

Z á p i s

ze shromáždění delegátů ROZKVĚT SBD Jihlava konaného dne 19.5.2020

v zasedací místnosti ROZKVĚTU, stavebního bytového družstva, Havlíčkova 44, Jihlava

Přítomno: 18 delegátů z celkového počtu 23 zvolených delegátů, 6 delegátů s hlasem poradním,
viz. prezenční listina

Program jednání:

1. Zahájení, jmenování zapisovatele, volba ověřovatelů zápisu, volba mandátové komise, návrhové komise
2. Zpráva předsedy družstva
3. Zpráva předsedy kontrolní komise družstva
4. Zpráva mandátové komise
5. Zpráva o stavu majetku, výsledcích auditu, řádné účetní závěrce za rok 2019 a návrh na rozdělení výsledku hospodaření za rok 2019
6. Schválení řádné účetní závěrky a rozdělení výsledku hospodaření za rok 2019
7. Změna měsíčního příspěvku za správu bytů a garáží
8. Prodej družstevních garáží postavených mimo dům
9. Diskuse
10. Zpráva mandátové komise
11. Usnesení
12. Závěr

1. Zahájení

Shromáždění delegátů bylo svoláno na 19.5.2020 v 15,30 hodin do zasedací místnosti ROZKVĚTU, stavebního bytového družstva, Havlíčkova 44, Jihlava.

Místopředseda představenstva pan Milan Kunče, který byl pověřen řízením shromáždění, přivítal přítomné a zahájil jednání.

Zapisovatelkou byla jmenována paní Lenka Blažková. Ověřovateli zápisu byli navrženi a jednohlasně zvoleni pan Dušan Magura a pan Antonín Musil. Do mandátové komise byli navrženi a jednohlasně zvoleni paní Marie Lukschanderlová a pan Pavel Charvát, do návrhové komise byli navrženi a jednohlasně zvoleni pan Pavel Janisch a pan Luboš Klouda.

2. Zpráva předsedy družstva

Předseda družstva pan Ing. Vladislav Pospíchal ve své zprávě hodnotil činnost družstva za rok 2019.

Popsal práci představenstva, které jedná každý měsíc. Stálými body jednání jsou členské a bytové záležitosti, zprávy z činnosti orgánů družstva, to je kontrolní komise, dále pak hospodářská činnost a legislativa. V členských a bytových záležitostech se projednává přijetí nových členů, zániky členství, převody členských práv a povinností a podnájmy bytů. Projednávány jsou návrhy a

doporučení kontrolní komise a k návrhům jsou přijímána usnesení. Předmětem jednání jsou dále změny nájemného, stavební úpravy, výstrahy před vyloučením z družstva, vyloučení z družstva, vrácení členství, odvolání proti rozhodnutí představenstva, nákup a vyřazení základních prostředků a podobně.

V průběhu roku došlo ke změně v členské základně v souvislosti s převody bytů do osobního vlastnictví členům, ale i ke změnám v počtu bytů, které družstvo vlastní nebo spravuje. K 31.12.2019 má družstvo celkem 3 323 členů, z toho je 960 členů družstva nájemců, 1 771 členů družstva vlastníků a 592 nebydlících členů. Družstvo spravuje celkem 5 682 bytů, 629 garáží a 2 ateliéry. Do osobního vlastnictví bylo členům v roce 2019 převedeno 61 bytů a 2 garáže. V průběhu roku 2019 bylo založeno 7 společenství vlastníků, celkem družstvo spravuje 190 domů, které nejsou řízeny samosprávou, z toho je 173 společenství vlastníků založených z družstevních domů SBD Rozkvět.

Zabezpečování agendy členů, vlastníků, správu, provoz, údržbu a opravy bytů, revitalizaci bytových domů, zpracování ekonomických a mzdových dat, organizování a řízení ustavujících schůzí společenství vlastníků provádí 21 technickohospodářských zaměstnanců správy družstva, drobné opravy 1 dělník. Právní zastoupení je řešeno smlouvou s advokátní kanceláří Mgr. Homolky.

Kontroly prováděné ze strany ČSOB, Erste ČS, stavební spořitelny Modrá Pyramida a Wüstenrot, OSSZ a zdravotních pojišťoven neshledaly žádné nedostatky. Stav majetku družstva, jeho účtů, byl prověřen inventarizací k 31.12.2019 a nebyly zjištěny žádné rozdíly oproti fyzické ani účetní evidenci. Všechny skutečnosti a číselné údaje je možné ověřit v dokladech a to v Ročním rozboru hospodářské činnosti družstva za rok 2019 včetně zápisu z rozboru, ve Zprávě nezávislého auditora o ověření účetní závěrky, ve Výroční zprávě o hospodaření za rok 2019, jejíž součástí je Rozvaha a Výkaz zisku a ztrát včetně příloh.

Závěrem předseda družstva poděkoval všem předsedům a členům výborů samospráv i delegátům za jejich mnohdy složitou a nelehkou práci. Poděkování patřilo i členům statutárních orgánů a všem zaměstnancům družstva za odvedenou práci.

Zpráva předsedy družstva v plném znění je přílohou č. 1 originálu zápisu.

3. Zpráva předsedy kontrolní komise

Slova se ujal předseda kontrolní komise pan Jiří Havlík, aby přednesl zprávu kontrolního orgánu družstva. Předseda kontrolní komise se každý měsíc účastní jednání představenstva družstva a se závěry z jednání seznamuje ostatní členy komise. Při každoročním projednávání rozboru hospodářské činnosti družstva je přítomen i člen kontrolní komise. Kontrolní komise na svém zasedání projednala hospodaření bytového družstva a předložila představenstvu stanovisko k roční účetní závěrce. Pracovníci družstva jsou pravidelně zváni na jednání kontrolního orgánu, na kterých předkládají zprávy o činnosti jednotlivých oddělení družstva. Kontrolní komise se zabývá hospodařením družstva s hlavním důrazem na řešení a vývoj pohledávek nájemného.

Opravy a údržba bytového fondu byly prováděny dle finančních možností jednotlivých domů. Dále se na svých zasedáních zabývala mzdovým a personálním vývojem s konstatováním, že mzdy jsou vypláceny v souladu se mzdovými předpisy.

Za uplynulé období kontrolní komise neobdržela žádnou stížnost.

Zpráva kontrolní komise je přílohou č. 2 originálu zápisu.

4. Zpráva mandátové komise

Mluvčí mandátové komise pan Pavel Charvát ve své zprávě oznámil, že je přítomno 18 delegátů s hlasem rozhodujícím z 23 pozvaných delegátů, což představuje 78,26 procentní účast. Konstatoval, že shromáždění delegátů je usnášeníschopné.

Zpráva mandátové komise a prezenční listina je přílohou č. 3 originálu zápisu.

5. Zpráva o stavu majetku, výsledcích auditu, řádné účetní závěrce za rok 2019 a návrh na rozdělení výsledku hospodaření za rok 2019

Předseda družstva pan Ing. Vladislav Pospíchal se ujal bodu č. 5 programu jednání, ve svém přednesu hodnotil hospodaření družstva v roce 2019, které skončilo ztrátou výši Kč 480 293,68.

Výši ztráty ovlivnil pokles čistého obrátu družstva, snížení příjmů v oblasti výnosů z investiční činnosti, dále plánované zvýšení mzdových prostředků, které je ovlivněno nárůstem minimální mzdy. Naopak se podařilo zlepšit bilanci ve finančním hospodaření. Rozhodující položkou byl přesun prodeje bytu v domě S. K. Neumanna 1, Jihlava z důvodu optimalizace daňového základu.

Rekonstrukce a opravy byly dokončeny na 12 objektech v celkové hodnotě 21 693 tis. Kč. Je připravována revitalizace a opravy na 9 objektech v celkové hodnotě 61 443 tis. Kč. Za rok 2019 bylo na SBNF přijato 1147 požadavků na opravy, tj. o 63 zakázek více než v roce 2018. DHM byl pořízen v celkové hodnotě 30 tis. Kč. Mzdové prostředky - v roce 2019 bylo vyplaceno o 159 tis. Kč více než v předchozím roce.

Ing. Pospíchal dále citoval zprávu auditora. Zdůraznil, že audit již pro družstvo není povinný, přesto proběhl a to v souladu s předpisy a zákonem a nebyly shledány žádné nedostatky. Členové družstva mají možnost nahlédnout do dokumentů týkajících se výsledku hospodaření družstva v sídle družstva. Poté byl přednesen návrh na rozdělení výsledku hospodaření a to převedení na neuhrazenou ztrátu minulých let.

6. Schválení řádné účetní závěrky a rozdělení výsledku hospodaření za rok 2019

Delegáti byli vyzváni k hlasování o schválení řádné účetní závěrky a o rozdělení výsledku hospodaření za rok 2019 tak, jak byl přednesen návrh v předchozím projednávaném bodě:

- převést na neuhrazenou ztrátu min. let (účet 429.000) Kč 480 293,68

Účetní závěrku a rozdělení výsledku hospodaření za rok 2019 schválilo 100 procent přítomných delegátů, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Materiál je přílohou č. 4 originálu zápisu.

7. Změna měsíčního příspěvku za správu bytů a garáží

Předseda družstva přednesl návrh na navýšení měsíčního příspěvku za správu bytů a garáží ve výši: byty

člen družstva	Kč 129,--
nečlen družstva	Kč 159,-- vč. DPH
garáže	Kč 29,--

s platností od 1.7.2020

Přednesený návrh schválilo 100 procent přítomných delegátů, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Materiál je přílohou č. 5 originálu zápisu.

8. Prodej družstevních garáží postavených mimo dům

Slova se ujal místopředseda představenstva pan Milan Kunče, který konstatoval, že se jedná o garáže, které byly v minulosti postaveny mimo dům jako řadové garáže a jako takové je nelze převádět do osobního vlastnictví. Každá garáž má evidenční číslo a je vedena v Katastru nemovitostí. Správa, kterou družstvo provádí u těchto garáží, zahrnuje také pojištění, nájemné za pozemky, daň z nemovitosti a další, je pro družstvo neekonomická. Ve všech střediscích, u kterých jsou tyto garáže, jsou byty převedeny do osobního vlastnictví.

Představenstvo družstva prodej garáží projednalo a schválilo na jednání dne 9.10.2019 a vzhledem k tomu, že se jedná o družstevní majetek, rozhodlo předložit prodej garáží s číslem evidenčním postavených mimo dům ke schválení shromáždění delegátů s tím, že prodej musí být v souladu s platnými předpisy a zákony a že shromáždění delegátů deleguje právo schválit prodej jednotlivých garáží na představenstvo družstva.

Přednesený návrh schválilo 100 procent přítomných delegátů, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Materiál je přílohou č. 6 originálu zápisu.

9. Diskuse - do diskuse se nepřihlásil žádný delegát.

10. Zpráva mandátové komise

Mluvčí mandátové komise oznámil, že se v průběhu jednání dostavil 1 delegát, je tedy přítomno 19 delegátů, což je 82,60 procentní účast, shromáždění delegátů je usnášeníschopné a může být přistoupeno k přijetí závěrečného usnesení.

Zpráva mandátové komise je přílohou č. 7 tohoto zápisu.

11. Usnesení

Mluvčí návrhové komise pan Pavel Janisch seznámil přítomné s návrhem na usnesení shromáždění delegátů konaného dne 19.5.2020.

Protože nebyly vzneseny další návrhy, vyzval místopředseda představenstva pan Milan Kunče přítomné k hlasování o usnesení jako celku. Usnesení schválilo 100 procent přítomných delegátů, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Zpráva návrhové komise a usnesení je přílohou č. 8 tohoto zápisu.

12. Závěr

Předsedající pan Milan Kunče předal slovo předsedovi družstva, který poděkoval přítomným delegátům za jejich práci a účast a jednání shromáždění delegátů ukončil.

V Jihlavě dne 19. května 2020

Zapsala: Lenka Blažková

Předsedající: Milan Kunče

Ověřovatelé zápisu: Dušan Magura

Antonín Musil