



Stavební bytové družstvo občanů Průkopník

Z Á P I S

**z jednání shromáždění delegátů SBDO Průkopník konaného dne 6. června 2022
od 16:00 hodin v zasedací místnosti na správě družstva ve Varnsdorfu**

Přítomni:

Prezenční listina delegátů:

- 59 delegátů s právem hlasování ze 77 pozvaných tj. 76, 6 %
- 9 delegátů řádně omluvených a 9 delegátů neomluveno

Prezenční listina členů představenstva a kontrolní komise:

- 11 přítomných

Prezenční listina pracovníků správy družstva:

- 6 přítomných

Prezenční listina hostů:

- 3 přítomní

Celkem 79 účastníků shromáždění delegátů

Program:

1. Zahájení
 - 1.1. Prezence delegátů
 - 1.2. Volba mandátové a návrhové komise; ověřovatelů zápisu, zapisovatele SD a skrutátorů
 - 1.3. Schválení programu SD
2. Schválení návrhu domovního řádu
3. Schválení změny stanov družstva z důvodu doplnění přílohy domovního řádu
4. Zpráva představenstva SBDO Průkopník o činnosti a výsledcích hospodaření za rok 2021 včetně plnění usnesení a návrhu usnesení
5. Schválení uzávěrky za rok 2021 a rozdělení zisku
6. Zpráva kontrolní komise
7. Diskuse
8. Usnesení, závěr

1. Zahájení

Mgr. Ivana Dudková, místopředsedkyně představenstva, která byla představenstvem družstva pověřena k řízení jednání shromáždění delegátů (dále jen řídící SD) přivítala všechny přítomné a sdělila, že shromáždění delegátů bylo řádně svoláno prostřednictvím pozvánky, která byla společně s materiály k jednání rozeslána všem delegátům a zveřejněna na internetových stránkách bytového družstva. Zároveň přivítala Mgr. Radku Vrataninovou, která byla pozvána, aby osvědčila přijetí rozhodnutí o úpravě stanov z důvodu doplnění domovního řádu.

Závěrem svého úvodního slova požádala p. Hynka Raicharta, předsedu představenstva (dále jen předseda) k ocenění jubilatů.

Předseda popřál a předal věcné dary jubilatům: pí Evě Švamberové - ČS 58, p. Jaroslavu Stárkovi - ČS 5 a p. Vlastimilu Gáfovi - ČS 70. Zároveň připomněl, že letošní rok je pro družstvo významný, jelikož uběhlo 60 let od zápisu družstva do podnikového rejstříku (31. května 1962).

1.1. Prezence delegátů

Na základě počtu přítomných delegátů s oprávněním hlasovat, konstatoval navržený předseda mandátové komise p. Jan Mareš, že shromáždění delegátů je schopné se usnášet, a to dle stanov bytového družstva a v souladu s § 644 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).

Řídící SD seznámila přítomné s organizací shromáždění delegátů:

- občerstvení
- v průběhu jednání bodů č.1 – 6 odevzdání diskusních příspěvků,
- v případě velkého množství příspěvků stanovení časového limitu – diskusní příspěvek předkladatele nesmí trvat déle než 3 minuty,
- v případě nutnosti při slovních vystoupeních použití mikrofonu,
- soustředění zvolených členů komisí na předem určená místa vzhledem k internímu jednání komisí,
- po skončení SD vyplacení mzdy delegátům ve výši 300,- Kč na určených místech ČS 1-44 pí Renata Cviková a ČS 45-81 pí Blanka Ryšavá.

Řídící SD dále provedla rekapitulaci podkladů, které byly dodány delegátům společně s pozvánkou:

- pozvánka
- návrh domovního řádu
- návrh úpravy poslední stránky stanov družstva
- zpráva o hospodaření za rok 2021 včetně rozvahy, výkazu zisku a ztrát
- kalkulace správního poplatku - skutečnost k 31. 12. 2021
- přehled hospodaření nebytových středisek k 31.12.2021 - skutečnost
- kalkulace správního poplatku na rok 2023
- plnění usnesení ze SD, konaného 6.9.2021
- návrh usnesení pro SD
- formulář pro diskusní příspěvek
- poznámkový list

1.2. Volba mandátové a návrhové komise; ověřovatelů zápisu, zapisovatele SD a skrutátorů

a) Za členy mandátové komise byli navrženi:

předseda: Jan Mareš (ČS 74)

člen: Jaroslava Bártová (ČS 74)

člen: Miloslava Wisinová (ČS 67)

člen: Andrej Kočíš (ČS 63)

člen: Ivo Vondrovský (ČS 60)

b) Za členy návrhové komise byli navrženi:

předseda: Ing. Lumír Kus (ČS 79)

člen: Dagmar Hadravová (ČS 76)

člen: Zuzana Petráková (ČS 45)

člen: František Dlask (ČS 43)

člen: Milan Procházka (ČS 41)

c) Za ověřovatele zápisu byli navrženi:

pí Věra Zemanová (ČS 59) a pí Paraskivula Čelková (ČS 52)

d) Návrh pověřených funkcionářů potřebných k jednání SD

- zapisovatelka: pí Hana Dušková
- skrutátoři: pí Lucie Schreiberová a pí David Kovalčík
- pokladna: pí Renata Cviková a pí Blanka Ryšavá
- prezence: pí Lucie Hamplová, pí Lucie Schreiberová, pí Renata Cviková a pí Blanka Ryšavá

K návrhu členů komisí, ověřovatelů, zapisovatele a skrutátorů nebyla vznesena žádná připomínka. Došlo ke sloučenému hlasování a návrh pověřených funkcionářů byl schválen poměrem hlasů (59 pro, 0 proti, 0 zdržel se).

1.3. Schválení programu SD

K předloženému návrhu programu shromáždění delegátů podal připomínku p. Jaroslav Suchan (ČS 14) v bodě č. 2, který doporučil doplnit schválení návrhu domovního řádu o jeho projednání.

Řídící SD navrhuje text bodu č.2 zanechat bez úpravy. Projednání domovního řádu probíhalo vzhledem k jeho obsáhlosti procesně v průběhu jeho úprav a ke schválení je předložen finální návrh.

Návrh programu byl schválen v předloženém znění poměrem hlasů (58 pro, 0 proti, 1 zdržel se).

2. Schválení návrhu domovního řádu

Každá úprava práv a povinností člena družstva spojených s užíváním družstevního bytu musí být dle par. 731 odst. 1, zákona o korporacích, obsažena ve stanovách. Tudíž musí být i domovní řád součástí stanov se všemi důsledky z tohoto plynoucími. Vzhledem k tomu, že stávající domovní řád našeho družstva není součástí stanov, představenstvo rozhodlo, že navrhne úpravu stanov, kde bude domovní řád veden jako jeho příloha.

V souvislosti s tímto krokem pracovalo představenstvo na aktualizaci stávajícího domovního řádu. Finální návrh byl 28. dubna 2022, rozeslán samosprávám k možnému připomínkování s podáním svých návrhů do 11. května 2022.

V této lhůtě byly předloženy připomínky od ČS 14 a 26. Rozprava k podaným připomínkám je uvedena v zápise z jednání představenstva č. 5/2022, který byl standardně rozeslán všem samosprávám.

U ČS 14, (p. Radek Koutecký) bylo podáno doporučení zanést do domovního řádu zákaz manipulace s otevřeným ohněm ve všech prostorách, zvláště z důvodu problematiky s grilováním na balkoně.

Grilování na balkoně občanský zákoník výslovně nezakazuje, ale říká, že se osoba má chovat tak, aby kouřem, pachem a hlukem neobtěžovala sousedy víc než je v okolí domu běžné. Možnost grilování tedy závisí na sousedské dohodě a dodržování určitých bezpečnostních pravidel.

Ač je v úvodu domovního řádu uvedena povinnost dodržování ustanovení požárního řádu, byla v části III. čl. 3, odst. 8, doplněna povinnost uživatele zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně v prostorách s nebezpečím vzniku požáru.

ČS 26, (p. Alexander Jelínek) – vznesl návrh začlenit povinnost člena družstva poskytnout tel. číslo výboru samosprávy v případě poruchy i při krátkodobé nepřítomnosti.

Povinnost dokládat své osobní údaje vyplývá ze stanov družstva.

(Povinností člena družstva je dle stanov oznamovat a doložit družstvu každou změnu svých údajů čl. 13, odst. h).

Pro případ havarijních situací byla tedy do domovního řádu doplněna povinnost uživatele jednotky sdělit na vyzvání své tel. číslo nebo jiná kontaktní data, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do jednotky (část II., čl.2, odst. 10).

Finální návrh byl rozeslán všem delegátům v souladu se stanovami družstva, a to 15 dní před konáním shromáždění delegátů. Schválený domovní řád bude uložen ve sbírce listin obchodního rejstříku jako součást stanov. Návrhem je schválit domovní řád v předloženém znění s účinností od 7. 6. 2022.

Návrh:

p. Jaroslav Suchan – časový rozsah praní prádla, který je stanoven do 20 hodin navrhuje prodloužit do 22 hodin (čl. 10, bod 1, Praní prádla, návrhu domovního řádu).

3. Schválení změny stanov družstva z důvodu doplnění přílohy domovního řádu

Doplněním domovního řádu jako přílohy stanov dochází ke změně čl. 111 a přidání čl. 122. V čl. 111 se konstatuje, že domovní řád je přílohou stanov a v čl. 112 je uvedena účinnost upravených stanov a přijetí předmětné změny stanov shromážděním delegátů.

Došlo ke sloučenému hlasování k návrhu domovního řádu i s úpravou časového rozsahu praní prádla do 22 hodiny a k návrhu úpravy stanov z důvodu doplnění přílohy domovního řádu s účinností od 7. 6. 2022 s poměrem hlasů (57 pro, 2 proti, 0 zdržel se). Návrh byl schválen.

4. Zpráva představenstva SBDO Průkopník o činnosti a výsledcích hospodaření za rok 2021 včetně plnění usnesení a návrhu usnesení

Souhrn zprávy o hospodaření za rok 2021 společně s rozpravou plnění usnesení ze shromáždění delegátů v roce 2021 a návrhem usnesení přednesl předseda.

Úvodem konstatoval, že přítomní delegáti, jako nejvyšší orgán družstva schválí v souladu s Obchodním zákoníkem řádnou roční uzávěrku za rok 2021 se ziskovým výsledkem hospodaření ve výši 349 441, 63,- Kč a rozhodnou o rozdělení tohoto zisku položkově do rizikového fondu, který je určen na rizika spojená s bydlením a do fondu sociálních potřeb.

Dále informoval, že kalkulace správního poplatku pro příští rok je plánována s vyrovnanou hodnotou, a to jak v nákladové i výnosové položce ve výši 11 933 224,- Kč. Podrobné rozpisy plánu hospodaření na příští rok, které vypracovala Ing. Helena Hynčicová, byly součástí podkladů k jednání shromáždění delegátů.

Komplexní hodnocení bytového družstva za rok 2021 je zahrnuto ve zprávě o hospodaření, která byla primárním dokumentem jednání.

Obsahem této zprávy jsou:

- základní informace o družstvu kde je uveden vlastní kapitál k 31. prosinci 2021 ve výši 659 673 000,- Kč

- jedním z hlavních bodů zprávy jsou ekonomické ukazatele družstva za rok 2021 s již zmiňovaným ziskem 349. 441, 63 Kč.

- stav neplatičů byl tak jako v předešlých letech udržitelný. Oproti roku 2020 došlo ke snížení dluhu cca o 250 tis. Kč, ale k nepatrnému navýšení počtu neplatičů. Průměrný dluh na jednu bytovou jednotku činil ke konci roku 2021 - 291 Kč, což je oproti předešlému roku o 79,- Kč méně. Tento uspokojivý stav sledujeme i v letošním roce. Bohužel panují obavy, že se platební kázeň z hlediska ustavičného zdražování, zhorší.

- co se týče bilance investic technického úseku v roce 2021 je situace obdobná jako v předešlých letech. Výrazný pokles investic je způsoben tím, že finančně náročnější investice jsou již plošně hotovy a převažují pouze finančně nenáročné běžné opravy.

Ze strany technického úseku je nyní očekáváno navýšení investic z hlediska rozsáhlejších oprav střešních pláštů, čištění a oprav fasád a z důvodu možné změny tepelného zdroje pro vytápění a ohřev vody. Přesněji se jedná o využití obnovitelných zdrojů – tepelná čerpadla, solární a fotovoltaické panely.

- součástí této zprávy je i zpráva o činnosti představenstva v roce 2021, která byla opětovně částečně omezena v rámci nastalé krizové situace, způsobené nepříznivým vývojem výskytu covidového onemocnění. Některá jednání z tohoto důvodu proběhla korespondenčním způsobem nebo formou videokonference. Ale i tak účast členů představenstva při svých jednáních v tomto sledovaném období činila 94%. Z hlavních záležitostí, které představenstvo v roce 2021 řešilo, byla práce na aktualizaci stanov družstva, změna servisní služby domovních plynových kotlen, výměna termostatických radiátorových hlavice a personální a organizační změny z důvodu odchodu zaměstnanců údržby.

Plnění usnesení ze shromáždění delegátů, které se konalo 6. září 2021

Předseda konstatoval, že všechna usnesení, která byla přijata delegáty při shromáždění delegátů v loňském roce, jsou splněna.

Návrh usnesení

V rámci předloženého návrhu usnesení byla provedena rozprava pouze u některých bodů:

- dle čl. 36 odst. 10 Stanov družstva je správní poplatek jako součást nájmu valorizován o vyhlášenou roční inflaci, pokud shromáždění delegátů nerozhodne jinak.

Návrhem je valorizovat správní poplatek o vyhlášenou roční inflaci v roce 2021, která dle výpisu ČSÚ činila 3,8%, tím dojde k navýšení o 7,- Kč, a to u bytu člena družstva na částku 188,- Kč a u bytu člena družstva – vlastníka na částku 202,- Kč s platností od 1.7.2022

- dále je v předloženém souhrnu usnesení, návrh k pořízení úvěru u uvedených bankovních společností nebo prostřednictvím vnitropodnikové finanční výpomoci na stavební úpravu stávajících výtahů a vstupů do objektu ČS 28. Jedná se o rozšíření výtahů a řešení bezbariérového přístupu u čtyř vchodů s předběžným rozpočtem 5,2 mil. Kč s návrhem úvěru 6 mil. Kč, který bude splatný maximálně do 10 let (bod. II odst. c)).

5. Schválení uzávěrky za rok 2021 a rozdělení zisku

Rozprava k tomuto bodu byla sdělena společně se zprávou o hospodaření za rok 2021.

Návrhem je rozdělení zisku v tomto sledu:

nebytová střediska	349 441, 63 Kč
fond soc.potřeb	34 944, 00 Kč
rizikový fond	314 497, 63 Kč

Pro tento návrh bylo hlasováno s poměrem hlasů (59 pro, 0 proti, 0 zdržel se).

Návrh byl schválen.

6. Zpráva kontrolní komise

Zprávu kontrolní komise za rok 2021 přednesla pí Jana Doležalová, předsedkyně kontrolní komise. V tomto roce se komise zabývala prověřením správnosti provedených inventur, stížnostmi členů družstva, využitím služebních vozidel, kontrolou drobného majetku, pokladni hotovosti a nákladů na mzdové prostředky. Nejobsáhlejší kontrolou, kterou v průběhu roku komise udělala, bylo prověření vzájemné spolupráce mezi členskými samosprávami a jednotlivými úseky správy družstva. Podrobný sled činnosti komise ve sledovaném období i s návrhem opatření je zahrnut ve zprávě o hospodaření bytového družstva za rok 2021. Závěrem předsedkyně kontrolní komise informovala přítomné o ukončení dlouholeté práce v komisi, členky komise pí Dany Koubkové. Zároveň jí poděkovala za značný přínos při práci kontrolní komise.

7. Diskuse

pí Eva Bittnerová (ČS 4)

a) platnost koeficientů – zohlednění, jejich funkčnost, spravedlnost a aktuálnost;

b) cena teplé vody a její dodávky – garance.

p. Hynek Raichart, předseda představenstva

a) korekční koeficienty pro rozúčtování tepla v bytových domech jsou součástí pravidel pro měření a rozúčtování úhrad za teplo, teplou a studenou vodu, které byly vydány v roce 2016. Otázka je směřována na zvýhodnění bytových jednotek při zateplení střechy. Korekční koeficienty uvedené ve stávajících pravidlech bytového družstva řeší polohově místnosti v nezateplených objektech a v objektech se zatepleným štítem. V rámci stávající energetické náročnosti příslušných prostor s ohledem na kompletní zateplení budov je nutné korekční koeficienty prověřit a v případě větších odchylek aktualizovat.

b) otázkou byla míněna zvláště teplota vody. Tato záležitost bude prověřena a prokonzultována se zástupci Teplárny Varnsdorf. Cena teplé vody je samozřejmě závislá na výši ceny vstupních komodit – plyn, elektřina. Garanci ceny nelze v této nejisté době zajistit.

p. Marek Jása (ČS 37) – plán řešení energetické krize pro samosprávy ve Varnsdorfu

p. Hynek Raichart, předseda představenstva – počátkem roku došlo ze strany Teplárny Varnsdorf a.s., k navýšení předběžné ceny tepla (1051,- Kč/GJ). Na základě této informace proběhlo mnoho jednání se zástupci teplárny a zástupci MěÚ Varnsdorf. Nyní je ze strany teplárny příslib vzhledem k předběžné kalkulaci, snížit cenu tepla pod 1 000,- Kč/GJ. Představenstvo družstva se také zabývá možností využití obnovitelných zdrojů pro vytápění a ohřev vody (tepelná čerpadla, solární panely). Aktuálně se připravuje koncepční plán podle kterého bude stanoven postup při možné změně topného zdroje (CZT, domovní kotelny). Je probíráno i téma komunitní energetiky v rámci energetické soběstačnosti a dotačních možností pro obnovitelné zdroje. Tato témata budou aktuálně projednávána při nejbližším jednání představenstva za účasti Ing. Aleny Hlávkové, ředitelky Teplárny Varnsdorf a.s.

8. Usnesení, závěr

Předseda návrhové komise p. Ing. Lumír Kus předložil SD usnesení:

I. SD schvaluje:

- Volbu mandátové a návrhové komise, ověřovatelů zápisu, zapisovatele a skrutátorů dle předloženého návrhu
- Návrh programu SD
- Zprávu o hospodaření předloženou včetně rozvahy a výkazu zisku a ztrát za rok 2021
- Plnění usnesení SD ze dne 6. září 2021
- Plán kalkulace poplatku na správu SBDO na rok 2023
- Řádnou roční uzávěrku za rok 2021 s výsledkem hospodaření:
nebytová střediska - zisk **349 441, 63 Kč**

- Stavební bytové družstvo občanů Průkopník, Štefánikova 454, 407 47 Varnsdorf
IČ: 00041530 DIČ: CZ00041530; Číslo v OR: oddíl Dr XXVI, vložka 49



Ve Varnsdorfu dne 14. června 2022
Za Stavební bytové družstvo občanů Průkopník Varnsdorf
p. Hynek Raichart, předseda představenstva

Ověřovatelé zápisu:

Věra Zemanová (ČS 59)

Paraskivula Čelková (ČS 52)

Přílohy

- jednotlivé prezenční listiny
- zápis mandátové komise
- návrh usnesení - návrhová komise
- diskusní příspěvky
- výsledky hlasování - skrutátoři

Podle ověřovací knihy Městského úřadu Rumburk
poř. číslo legalizace 542/2022
vlastnoručně podepsal - uznal podpis na listině za vlastní
jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele

VĚRA ZEMANOVÁ
27. 12. 1959 JČUDOV
adresa místa trvalého pobytu - adresa místa pobytu na území České republiky
- adresa bydliště mimo území České republiky RUMBURK
NA VALECH 216/17
druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje,
uvedené v této ověřovací doložce OPČR 202525832

V Rumburku dne 22. 06. 2022

Radka Rezková

Jméno a příjmení ověřující osoby,
která legalizaci provedla

Otisk úředního razítka a podpis ověřující osoby



Podle ověřovací knihy Městského úřadu Jiříkov
poř. číslo legalizace 109/2022

vlastnoručně podepsal* - uznal na listině za vlastní*
jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele
Paraskivula Čelková, 04. 02. 1955, Ústí nad Orlicí
adresa místa trvalého pobytu* - adresa místa pobytu na území České republiky*
- adresa bydliště mimo území České republiky*
Jiříkov, Starý Jiříkov, Svobodova 329/32
druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje, uvedené
v této ověřovací doložce OP 208517243

V Jiříkově dne 22. června 2022

Petra Kissová

Jméno a příjmení osoby, která legalizaci provedla

Otisk úředního razítka a podpis ověřující osoby



(*nehodící se škrtněte)