

## Z Á P I S

z jednání shromáždění delegátů SBDO Průkopník konaného dne **11.6.2018** se zahájením v 16.00 hodin v zasedací místnosti na správě družstva ve Varnsdorfu

### **Přítomni:**

Presenční listina delegátů:

- 66 delegátů s právem hlasování z 81 pozvaných, tj. 81,44 %
- 9 delegátů omluvených, 6 delegátů neomluvených

Presenční listina členů představenstva, kontrolní komise

- 12 přítomných

Pracovníků správy:

- 9 přítomných

Presenční listina hostů

- 8 přítomných

celkem 95 účastníků SD

### **1. Zahájení, volba mandátové a návrhové komise, řídicího SD, ověřovatelů zápisu, stanovení zapisovatele a počítáčů hlasů, schválení programu – p.Mgr.Dudková**

Z pověření představenstva místopředsdkyně představenstva p.Mgr.Dudková jako řídicí shromáždění delegátů přivítala přítomné delegáty, funkcionáře družstva a hosty SD.

Úvodem předseda představenstva ocenil knihou a pamětním listem:

- ČS 8 p.Smetana Karel
- ČS 16 p.Voska Jiří
- ČS 66 p.Hurtigová Hana (pro nepřítomnost bude předáno na poradě správců)
- ČS 67 p.Wisinová Miloslava

Seznámení přítomných s organizací SD:

- občerstvení delegátů
- v průběhu jednání bodů č.1 – 3 odevzdání diskusních příspěvků
- v případě potřeby zkrácení délky jednání SD návrh delegátům na časové omezení příspěvků jednajících – 3 minuty
- v případě nutnosti při slovních vystoupeních použití mikrofону
- soustředění zvolených členů komisí na předem určená místa vzhledem k internímu jednání komisí
- po skončení SD vyplacení funkcionářské mzdy ve výši 300,- Kč po zdanění na delegáta na určených místech ČS 1-40 p.Stejskalová /šatna/ a ČS 42-81 p.Částková /kuchyňka/  
Po prohlášení členem představenstva a předsedou mandátové komise p.Neuwirtem, že SD je schopné přijímat usnesení podle počtu přítomných dle presenční listiny delegátů /ZOK § 644/, se přistoupilo k návrhu a volbě funkcionářů pověřených organizací SD.

Provedení návrhu a volby:

- mandátová komise: předseda p. Neuwirt (ČS 22)  
členové komise: p. Kafka (ČS 15), p.Hůla (ČS 37), p.Mgr.Žáková (ČS 32)  
p.Zemanová (ČS 72)  
Mandátová komise byla schválena poměrem hlasů (66 pro, 0 proti, 0 se zdržel)
- návrhová komise: předseda p. Ing. Bílek (ČS 5)

členové komise: p.Bártová (ČS 21), p. Petráková (ČS 45), p.Rapek (ČS 5), p.Ing.Kus (ČS 79),

Návrhová komise byly schválena poměrem hlasů (66 pro, 0 proti, 0 se zdržel).

Následně SD rozhodlo o společné volbě pověřených funkcionářů /body c) až g)/

Společná volba byla schválena poměrem hlasů (66 pro, 0 proti, 0 se zdržel)

- c) ověřovatelé zápisu p.Dvořáčková (ČS 30) a p.Chaloupka (ČS 39)
  - d) zapisovatel SD: p.Dis.Pianka Jan (správa SBDO)
  - e) počítači hlasů: p.Voráč, p.Tarnóczy (správa SBDO)
  - f) pokladna: p.Částková, p.Stejskalová (správa SBDO)
  - g) presence delegátů: p.Cviková, p.Hamplová , p.Ryšavá (správa SBDO)
- Pověření funkcionáři /body c) až g)/ byli schváleni poměrem hlasů ( 66 pro, 0 proti, 0 se zdržel).

### **Program:**

1. Zahájení; volba mandátové a návrhové komise; ověřovatelů zápisu; zapisovatele SD; počítače hlasů; pokladna a presence delegátů; schválení programu SD
2. Zpráva představenstva SBDO Průkopník o činnosti a výsledcích hospodaření za rok 2017 včetně plnění usnesení a návrhu usnesení
3. Zpráva kontrolní komise
4. Diskuse
5. Usnesení; závěr

Program byl schválen poměrem hlasů (66 pro, 0 proti, 0 se zdržel)

Řídící schůze potom provedla rekapitulaci předaných podkladů:

- pozvánka pro delegáty - hosty
- plnění usnesení ze shromáždění delegátů SBDO Průkopník za dne 12.6.2017
- návrh usnesení dnešního jednání shromáždění delegátů 11.6.2018
- kalkulace správního poplatku za rok 2017
- kalkulace správního poplatku na rok 2019
- výsledky hospodaření středisek za rok 2017
- plán hospodaření na rok 2019
- zpráva o hospodaření za rok 2017 včetně rozvahy, výkazu zisku a ztrát
- volební řád
- přihláška do diskuse a poznámkový list

## **2) Zprávu představenstva SBDO Průkopník o činnosti a výsledcích hospodaření za rok 2017 včetně plnění usnesení a návrhu usnesení přednesl předseda představenstva p.Mareš.**

Úvodem bylo konstatováno, že dnešní jednání Shromáždění delegátů SBDO Průkopník, jako nejvyšší orgán družstva, v souladu s Obchodním zákoníkem, uzavře výsledky hospodaření za kalendářní rok 2017 a rozhodne o rozdělení výsledku hospodaření za rok 2017.

### **a) Hodnocení plnění minulého usnesení z SD 12.6.2017**

Plnění usnesení je v podkladech a ve všech bodech nejsou žádné nesplněné body:

- Usnesení SD 12.6.2017 : bod IV. SD uložilo:

písm.d) Představenstvu SBDO Průkopník připravit novelu volebního řádu s termínem SD 2018. p.Mareš informoval o celém procesu přípravy volebního řádu od zahájení prací v 08/2017 (harmonogram) až po připomínkování a schválení návrhu na poradách správců v 03/2018)

Stav: dnes splněno

Písm.e) Jednat s městem Varnsdorf a Teplárnou Varnsdorf as. ve věci výhledu cen tepla v návaznosti na předpoklad modernizace ZCT v průběhu roku 2017.

Stav: k dnešnímu dni splněno s informací na poradách správců v 03/2018

Kontrolou usnesení, ve všech ostatních bodech bylo zjištěno, že nemá žádné nesplněné body.

**b) Zpráva představenstva SBDO Průkopník o činnosti a výsledcích hospodaření za rok 2017 je součástí podkladů dnešního SD.**

Celková průměrná účast představenstva za uvedené období činí 89 %.

b.1) Výsledek hospodaření družstva za rok 2017 je ve výši 706.951,58 Kč. Návrh na rozdělení je dán v návrhu usnesení dnešního SD. O hospodaření jsou všechny výsledky v připravených podkladech ve Zprávě o hospodaření rok 2017.

b.2) Energetika:

SBDO má již většinu lokalit z hlediska energetické koncepce cca na minimálně 10 – 15 let z pohledu výroby tepla a teplé vody již vyřešeny. Lokalita Varnsdorf nyní prochází rekonstrukcí. Jedná se o modernizaci- plynofikaci zdrojů tepla. Cílem SBDO Průkopník je hospodárný přístup dodavatele tepla a optimální zachování ceny tepla. V letech 2019 – 2020 se bude řešit lokalita Krásná Lípa.

b.3) Naplňování dalších cílů za funkční období představenstva:

**Střednědobý plán činnosti:**

1) Dosahovat vyrovnané hospodaření družstva

Plnění: průměrný zisk za roky 2009 – 2013 byl 324.734,34 Kč

2015 byl 592.074,16 Kč

výsledek hospodaření za rok 2017 je 706.951,58 Kč

2) K opravám a modernizaci usilovat o zajištění finančních prostředků

Plnění: financováno z vlastních zdrojů a úvěrů dle přehledů ze zpráv o hospodaření /příloha zápisu SD/

3) Vyrovnané náklady na správu družstva a inflace:

|                  |                 |                          |
|------------------|-----------------|--------------------------|
| 2009             | 10.337.350,- Kč | 1 %                      |
| 2010             | 10.252.985,- Kč | 1,5 %                    |
| 2011             | 9.598.866,- Kč  | 1,9 %                    |
| 2012             | 11.116.076,- Kč | 3,3 %                    |
| 2013             | 10.536.251,- Kč | 1,4 %                    |
| 2014             | 10.190.319,- Kč | 0,4 %                    |
| 2015             | 10.378.187,- Kč | 0,3 %                    |
| 2016             | 9.517.507,- Kč  | 0,7 %                    |
| průměr 2009 – 16 | 10.240.942,- Kč | součet inflace je 10,5 % |
| rok 2017         | 9.453.959,- Kč  | 2,5 %                    |

4) Přehled úvěrů:

|              | na družstevní výstavbu<br>tis.Kč | na rekonstrukce<br>tis.Kč |
|--------------|----------------------------------|---------------------------|
| k 31.12.2005 | 43.599                           | 87.363                    |
| k 31.12.2010 | 29.322                           | 191.765                   |
| k 31.12.2014 | 18.541                           | 202.332                   |
| k 31.12.2016 | 14.387                           | 171.157                   |

k 31.12.2017

13.384

140.368

5) Nabídka správy cizího bytového fondu:

Plnění: postupně se počet spravovaných SVJ zvyšuje (od 1.1.2018 SVJ Karlova 2642-2645)

6) Udržení pohledávek družstva za neplatiči:

Plnění: Kč/bj.

2009 616,-

2010 718,-

2011 899,-

2012 762,-

2013 638,-

2014 690,-

průměr uvedeného období 720,- Kč/bj.

2015 792,-

2016 777,-

2017 516,-

Po odečtení dluhů z probíhajících dědických řízení je dluh v 2017 ve výši 435 Kč/bj.

7) Považovat péči o bytový fond za prioritní.

Plnění: v roce 2018 zateplení ČS 44 a příprava na rok 2019 zateplení ČS 43.

8) **Cíle a vize na roky 2015 – 2020:**

8.1) Pokračování a dokončení modernizace objektů družstva.

Předpoklad: bude dokončeno do 2020

8.2) Dokončení výtahů:

Ukončení: montáže v 2017, financování v 2018

8.3) Udržení pohledávek na stávající úrovni do 700,- Kč/bj.

8.4) Pokračování modernizace objektu správy

8.5) Řešení sociálních případů seniorů.

8.6) Stav v převodech bytů se v podstatě nemění. Jsme vzorem klasického bytového družstva, se všemi výhodami optimálního ekonomického celku

9) Informace, vysvětlení a podpisy delegátů na prohlášení o mlčenlivosti k GDPR

10) SBDO Průkopník zahájilo provoz na nových stránkách [www.sbdoprukopnik.cz](http://www.sbdoprukopnik.cz)

c) **Návrh usnesení je založen v podkladech dnešního SD 11.6.2018**

Základní informace:

c.1) Správní poplatek - informace na poradách správců 03/2018 – Průměrná roční míra inflace za rok 2017 činí 2,5 %.

Návrh pro SD 11.6.2018 dle Stanov čl.36, odst.10 je valorizace správního poplatku o:

Člen družstva: 167 Kč

Člen družstva vlastník: 180 Kč

c.2) Změna směrnice č.17 - pro odměňování funkcionářů – správců dle návrhu porad správců v 03/2018 ve vzorečku výpočtu odměny - navýšení o cca 10 %:

odměna = (počet bj x 26 Kč/měs.) + roční paušál 1500 Kč

c.3) Změna směrnice č.18 - „Podmínky nabídkových řízení a oprav společných částí domu“ dle návrhu porad správců v 03/2018:

- navýšení ceny oprav v kompetenci výboru ČS na částku 30 000 Kč
- výměny bytových dveří za podmínek daných požadovanou požární odolností
- úprava počtu nabídek v mimořádných případech

Hospodaření družstva a dosažené výsledky lze ohodnotit jako velmi dobré. Skutečnost, že i v dynamickém období, kterým družstvo v posledních letech prochází a dokáže úspěšně hospodařit se opět potvrdila.

Ve všech aktivitách, které jsou pro naše družstvo hlavní činností a pro které bylo družstvo založeno, si dovoluji rok 2017 označit jako úspěšný.

### **3. Zpráva kontrolní komise – p.Doležalová**

Potvrdila výsledky hospodaření družstva. K jednotlivým kontrolám kontrolní komise je vždy výstup v měsíčním zápisu z jednání představenstva družstva. Také zpráva o hospodaření za rok 2017 obsahuje vyjádření KK o kompletní činnosti kontrolní komise v průběhu roku 2017. Je připomenuta e-mailová adresa kontrolní komise SBDO Průkopník : [kk.sbdoprukopnikvarnsdorf@seznam.cz](mailto:kk.sbdoprukopnikvarnsdorf@seznam.cz)  
Závěrem poděkovala pracovníkům samospráv za včasné zpracování inventur za rok 2017.

### **4. Diskuse:**

4.1 ČS 53 + 54 host p.Těšík: a) zrušení údržby

- p.Mareš: v současnosti není zajišťována z personálních důvodů. Postupně se přechází na zajištění dodavatelsky. Správci jsou vybaveni a poučeni k vypuštění stoupaček a zabránění následných škod při havárii. Následné opravy probíhají vždy v nejkratším možném termínu (elektro, voda, odpady apod.). SBDO má v současnosti 1 pracovníka kat.D

b) výtahy – vyprošťování osob

- Dis.p.Pianka: Popis stávajícího postupu ze servisní smlouvy s f.Otis, kde je zprovoznění do 1 hodiny.

- p.Mareš: Při pravidelném vyhodnocení servisu bude s f.Otis projednáno.

4.2 ČS 25 p.Krátkoruký: zavedení dozorců výtahů /bez formuláře diskusní příspěvek/

- p.Mareš: vzhledem k novým přísným normám pro zdvihací zařízení nelze dozorce zavádět tak jak tomu bylo v minulosti.

4.3 ČS 4 p.Bittnerová: a) odměny funkcionářům představenstvo, revizní komise, správci, delegáti

- p.Ing.Hynčicová: po vysvětlení a dnes avizované úpravě směrnice č.17 – odměňování funkcionářů (navýšení 10 %). Následně formulován návrh na pravidelnou valorizaci uvedených odměn. Stávající postup odměny delegáta je prostřednictvím DPP včetně podpisu GDPR.

- p.Mgr.Dudková: návrh zpracovat v návrhové komisi s výstupem na podzimní poradě správců po projednání představenstvem družstva.

b) podpisové archy

p.Ing.Hynčicová: nelze zrušit, podpis slouží u soudu jako důkaz předání vyúčtování či upomínky. Rozdat co se dá a následně zbytek vrátit na správu.

p.Mareš: při cca 500 nedoručených např.vyúčtování apod., je náklad správy 22.000,- Kč za doporučené dopisy.

4.4 ČS 12 p.Zika: webová aplikace pro sdílení zkušeností správců samospráv – dodavatelé, firmy, ceny, řešení problémů

p.Mareš, Mgr.Dudková: sdílení zkušeností bude podporováno, ale i k tomu slouží společné porady v rámci celého družstva i po lokalitách. Je také nutno spolupracovat se všemi pracovníky TU správy družstva.

4.5 ČS 38 p.Rozborová: chodníky na sídlišti

p.Dis.D.Pianka: řešeno s městem Varnsdorf p.Musil – opravy chodníků na sídlišti včetně rozšíření parkování

4.6 ČS 30 p.Dvořáčková: označení zákazu parkování před vstupy do domů

p.Mareš: podobně jako na sídlišti v Rumburku bude správa družstva jednat s městem Varnsdorf o vyznačení žlutou čarou (příjezd sanitky, hasičů atd.)

4.7. p.D.Pianka: na žádost města Varnsdorf, životní prostředí ved.Ing.Brzák je zařazena informace a apelace k zákazu sundávání hnízd jirůček a vlaštovek. Jednání je protizákonné a hrozí pokuty. Ptactvo musí odhnízdit a na podzim je možné řešit, očistit, případně provést opravy poškozené fasády.

## 5. Usnesení a závěr SD 11.6.2018:

Předseda návrhové komise p.Ing.Bílek předložil jednání SD usnesení:

### I. SD schvaluje:

- a) Zprávu o hospodaření včetně vybraných údajů z účetní závěrky za rok 2017.
- b) Plnění usnesení z SD 12.6.2017
- c) Plán hospodaření SBDO pro rok 2019
- d) Plán kalkulace poplatku na správu SBDO na rok 2019
- e) Řádnou roční uzávěrku za rok 2017 s výsledkem hospodaření:  
nebytová střediska - zisk 706.951,58 Kč
- f) Novelu volebního řádu

### II. SD rozhodlo:

#### a) Rozdělení zisku:

#### - nebytová střediska

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
|                  | 706.951,58 Kč   |
| nedělitelný fond | - 100.576,40 Kč |
| fond soc.potřeb  | 70.695,00 Kč    |
| rizikový fond    | 534.680,18 Kč   |

- b) Rozhodlo financování prostřednictvím úvěrů od ČSOB a.s. se sídlem: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5, IČO 00001350; od KB a.s. se sídlem: Na Příkopě 969/33, 114 07 Praha 1, IČO 45317054; nebo prostřednictvím VFV na opravy, rekonstrukce či modernizace budov ve vlastnictví družstva a zajištění těchto úvěrů zástavním právem nebo blankosměnkou ve prospěch ČSOB a.s. nebo KB a.s.  
Rekonstrukce panelových domů:

rok 2019: v součtu do 10.000.000,- Kč se splatností do 15 let

- 1) na ČS 43 – zateplení bytového domu č.p.3017, 3018, na p.p.č.3287/14, 3287/13, kú. Varnsdorf, LV 1649

- c) Správní poplatek – zvýšení o inflaci za roky 2017 určenou Českým statistickým úřadem ve výši 2,5 % (+ 4 Kč) od 1.7.2018:

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Pro: člen družstva     | 167,- Kč |
| Člen družstva vlastník | 180,- Kč |

### III. SD vzalo na vědomí:

- a) Zprávu představenstva SBDO Průkopník o činnosti a výsledcích hospodaření za rok 2017
- b) Zprávu kontrolní komise za rok 2017
- c) Změna směrnice pro odměňování funkcionářů – správců dle návrhu představenstva z 23.5.2018

