



Stavební bytové družstvo občanů Průkopník

Z Á P I S

**z jednání shromáždění delegátů SBDO Průkopník konaného dne 12. června 2023
od 16:00 hodin v zasedací místnosti na správě družstva ve Varnsdorfu**

Přítomni:**Prezenční listina delegátů:**

- 71 delegátů s právem hlasování z 82 pozvaných tj. 86, 6 %
- 6 delegátů řádně omluvených a 5 delegátů neomluveno

Prezenční listina členů představenstva a kontrolní komise:

- 10 přítomných

Prezenční listina pracovníků správy družstva:

- 8 přítomných

Prezenční listina hostů:

- 0 přítomní

Celkem 89 účastníků shromáždění delegátů

Program:

1. Zahájení
- 1.2. Prezenze delegátů
- 1.3. Volba mandátové a návrhové komise, ověřovatelů zápisu, zapisovatele a skrutátorů
- 1.4. Schválení programu SD
2. Zpráva představenstva SBDO Průkopník o činnosti a výsledcích hospodaření za rok 2022 včetně plnění usnesení a návrhu usnesení
 - 2.1. Schválení uzávěrky za rok 2022 a rozdělení zisku
 - 2.2. Návrh valorizace správního poplatku s ohledem na vyhlášenou roční inflaci za rok 2022
 - 2.3. Návrh směrnice pro odměňování členů orgánů družstva
3. Zpráva kontrolní komise
4. Diskuse
5. 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.

Závěrem svého úvodního slova požádala p. Hynka Raicharta, předsedu představenstva (dále jen předseda), aby představil nového zaměstnance družstva a ujmul se gratulace jubilantům.

Úvodem předseda přivítal a představil nového zaměstnance družstva pí. Ilonu Trenkovou. Ta nahradila na pozici asistentky předsedy pí. Hanu Duškovou, která odešla do předčasného důchodu.

Předseda dále popřál a předal věcné dary jubilantům: pí. Miloslavě Sembdnerové – ČS 53, p. Ivu Vondrovskému – ČS 60, pí. Haně Hurtigové - ČS 66, pí. Miloslavě Wisinové – ČS 67, pí. Jaroslavě Bártové – ČS 74 a pí. Ivance Riegerové – SVJ.

1.2. Prezenze 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 družstev (zákon o obchodních korporacích).

Řídící SD seznámila přítomné s organizací shromáždění delegátů:

- občerstvení
- v průběhu jednání bodů č. 1 – 3 odevzdání diskusních příspěvků,
- v případě velkého množství příspěvků stanovení časového limitu – diskusní příspěvek předkladatele nesmí trvat déle než 3 minuty,
- soustředění zvolených členů komisí na předem určená místa vzhledem k internímu jednání komisí,
- po skončení SD vyplacení mzdy delegátům ve výši 350,- Kč na určených místech ČS 1-44 pí. Renata Cviková (šatna) a ČS 45-81 pí. Blanka Ryšavá (kuchyňka).

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

- pozvánka
- plnění usnesení ze SD, konaného 6. června 2022
- návrh usnesení pro SD
- zpráva o hospodaření za rok 2022 včetně rozvahy, výkazu zisku a ztrát
- kalkulace správního poplatku k 31. 12. 2022
- přehled hospodaření nebytových středisek k 31.12.2022
- kalkulace správního poplatku na rok 2024
- návrh směrnice pro odměňování členů orgánů družstva
- formulář pro diskusní příspěvek
- poznámkový list

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

a) Za členy mandátové komise byli navrženi:

předseda: Jan Mareš (ČS 74)

člen: Jaroslav Suchý (ČS 21)

člen: Jaroslav Stárek (ČS 5)

člen: Jan Honzík (ČS 49)

člen: Božena Plevková (ČS 29)

b) Za členy návrhové komise byli navrženi:

předseda: Ing. Lumír Kus (ČS 79)

člen: Marek Jasa (ČS 37)

člen: Helena Charvátová (ČS 80)

člen: Ivana Zemanová (ČS 8)

člen: Ivo Vondrovský (ČS 60)

c) Za ověřovatele zápisu byli navrženi:

pí. Soňa Winzigová (ČS 2) a p. Martin Hanuš (ČS 19)

d) Návrh pověřených funkcionářů potřebných k jednání SD

- zapisovatelka: pí. Ilona Trenková
- skrutátoři: p. Miroslav Tarnóczy a p. 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 (71 pro, 0 proti, 0 zdržel se).

1.4. Schválení programu SD

K návrhu programu shromáždění delegátů nebyla podána žádná připomínka či jiný návrh.

Návrh programu byl schválen v předloženém znění poměrem hlasů (71 pro, 0 proti, 0 zdržel se).

2. Zpráva představenstva SBDO Průkopník o činnosti a výsledcích hospodaření za rok 2022 včetně plnění usnesení a návrhu usnesení

Souhrn zprávy o hospodaření družstva za rok 2022 společně s rozpravou plnění usnesení ze shromáždění delegátů v roce 2022 a návrhem usnesení přednesl předseda.

Úvodem sdělil, že v obsahu této zprávy jsou zahrnuty základní informace o družstvu s uvedením vlastního kapitálu k 31. prosinci 2022 ve výši 664 583 000,- Kč. Obsahem tohoto dokumentu je dále zpráva o činnosti představenstva, zpráva o činnosti kontrolní komise, bilance investic technického úseku a hlavní ekonomické ukazatele.

Jedním z hlavních bodů zprávy jsou ekonomické ukazatele družstva za sledované období. Obsahem je položkový rozpis hospodaření bytových středisek a středisek vlastníků s konečným stavem dlouhodobé zálohy ve výši 144. 454. 605,- Kč. Dále přehled úvěrů družstva s konečným nesplaceným zůstatkem ve výši 8 216 000,- Kč u investičních úvěrů a 39 165 000,- Kč u komerčních úvěrů.

Výsledkem hospodaření družstva za předešlý rok je zisk 2 480 021, 48,- Kč. Návrhem je uvedený zisk rozdělit částkou 49 600,- Kč do fondu soc. potřeb a částkou 2 430 421, 48 Kč do rizikového fondu.

Co se týče neplatičů, jejich stav byl tak jako v předešlých letech udržitelný. Oproti roku 2021 došlo ke snížení dluhu cca o 323 000,- Kč, ale k nepatrnému navýšení počtu neplatičů. Průměrný dluh na 1 bytovou jednotku činil ke konci roku 2022 – 192,- Kč, což je oproti předešlému roku o 99,- Kč méně. Tento uspokojivý stav sledujeme i v letošním roce. Bohužel opět panují obavy, že se příští rok platební kázeň zhorší z hlediska rapidního nárůstu cen energií.

Dále informoval, že kalkulace správního poplatku pro příští rok je plánována s vyrovnanou hodnotou, a to jak v nákladové i výnosové položce ve výši 16 361 200,- Kč. Podrobné rozpisy plánu hospodaření na příští rok, které vypracovala Ing. Helena Hynčicová, byly součástí podkladů k jednání shromáždění delegátů.

Technický úsek ve svém bilančním souhrnu sděluje, že dle jeho očekávání došlo v roce 2022 k navýšení investic. Oproti roku 2021 bylo realizováno o 32 akcí více s rozdílem souhrnné hodnoty necelých 18 mil. Kč (17 823 948,- Kč).

S porovnáním předešlých let jde o značné navýšení, a to díky tomu, že jednotlivé samosprávy již nejsou omezovány opatřeními, které byly vyhlášovány v covidovém období. Celkové investiční náklady se zahrnutím revizní, servisní a havarijní činnosti činí 36 454 377,- Kč, což je o 20. 423. 807,- Kč) více než v roce 2021.

Jak již bylo řečeno, součástí komplexní zprávy je i zpráva představenstva. Činnost představenstva byla z počátku roku ještě částečně omezena covidovým opatřením. Účast představenstva při svých jednáních v tomto sledovaném období činila 84 % , takže každé zasedání představenstva bylo usnášení schopné.

Mimo běžných záležitostí, která se na jednotlivých představenstvech projednávají, řešilo představenstvo v průběhu celého roku optimalizaci nákladů za teplo, a to z důvodu nastalé energetické krize. Vzhledem k této situaci přijalo závěrem roku koncepční řešení, které v první řadě řeší revitalizaci stávajících topných soustav ve všech samosprávách. Souběžně se představenstvo zabývalo výměnou tepelného zdroje v objektu správy družstva s možností využití systému s tepelným čerpadlem.

Dále představenstvo pracovalo na aktualizaci stávajícího domovního řádu. Jeho návrh byl projednán a schválen jako součást stanov družstva na SD v loňském roce.

Z důvodu ukončení aktualizace programu pro správu nemovitostí od společnosti SWAN, pracovalo představenstvo na výběru nového programu, který by byl vhodný pro naše družstvo.

Představenstvo se v průběhu roku také zabývalo zajištěním nové servisní a revizní činnosti při provozní údržbě plynových kotlen.

Plnění usnesení ze shromáždění delegátů, které se konalo 6. června 2022

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

2.1. Schválení uzávěrky za rok 2022 a rozdělení zisku

Rozprava k tomuto bodu byla sdělena společně se zprávou o hospodaření za rok 2022.

Návrhem je rozdělení zisku v tomto sledu:

nebytová střediska	2 480 021, 48 Kč
fond soc.potřeb	49 600, 00 Kč
rizikový fond	2 430 421, 48 Kč

Pro tento návrh bylo hlasováno s poměrem hlasů (pro, 71 proti, 0 zdržel se).

Návrh byl schválen.

2.2. Návrh valorizace správního poplatku s ohledem na vyhlášenou roční inflaci za rok 2022

V loňském roce bylo na SD schváleno navýšení správního poplatku o 7,- Kč na základě roční inflace vyhlášené ČSÚ, která činila 3,8%, tj. u člena družstva na částku 188,- Kč a člena družstva – vlastníka na částku 202,- Kč.

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

Průměrná míra inflace pro rok 2022 je 15,1%.

Vzhledem k tomuto nárůstu představenstvo rozhodlo předložit návrh správního poplatku s navýšením pouze o 10%, a to s účinností od 1. ledna 2024

Jak je tedy předloženo v návrhu u bytu člena družstva by došlo k navýšení o 19,- Kč a u bytu člena družstva – vlastníka o 20,- Kč.

2.3. Návrh směrnice pro odměňování členů orgánů družstva

Představenstvo družstva předkládá návrh směrnice pro odměňování členů orgánů družstva s navýšením odměn o průměrnou míru inflace za rok 2022 tj. již zmiňovaných 15% a doplněním bodu d) v čl. 2., který umožňuje upravovat odměnu dle výše inflace každým rokem. U odměn vzhledem k uvedené inflaci dojde u členů představenstva k navýšení o 1,80 Kč na 12,- Kč a u kontrolní komise bude navýšena původní částka o 1,- Kč, tzn. na 7,- Kč.

Pokud bude nová směrnice schválena, nabude účinností od 13. června 2023.

Řídící SD sdělila, že o bodech č. 2.2. a 2.3. bude rozhodnuto až při hlasování v návrhu uceleného usnesení SD.

3. Zpráva kontrolní komise

Zprávu kontrolní komise za rok 2022 přednesla pí. Jana Doležalová, předsedkyně kontrolní komise. Již periodicky se komise zabývá prověřením správnosti provedených inventur, stížnostmi členů družstva, využitím služebních vozidel, kontrolou drobného majetku, pokladní hotovosti a nákladů na mzdové prostředky. Dále se komise v rámci své činnosti zaměřila na oblast bezpečnosti práce, čerpání drobných záloh v jednotlivých samosprávách, předávání požadavků ze zápisů předložených samosprávami a v poslední řadě kontrolou platnosti Kolektivní smlouvy. Podrobný sled činnosti komise ve sledovaném období i s návrhem opatření je zahrnut ve zprávě o hospodaření bytového družstva za rok 2022.

Závěrem předsedkyně kontrolní komise informovala přítomné o problematice ve složení komise. Za uvolněnou pí. Koubkovou nastoupil zvolený náhradník p. Horníček, ten bohužel v průběhu roku náhle zemřel. V plánu bylo zvolit nového člena a náhradníka na shromáždění delegátů v letošním roce. Ač byl vysloven požadavek o součinnosti samospráv při výběru vhodných kandidátů, nedošlo do daného termínu k předložení žádného kandidáta. Vzhledem k této situaci se volba člena a náhradníka do kontrolní komise přesouvá do dalšího shromáždění delegátů.

4. Diskuse

pí. Eva Bittnerová (ČS 4)

- a) Kdy dojde k valorizaci odměn u delegátů;
- b) Jak se bude dále postupovat s úpravou koeficientů;
- c) Z jakého důvodu bude revitalizace topné soustavy provedena u ČS 4 až na jaře příštího roku.

p. Hynek Raichart, předseda představenstva

a) K úpravě odměn delegátů došlo aktualizací Směrnice pro odměňování na DPČ, DPP a proplacení drobného vydání na samosprávě, která nabyla účinnosti od 1. ledna 2023. Vzhledem k inflaci došlo k navýšení odměny o 50,- Kč. Celková odměna tedy nyní činí 350,-Kč po zdanění.

b) Na základě požadavku z jednání SD v loňském roce došlo k provedení revize stávajících koeficientů u ČS 4. Tato záležitost byla zadána společnosti REKOM v.d., Praha. Předložená studie od společnosti REKOM v.d., Praha navrhuje použít tzv. bilanční polohové koeficienty které jsou stanoveny dle tepelné bilance v otopném období s využitím relevantních vstupů – výpočtu venkovní a vnitřní teploty.

V této studii a předložených materiálech od výše uvedené společnosti se rozporují jak empirické koeficienty, tak kalorimetry, poměrové indikátory, dokonce i denostupňová metoda.

Navržený způsob korekce je sice spravedlivější, ale oproti stávajícímu způsobu nákladnější (výpočet korekce pro každý dům od společnosti REKOM a instalace změn do modulů od společnosti Techem). Tak aby se docílilo přesnosti, dochází k přepočtům dle nastalých změn (změna klimatických podmínek, okolí domu atd.).

Tato záležitost byla prokonzultována se zástupcem společností TECHEM, který nám sdělil, že metoda od společnosti REKOM je v ČR málo používaná. Zároveň sdělil, že diskutované koeficienty neřeší žádný zákon ani vyhláška. Požadavek zákona je formulován obecně a požaduje pouze zohlednění větší náročnosti na spotřebu tepla u některých místností či celých bytových jednotek. Zároveň bylo připomenuto, že se očekává změna legislativy.

Vzhledem k této situaci představenstvo rozhodlo, že stávající koeficienty není nutné přepočítávat, ale zrevidovat jejich nastavení u každého domu. Po dohodě se zástupcem společnosti TECHEM, dojde k tomuto kroku v podzimním období tohoto roku.

p. Jan Pianka, DiS., vedoucí technického úseku

c) Revitalizace otopných soustav se provádí dle stanoveného harmonogramu s ohledem na započaté akce a finanční možnosti jednotlivých samospráv. V případě ČS 4 probíhá finančně náročnější akce (výměna chodbových výplní). Technický úsek prověří možnost provedení na podzim tohoto roku.

pí. Iveta Dvořáková (ČS 30)

Je povinné čištění topných soustav

p. Hynek Raichart, předseda představenstva

Opětovně zdůraznil dlouhodobé projednání záměru s deklarací předložených zápisů z jednání představenstva, porad správců a výstupů z realizace chem. čištění na ČS 32. Dále rozhodnutí představenstva o plošném provedení celkové revitalizace topných soustav (chemické čištění, regulace a výměna termohlavic) z hlediska rychlého a účinného úsporného opatření vzhledem k navýšení cen energií.

p. Karel Šiman (ČS 10)

Jakým způsobem vydávat přístupové čipy.

p. Jan Pianka, DiS., vedoucí technického úseku

Vydávání čipů je stejné jako u klíčů, tedy dle počtu osob v jednotlivé bytové jednotce.

5. Usnesení, závěr

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

I. SD schvaluje:

- a) Volbu mandátové a návrhové komise, ověřovatelů zápisu, zapisovatele a skrutátorů dle předloženého návrhu
- b) Návrh programu SD
- c) Zprávu o hospodaření předloženou včetně rozvahy a výkazu zisku a ztrát za rok 2022
- d) Plnění usnesení SD ze dne 6. června 2022
- e) Plán kalkulace poplatku na správu SBDO na rok 2024
- f) Řádnou roční uzávěrku za rok 2022 s výsledkem hospodaření:
nebytová střediska - zisk **2 480 021, 48 Kč**
- g) Směrnici pro odměňování členů orgánů družstva

II. SD rozhodlo:

a) Rozdělení zisku:

- **nebytová střediska**

2 480 021, 48 Kč

fond soc.potřeb

49 600, 00 Kč

rizikový fond

2 430 421, 48 Kč

- b) O valorizaci správního poplatku v souladu čl. 37, odst. 10, stanov družstva s navýšením o 10%, oproti vyhlášené průměrné roční inflaci pro rok 2022, která činí 15,1%, tj. o 19,- Kč, celkem tedy 207,- Kč u bytu člena družstva a o 20,- Kč, 222,- Kč u bytu člena družstva - vlastníka s účinností od 1. 1. 2024

III. SD vzalo na vědomí:

- a) Zprávu představenstva SBDO Průkopník o činnosti a výsledcích hospodaření za rok 2022

- b) Zprávu kontrolní komise za rok 2022

IV. SD uložilo:

- a) Rozeslat text usnesení dnešního SD všem samosprávám.

T: 30. 06. 2023

Zodp.: předseda představenstva

- b) Prostřednictvím internetových stránek družstva informovat členy družstva o průběhu SD.

T: 30. 06. 2023

Zodp.: předseda představenstva

- c) Delegátům, seznámit své členské schůze s konáním SD.

T:nejbližší členská schůze

Zodp.:delegáti

Hlasování o usnesení SD 12. června 2023:

Usnesení bylo schváleno poměrem hlasů (71 pro, 0 proti, 0 se zdržel).

Závěr

Řídící jednání poděkovala všem delegátům a hostům za účast a konstatovala, že byly projednány všechny body programu. Shromáždění delegátů bylo ukončeno 17:30 hod.

Ve Varnsdorfu dne 20. června 2023

Za Stavební bytové družstvo občanů Průkopník Varnsdorf

p.Hynek Raichart, předseda představenstva

Ověřovatelé zápisu:



Soňa Winzigová (ČS 2)



Martin Hanuš (ČS 19)

Přílohy

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

Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č: 40747-0175-0139
Podle ověřovací knihy pošty: Varnsdorf 1
Vlastnoručně podepsal: Soňa Winzigová

Datum a místo narození: 16.01.1959, Varnsdorf, CZ

Adresa pobytu: Varnsdorf, Bratislavská 1664, CZ

Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: Občanský průkaz
202493389

Varnsdorf 1 dne 27.06.2023
Hanykřová Marcela



Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č: 40801-0203-0023
Podle ověřovací knihy pošty: Rumburk
Vlastnoručně podepsal: Martin Hanuš

Datum a místo narození: 25.04.1972, Varnsdorf, CZ

Adresa pobytu: Rumburk, Nerudova 1/4, CZ

Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: Občanský průkaz
203987139

Rumburk dne 30.06.2023
Kuželová Tereza

