jednání SD v r. 2024.

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

11. Zpráva o činnosti společnosti PS clean servis, s.r.o.

12. Zpráva o činnosti společnosti Správa bytů a domů CZ, s.r.o.

13. Vystoupení ředitele Správy družstva.

14. Schválení roční účetní závěrky SBD PS Liberec za rok 2024.

15. Schválení rozdělení hospodářského výsledku za rok 2024 po zdanění.

16. Auditor pro rok 2025.

17. Závěrečné usnesení – rekapitulace všech přijatých usnesení.

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

Výsledek hlasování: pro 28 proti 0 zdržel se 0

Pozvánka s pořadem programu jednání SD SBD PSL je přílohou č.3/25 archivního zápisu SD.

4. Kontrola plnění usnesení SD konaného v roce 2024:

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.

VI. 1. SD ukládá Představenstvu SBD PS Liberec analyzovat vývoj v oblasti využití elektrické energie z fotovoltaických panelů na družstevních bytových domech SBD PSL, především její distribuce do jednotlivých bytů a dle možností připravit návrh nejoptimálnějšího řešení vypracovaného na základě znalostí získaných předchozí analýzou.

KK tímto delegátům předkládá přehled současného stavu a přijatých kroků k výše uvedenému usnesení:

- SBD v návaznosti na usnesení SD 2024 uspořádalo v zasedací místnosti na Správě družstva seminář, který probíhal zároveň online. Jedním z témat tohoto semináře byla prezentace fotovoltaických systémů. Přednášku na toto téma měla firma Bluenet NTS, která je realizátorem jedné FVE u objektu, který je ve správě družstva, u druhého objektu právě probíhá realizace touto firmou. Z tohoto semináře je také stále záznam na webových stránkách SBD PS Liberec.
- V průběhu roku 2024 a prvního pololetí 2025 byly zprostředkovány nabídky na instalaci FVE pro řadu družstevních domů i SVJ. Zájem je zejména v případech, kdy je možné využít energii k ohřevu TUV nebo k napájení společných prostor. V těchto případech úzce spolupracujeme s odbornými firmami, které jednotlivým domům poskytují podrobnou prezentaci návrhů včetně výpočtu úspor, návratnosti a technických parametrů.
- U jednoho z družstevních domů byla instalace FVE na členské schůzi odsouhlasena, přičemž cílem je především využití k ohřevu TUV a částečné pokrytí spotřeby elektřiny společných prostor. V současné době je pro tento objekt vypsáno VŘ.
- Za zmínku určitě také stojí, že se město Liberec zapojilo do mezinárodního projektu „Mise 100 klimaticky neutrálních a chytrých měst“ a jako jednoho z klíčových partnerů v této oblasti, si zástupci města Liberce vybrali, pro zapojení do tohoto projektu právě Stavební bytové družstvo Pozemní stavby Liberec.
- Vedení Správy SBD je momentálně také před podpisem smlouvy na instalaci fotovoltaické elektrárny na správní budově, kde instalaci tohoto systému bude provádět další z partnerů stavebního bytového družstva v této problematice, a sice liberecká firma Metal solar s.r.o., která byla také vybrána ve VŘ.

Závěrem JUDr. Kouba konstatoval, že plnění úkolu VI.1. SD 2024, probíhá postupně dle technických a ekonomických možností jednotlivých objektů. Vzhledem k různorodosti stavebních a provozních podmínek nelze uplatnit jednotné řešení napříč všemi objekty. Získané poznatky z dosavadních projektů a jednání s odbornými firmami budou sloužit jako základ pro připravovanou souhrnnou analýzu, kterou plánujeme dokončit v návaznosti na dokončení aktuálně připravovaných projektů a získání provozních dat, které zatím Správa družstva nemá k dispozici, alespoň tedy ne v takové míře, která by umožnila komplexní vyhodnocení efektivity a návratnosti.

VI. SD ukládá Představenstvo SBD PS Liberec pokračovat v plnění usnesení SD 2023, bodu VI, týkajícího se založení stavebního bytového družstva pro výstavbu družstevního bytového domu v součinnosti s městem Nový Bor podle vývoje konkrétní situace v této oblasti.

K tomuto usnesení JUDr. Kouba sdělil:

- Představenstvo družstva kroky k přípravě projektů nové družstevní výstavby podniklo a dále podniká, ale zatím nebyla potřeba založit nová bytová družstva. Přijaté usnesení tedy trvá.
- V Novém Boru došlo k vytipování celkem třech pozemků, kdy po prostudování byl vybrán jako vhodný k bytové výstavbě jeden z nich. Je vypracována studie stavby a řeší se umístění, technické provedení a dodržení příslušných předpisů a norem v daném místě. Těchto jednání se vždy účastní vybraná skupina členů PR a spolupracující projekční kancelář UNIARCH CZ s.r.o. Je plánována výstavba 2 domů o celkovém počtu 34 jednotek, kdy součástí objektu jsou i krytá parkovací stání.
- V tuto chvíli, se již prostřednictvím projekční kanceláře UNIARCH CZ s.r.o. řeší potřebná změna územního plánu pro možnost výstavby v Novém Boru, která je pro výstavbu plánovaného záměru nezbytná. Tato změna je však s ohledem na složitost časově dosti náročná a bude nutné vyčkat všech termínů pro kladné vyřízení a schválení.

DISKUSE: nebyly žádné diskusní příspěvky.

SD schválilo konstatování předsedy KK ke kontrole usn. z SD v r. 2024 (viz usn. č. V./3.), vč. nového usnesení (viz usn. č. VI./2, 3).

Výsledek hlasování:

pro 28

proti 0

zdržel se 0

Usnesení SD z roku 2024 je přílohou č.4/25 archivního zápisu SD.

K oblasti činnosti PŘ při řešení operativní problematiky dále Ing. Hampejs sdělil:

Důležitým okruhem problémů je míra zodpovědnosti SBD za bezpečnost a energetickou náročnost bytového fondu družstva. Jedná se o zabezpečení pohybu osob, a to nejenom odborných pracovníků, ale i kterýchkoli osob, které se budou pohybovat po střeše, formou kotvících bodů nebo ochrany před pádem po obvodu střechy. Pro realizaci bylo provedeno VŘ a jsou podepsány smlouvy s vybranými firmami KDK eko IZOL s.r.o. a René Chocenský. Rovněž v oblasti energetických parametrů našich domů bylo provedeno vybranou certifikovanou firmou posouzení energetické náročnosti našich domů a na základě těchto posudků pak byly vystaveny průkazy (PENBy) To vše v souladu s legislativou. Další opatření v hospodaření energiemi u našeho bytového fondu spočívalo v nutnosti provést zjištění stavu vyvážení a vyregulování otopných soustav, které rovněž prováděla certifikovaná organizace, a i na tuto certifikovanou společnost bylo provedeno VŘ a vybrána pro nás nejvýhodnější organizace FRONTIER TECHNOLOGIES s.r.o.

PŘ projednalo a schválilo zateplení střešního pláště na budově Správy SBD. Na tuto akci bude navazovat další krok, a to montáž fotovoltaických panelů pro snížení nákladů na elektrickou energii, která bude dokončena v roce 2025. Tomuto kroku předcházela seminář, na kterém erudovaní odborníci z oboru seznámili účastníky s jednotlivými variantami instalace fotovoltaických panelů a způsoby využití získané elektrické energie. Na základě těchto informací proběhlo výběrové řízení na firmu, která provede instalaci a zapojení fotovoltaické elektrárny na střeše správní budovy. Jedním z hlavních cílů je získanou elektrickou energii spotřebovat beze zbytku ve správní budově ať už přímou spotřebou, nebo uložením do bateriového úložiště s dostatečnou kapacitou. Naš technický úsek je připraven odborně pomáhat jednotlivým DS a SVJ pod naší správou v řešení případných požadavků na instalace fotovoltaických elektráren na střechách námi spravovaných obytných domů.

PŘ věnuje pozornost i řešení škodných událostí s pojišťovnou. Na konci roku 2024 představenstvo řešilo návrh razantního zdražení pojistného pojišťovny ALLIANZ a.s. Správě SBD se podařilo prostřednictvím našeho silného partnera C.E.B. a.s., který je naším prostředníkem při vyjednávání podmínek pojistné smlouvy a zároveň i prostředníkem mezi námi a pojišťovnou při likvidaci pojistných událostí, dosáhnout výrazného snížení zdražení pojištění.

V neposlední řadě se PŘ zabývalo, i když to není jeho hlavní náplň činnosti ani družstva, problematikou revitalizace sídlišť, ve kterých máme naše domy. Konkrétně v hodnoceném roce 2024 to bylo sídliště Ruprechtická a Gagarinova. Byli jsme osloveni kanceláří architekta města a zúčastnili jsme se několika jednání za účasti projektanta návrhu revitalizace, který byl vybrán ve výběrovém řízení a zástupců kanceláře architekta města. Družstvo poskytlo k jednání zasedací místnost a předložilo připomínky k návrhu revitalizace sídliště Gagarinova. Pokud se týká sídliště Ruprechtická, tak tam PŘ aktivně řešilo připomínky, k již provedeným dílčím úpravám prostoru sídliště, které dle připomínek obyvatel neplnily svůj účel. Návrh revitalizace sídliště Gagarinova je v etapě zpracování připomínek a v úpravě návrhu projektu dle jednotlivých odborných útvarů Magistrátu. PŘ se bude touto problematikou zabývat i v dalším období.

Ke konci svého vystoupení se Ing. Hampejs zmínil o aktuální situaci v přípravě potenciální výstavby družstevních domů ve městě Nový Bor:

na toto téma proběhlo několik jednání s vedením města, stavebními firmami pro zjištění a konkretizaci nákladů takové výstavby, kdy podkladem k jednání byla předložena studie a návrh projektu 2 bytových domů se 36 bytovými jednotkami umístěnými na pozemku města, který po dohodě jednacích stran byl vybrán z několika možností jako nejvýhodnější pro výstavbu. Bohužel příprava výstavby byla ovlivněna dlouhou dobou nefunkčním systémem, se kterým pracují Stavební úřady. V současné době je vyřešen problém s umístěním navrhovaných domů na pozemku vzhledem k lesu, které bylo odsouhlaseno odborem Životního prostředí Krajského úřadu. Na základě tohoto souhlasu bude provedena změna územního plánu Města Nový Bor a bude možno dále pokračovat v přípravě projektu. Nadějí je i čím dál častější zmínka našich nejvyšších politických činitelů o větším využití družstevní výstavby bytových domů při řešení složité situace s nájemním bydlením.

Na závěr Ing. Hampejs vyslovil jménem celého PŘ upřímné poděkování všem za spolupráci, bez které by družstvo nemohlo zlepšovat dosaženou úroveň SBD PS Liberec ke spokojenosti svých členů. Popřál všem pevné zdraví, klidné léto a spokojenost v následujícím období. Poděkoval za účast na letošním SD a za pozornost při jeho vystoupení.

DISKUSE: Ing. Bartoš DS č.159 1: v DS je velký zájem o převody bytů do osobního vlastnictví. Jedná se o privatizovaný dům a v minulosti podaná hromadná žádost nedosáhla 90 %, jeden byt má finanční potíže. Zda by bylo možné upravit pravidla z 90 % například na 85 %.

Mgr. Ulmann: pravidla byla původně na 100 % podaných žádostí, PŘ navrhlo snížení na 90 %, které bylo odsouhlaseno SD. PŘ bere dotaz na vědomí a bude se případně tomuto návrhu věnovat na své řádné schůzi do konce letošního roku.

Vlach: pro družstvo je dost problematické spravovat tzv. zbytkové družstevní byty, když vznikne z DS SVJ a není 100 %. U SVJ, která vznikla na sídl. Gagarinova (jedná se také o privatizované domy se splněním podmínky 90 %) byl sice zájem o hromadný převod bytů do OV, ale nenašel se statutární orgán, takže tuto funkci vykonává nadále družstvo (jeho dceřiná společnost) jako tzv. profesionální předseda. Je dobré zvážit, zda založit SVJ nebo v dnešní době raději zůstat jako družstevní dům.

SD zprávu představenstva vzalo na vědomí (viz usn. č. VII./2.).

Zpráva představenstva je přílohou č.8/25 archivního zápisu SD.

9. Zpráva kontrolní komise SBD o činnosti od posledního řádného jednání SD v r. 2024:

K bodu programu vystoupil předseda kontrolní komise JUDr. Kouba, který sdělil delegátům informace o činnosti KK za období od posledního řádného jednání SD v roce 2024 a zároveň při svém vystoupení přečetl i zprávu KK o kontrole roční závěrky hospodaření SBD za rok 2024 se závěrem, že KK doporučuje SD schválit účetní závěrku i návrh na rozdělení zisku za rok 2024.

DISKUSE: nebyly žádné diskusní příspěvky.

SD vzalo na vědomí zprávu KK o činnosti a o kontrole roční závěrky (viz usn. č. VII./3.).

Zprávy o činnosti KK a o kontrole roční závěrky je přílohou č.9/25 archivního zápisu SD.

10. 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 této dceřiné společnosti:

fungování společnosti je ustálené, soběstačné. I nadále jako v minulých letech se zabývá obsazováním bytů v majetku SBD PS Liberec, správou těchto nemovitostí, případným prodejem a dále rekonstrukcemi koupelen. Od roku 2023 firma utlumuje úklid společných prostor v domech, kdy toto přebírá firma k tomuto výkonu založená, a to PS clean servis s.r.o. V roce 2024 byl v této firmě utlumován i výkon funkce předsedy společenství nebo člena výboru společenství vlastníků (aktuálně ze 60 SVJ provádíme tuto funkci v 49 SVJ), kterou se snažíme vykonávat firmou k tomu založenou pod názvem Správa bytů a domů CZ s.r.o. (aktuálně pro 15 SVJ). Nadále PS servis s.r.o. provádí termovizní měření. V roce 2024 se společnost zaměřovala především na drobné údržbářské práce, na které je obtížné zajišťovat externí dodavatele a jsou tím způsobovány dlouhé čekací doby při odstraňování závad. Práce, které v tuto chvíli provádíme jsou drobné zednické opravy, výměna poškozených schodových PVC hran, lištování PVC, oprava madel na zábradlí, montáže nástěnek, poštovních schránek, oprava maleb, seřízení samozavírače, výměna nebo zajištění opravy zámků, vylepování požárně bezpečnostního značení, oprava nátěru fasád po poškození vandalem, vyklízení společných prostor, údržba zeleně, zavážení soli nebo úklid sněhu. Další činností 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 PS Liberec.

Na závěr svého vystoupení p. Vlach řekl, že společnost má již své nepostradatelné místo pro výkon kvalitní správy nemovitostí. Slouží jako doplňková služba, kterou Správa družstva nemůže vykonávat.

DISKUSE: nebyly žádné diskusní příspěvky.

SD vzalo zprávu jednatele PS servisu s.r.o. na vědomí (viz usn. č. VII./4.).

Zprávy o činnosti společnosti PS servis s.r.o. je přílohou č.10/25 archivního zápisu SD.

11. Zpráva o činnosti společnosti PS clean servis, s.r.o.:

Dále pokračoval p. Vlach s informací o výkonu dceřiné společnosti PS clean servis s.r.o., která byla založena na konci roku 2022 a sdělil, že:

společnost byla založena v roce 2022 primárně z důvodu výkonu úklidových služeb na panelových domech ve správě SBD PS Liberec, ale i mimo ni. Dle účetních dokladů je zřejmé, že se společnost zabývá pravidelnými úklidy společných prostor panelových domů. Ke dni 31.12.2024 bylo zasmulvněno celkem 28 domů pro pravidelný úklid společných částí. Úklidy jsou prováděny v domech pod správou SBD PS Liberec. Díky tomu, že společnost není plátcem DPH nebylo nutné na přelomu roku přistupovat k úpravě cen. V průběhu roku 2025 došlo k uzavření nájemní smlouvy na využívání kancelářských prostor v sídle budovy SBD PS Liberec a dceřiná společnost tak podporuje chod a rozvoj správní budovy družstva.

Na závěr p. Vlach poděkoval přítomným delegátům, kteří jako předsedové DS služby této společnosti využívají a dále ji také doporučují, např. starším nebo pracovním vytiženým sousedům pro úklid jejich domácnosti.

DISKUSE: nebyly žádné diskusní příspěvky.

SD vzalo zprávu jednatele PS servisu s.r.o. na vědomí (viz usn. č. VII./5.).

Zprávy o činnosti společnosti PS clean servis s.r.o. je přílohou č.11/25 archivního zápisu SD.

12. Zpráva o činnosti společnosti Správa bytů a domů CZ, s.r.o.:

Také k tomuto bodu vystoupil p. Vlach, a to z pozice jednatele společnosti a sdělil:

společnost byla založena v dubnu roku 2024, a to primárně z důvodu výkonu funkce předsedy společenství nebo člena výboru společenství pro domy, kde SBD PS Liberec vykonává správu. Aktuálně společnost vykonává tuto funkci již v 19 společenstvích vlastníků. Postupně oslovujeme cizí subjekty mimo naše družstvo. Personální stav je za hodnocené období řešen tak, že společnost nemá žádného zaměstnance (tak jako již zmiňované dvě dceřiné společnosti) v pracovním poměru a rozhodující výkony jsou dosahovány prostřednictvím p. Michala Vlacha zastávajícího funkci jednatele společnosti a dále p. Tomáše Čechury, p. Josefa Ubry, p. Barbory Kasalové, p. Andreji Klejnové a p. Matyáše Kačírka. Účetní stránku hospodaření společnosti zajišťovaly celoročně jako i u již zmiňovaných společností účetní p. Hana Fencková a p. Lenka Durajová z ekonomického úseku Správy bytového družstva. Ke dni 31.12.2024 byl výkon prováděn celkem v 15 SVJ. Pod společností PS servis s.r.o. byl výkon funkce vykonáván v 49 společenstvích a je do budoucna pracováno na převedení výkonu funkce pod tuto společnost k tomu založenou. Výkon funkce předsedy společenství je prováděn výhradně v domech pod správou SBD PS Liberec. Výkon uvedené funkce statutárního orgánu SVJ je velice vyhledáván a využíván, neboť mezi vlastníky není zájem o výkon této funkce. Tato informace je velice smutná. Bohužel se v posledních letech naopak děje to, že z pozice předsedy společenství musí být dodržovány zákonem stanovené povinnosti (revize, předpisy, dodržování nových nařízení, ať už státem, nebo EU). Někteří vlastníci tomuto nejsou nakloněni a v případech, kdy shromáždění SVJ není ochotno akceptovat tyto předpisy a nutí svým rozhodnutím předsedu společenství k jejich porušování je v tu chvíli předseda nucen z této funkce odstoupit.

Na závěr si p. Vlach dovilil konstatovat, že s ohledem na vzrůstající počet vykonávaných funkcí pro SVJ, tuto službu provádí společnost velice dobře.

DISKUSE: nebyly žádné diskusní příspěvky.

SD vzalo zprávu jednatele Správa bytů a domů CZ, s.r.o. na vědomí (viz usn. č. VII./6.).

Zprávy o činnosti společnosti Sbd CZ, s.r.o. je přílohou č.12/25 archivního zápisu SD.

13. Vystoupení ředitele Správy družstva:

I k tomuto bodu obdrželi delegáti písemný materiál v předstihu. Pan Vlach, ředitel Správy družstva na úvod svého vystoupení připustil, že většinu informací už delegátům sdělil Ing. Hampejse, takže bude ve svém vystoupení stručnější. Na úvod poděkoval všem zaměstnancům a členům představenstva, za jejich čas a snahu. A následně se zmínil:

nejdůležitějším dlouhodobým cílem je celková digitalizace správy a maximální zpřístupnění pro jednotlivé předsedy a členy družstva. Pro splnění tohoto cíle PŘ podpořilo ředitele Správy družstva pro změnu správního softwaru. Dále pokračujeme ve zkvalitňování správy samotné a také v modernizaci správní budovy. Jak jste si již určitě stihli všimnout, tak budova i v roce 2024 prošla další spoustou stavebních úprav. Ve 2. patře správní budovy jsou nájemní kancelářské prostory, kde k dnešnímu dni je díky provedené rekonstrukci z celkového počtu 16 kanceláří již nájemci obsazeno 15 nebytových prostor. O pronájmu poslední kanceláře aktuálně jednáme.

V letošním roce se podařilo vyhotovit a distribuovat vyúčtování služeb již v novém programu na počátku měsíce dubna ale u některých domů již koncem měsíce března. Někteří klienti bytového družstva se na nás obraceli, že novému vyúčtování nerozumí, což je pochopitelné, neboť mnoho let byli zvyklí na jinou strukturu. Z tohoto důvodu Správa družstva připravila a vyvěsila na webových stránkách vysvětlující náhled k příslušnému vyúčtování: <https://www.sbd-ps.cz/cz/aktuality.html?id=68>

Nadále máme fixovanou cenu elektrické energie na základě provedeného výběrového řízení u společnosti TEDOM energie s.r.o., kdy se nám podařilo zajistit cenu 2.890,- Kč za 1 MWh s fixací na dva roky tzn., že bude takto fixace končit na konci roku 2026. Také u většiny dodavatelů tepla došlo pro letošní rok ke snížení cen energií např.: Českolipská Teplárenská a.s. zlevnila téměř o 15 %, Teplo Nový Bor s.r.o. zlevnilo o 14 %, TERMO Děčín a.s. zlevnilo o 7,8 %, Příšovice – dodavatel tepla WARMNIS s.r.o., zlevnilo o cca 9 % a pouze Jablonecká energetická a.s. ponechala cenu na úrovni roku 2024. V průběhu roku 2024 docházelo k vypracování nových průkazů energetické náročnosti budovy od dodavatelů A-Energie s.r.o. a od Ing. Miroslava Khola. Dále Správa družstva zajistila provedení kontroly systému vytápění autorizovaným energetickým specialistou pod smlouvou se společností FRONTIER TECHNOLOGIES s.r.o. V tuto chvíli probíhá jejich kontrola a vyhodnocování návrhů řešení.

Na konci roku 2024 Správa SBD čelila těžkým jednáním, kdy současná pojišťovna Allianz a.s. navrhovala celkem razantní zdražení, a to o 25 %. Díky silnému partnerovi spol. C.E.B. a.s., která je našim partnerem při vyjednávání podmínek pojistné smlouvy a zároveň je našim partnerem při likvidaci pojistných událostí, bylo dosaženo jen mírné úpravy v hodnotě 7,5 %.

Další úkolem je budování tzv. záchytných systému na střešních pláštích. Pro tento případ bylo provedeno výběrové řízení a jsou podepsány smlouvy s vybranými firmami, a to se společnostmi KDK eko IZOL s.r.o. a René Chocenský. Aktuálně probíhá montáž na již dříve vysoutěžených domech pro společenství vlastníků. Správa družstva jde samozřejmě příkladem a na střeše správní budovy je tento systém instalovaný již třetím rokem a je Vám samozřejmě připraven k vyzkoušení. S ohledem na právě prováděné zateplení střešního pláště správní budovy bylo jednoznačně prokázáno, že i na nezateplených střechách lze i do budoucna v případě zateplení střechy stávající záchytný systém ponechat.

V roce 2025 plánuje Správa družstva provést dokončení zateplení střešního pláště na správní budově. Tato rekonstrukce je prováděna z důvodu dalšího kroku, na který se některé společenství, ale i družstevní objekty na nás obrací a tou je možná montáž fotovoltaických panelů, která bude v roce 2025 na správní budově dokončena. K této problematice pořádala Správa družstva v roce 2024 seminář, který je možné si pustit ze záznamu opět na stránkách družstva v sekci aktuality – viz <https://www.sbd-ps.cz/cz/aktuality.html?id=63>. V tomto případě jsme schopni zajistit účast zástupce některého z vytipovaných firem, kteří jsou schopni erudovaně vysvětlit na semináři či členských schůzích možnosti instalace fotovoltaických panelů, jejich výhody a finanční náročnost a samozřejmě návratnost investice.

Vizí do budoucna je stále pokračovat v rozšiřování digitalizace správy za pomoci portálu již nového SW od spol. Integri s.r.o. V maximální možné míře pracujeme na zefektivnění práce a rozšiřování našich zkušeností jak v technické správě, tak ekonomické, ale i právní. Správa družstva vyvíjí maximální snahu při svém zviditelnění, a proto i v roce 2025 pokračujeme s kampaní na rádiu (Evropa 2), která by měla SBD PS Liberec více dostat do povědomí obyvatel v severních Čechách. Tato reklama se jeví jako úspěšná, neboť za poslední 4 roky přibýlo do správy celkem 26 společenství o celkovém počtu 435 jednotek.

Závěrem p. Vlach poděkoval všem přítomným za spolupráci a za účast na tomto shromáždění. Dále poděkoval ještě jednou i všem zaměstnancům za dosavadní práci a podporu, které si velmi váží. Požádal přítomné delegáty, aby i nadále byli Správě družstva nakloněni a využili všechny možnosti, které jim Správa SBD nabízí.

17. Závěrečné usnesení – rekapitulace všech přijatých usnesení:

Paní Ing. Hášová požádala 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.

Závěrem 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.17/25 archivního zápisu SD.

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

V Liberci 16.06.2025

Zaznamenala: Vladimíra Košková

Ověřovatelé:

Mgr. Iveta Krušková:.....
Delegát za KK v.r.

Lidye Šafaříková:.....
Delegát za DS č.135 3 v.r.

U S N E S E N Í

z řádného jednání Shromáždění delegátů SBD Pozemní stavby Liberec
konaného dne 16. 06. 2025.

I. Shromáždění delegátů jmenovalo:

1. Skrutátory pp.: Hana Hrstková a Kateřina Pažoutová.
2. Zapisovatele p.: Vladimíra Košková.

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

1. Ověřovatele zápisu pp.: Lidye Šafaříková (DS č.135 3),
Mgr. Iveta Krušková (DS č.165 1).
2. Sčítače hlasování p.: Ing. Luděk Kučera (DS č.180 1).
3. Návrhovou komisi ve složení pp.: Ing. Dalibor Hampejs-předseda komise (DS č.173 2), Tatjana Zdobinská (DS č.171 1), Milan Vídeňský (DS č.302 1).
4. Volební komisi ve složení pp.: Jindřich Bubák-předseda komise (DS č.163 2), Jan Šibík (DS č.114 2), Jaroslav Murín (DS č.161 1)

III. Shromáždění delegátů bylo seznámeno se zprávou o účasti:

- a) účast v 16,10 hodin byla **28** přítomných z **30** pozvaných a řádně zvolených delegátů (tj. 93,3 %), počet delegátů se během jednání nezměnil. Dva delegáti byli předem řádně omluveni. Účast delegátů potvrdila zvolená předsedající SD Ing. Kateřina Hášová.
- 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. Volby proběhly dle Volebního řádu pro volbu členů volených orgánů SBD PS Liberec.

V. Shromáždění delegátů po projednání schvaluje:

1. Zprávu o účasti delegátů na SD.
2. Pořad jednání SD.
3. Kontrolu usnesení z posledního jednání SD v roce 2024 (vč. usn. VI./2,3).
4. Změnu Stanov SBD PS Liberec s účinností od 16. 06. 2025 (vč. usn. VI./1).



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
FHU4CIU

5. Způsob volby členů představenstva a kontrolní komise dle Volebního řádu SBD PS Liberec.
6. a) Volbu členů představenstva vč. 2 náhradníků v tomto složení: Ing. Dalibor Hampejs, Ing. Kateřina Hášová, Lidye Šafaříková, Mgr. Karel Ulmann, Michal Vlach a dva náhradníky, a to Ing. Luděk Kučera a Milena Sladká.
b) Volbu členů kontrolní komise vč. 1 náhradníka v tomto složení: JUDr. Jan Kouba, Mgr. Iveta Krušková, Vladislava Kubíčková a náhradník Petr Hotař.
7. Roční účetní závěrku SBD PS Liberec za rok 2024.
8. Rozdělení hospodářského výsledku za rok 2024 po zdanění v celkové výši 1 065 179,- Kč.
9. Provedení auditu roční závěrky za rok 2025 pro SBD PSL auditorkou Ing. Veronikou Růžickovou (číslo osvědčení KAČR: 1806).

VI. Shromáždění delegátů ukládá:

1. Představenstvo SBD PS Liberec zajistit zveřejnění stanov SBD s provedenými schválenými změnami s účinností od 16. 06. 2025 na webových stránkách družstva a jejich předložení do rejstříku vedeného Krajským soudem v Ústí nad Labem – pobočka Liberec do 30. 08. 2025.
2. Představenstvu SBD PS Liberec nadále analyzovat vývoj v oblasti využití elektrické energie z fotovoltaických panelů na družstevních domech SBD PSL.
3. Představenstvu SBD PS Liberec pokračovat v plnění usnesení SD 2023, bodu VI, týkajícího se založení stavebního bytového družstva pro výstavbu družstevního bytového domu v součinnosti s městem Nový Bor podle vývoje konkrétní situace v této oblasti.

VII. Shromáždění delegátů vzalo na vědomí:

1. Důvody rezignace členů představenstva a členů kontrolní komise a na dnešním shromáždění členy představenstva a kontrolní komise ze svých funkcí odvolalo.
2. Zprávu představenstva o činnosti od posledního řádného jednání SD.
3. Zprávu kontrolní komise o činnosti od posledního řádného jednání SD.
4. Zprávu o činnosti společnosti PS servisu, s.r.o.
5. Zprávu o činnosti společnosti PS clean servis, s.r.o.
6. Zprávu o činnosti společnosti Správa bytů a domů CZ, s.r.o.
7. Vystoupení ředitele Správy družstva.

V Liberci 16.06.2025

Za návrhovou komisi: Ing. Dalibor Hampejs
předseda komise



.....
v.r.



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
FHU4CIU