



" STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO OBČANŮ PRŮKOPNÍK "

Štefánikova 454, 407 47 Varnsdorf, IČ: 00041530 DIČ: CZ00041530;

Číslo v OR: oddíl Dr XXVI, vložka 49

Z Á P I S

**z jednání shromáždění delegátů SBDO Průkopník konaného dne 10. června 2024
od 16:00 hodin v zasedací místnosti na správě družstva ve Varnsdorfu**

Přítomni:

Prezenční listina delegátů:

- 63 delegátů s právem hlasování z 81 pozvaných tj. 77, 77 %
- 11 delegátů řádně omluvených a 7 delegátů neomluveno

Prezenční listina členů představenstva a kontrolní komise:

- 10 přítomných

Prezenční listina pracovníků správy družstva:

- 7 přítomných

Prezenční listina hostů:

- 1 přítomen

Celkem 81 účastníků shromáždění delegátů

Program:

1. Zahájení
- 1.2. Prezence 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 2023 včetně plnění usnesení a návrhu usnesení
3. Schválení uzávěrky za rok 2023 a rozdělení zisku
4. Zpráva kontrolní komise za rok 2023
5. Návrh valorizace správního poplatku s ohledem na vyhlášenou roční inflaci za rok 2023
6. Návrh na doplnění administrativních poplatků – poplatek za vratku přeplatku poukázkou B
7. Aktualizace Pravidel pro měření a rozúčtování úhrad za teplo, teplou a studenou vodu
8. Převod pozemků – p.p.č. 72/22 a části p.p.č. 491/1 v k.ú. Vilémov u Šluknova
9. Diskuse
10. Usnesení, závěr

1. Zahájení

Mgr. Ivana Dudková, místopředsedkyně představenstva, která byla představenstvem družstva pověřena k řízení jednání shromáždění delegátů (dále jen řídicí 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 se ujmul gratulace jubilantům.

Předseda za všechny přítomné popřál jubilantům pí. Jarmile Zemanové (ČS 72) a p. Jaroslavu Suchanovi (ČS 14) a předal jim věčné dary.

1.2. 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 družstev (zákon o obchodních korporacích).

Řídící SD seznámila přítomné s organizací shromáždění delegátů:

- občerstvení
- v průběhu jednání bodů č.1 – 8 odevzdání diskusních příspěvků,
- v případě velkého množství příspěvků stanovení časového limitu – diskusní příspěvek předkladatele nesmí trvat déle než 3 minuty,
- 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 12. června 2023
- návrh usnesení pro SD
- zpráva o hospodaření za rok 2023 včetně rozvahy, výkazu zisku a ztrát
- kalkulace správního poplatku k 31. 12. 2023
- přehled hospodaření nebytových středisek k 31. 12. 2023
- návrh kalkulace správního poplatku na rok 2025
- aktualizace pravidel pro měření a rozúčtování úhrad za teplo, teplou a studenou vodu
- 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: Jiří Krátkoruký (ČS 25)
člen: Rozálie Bezrová (ČS 9)
člen: Ivana Jägrová (ČS 38)
člen: Hana Hurtigová (ČS 66)

K návrhu složení mandátové komise nebyla vznesena žádná připomínka či jiný návrh.

Návrh byl schválen poměrem hlasů (pro: 62, proti: 0, zdržel se: 1)

b) Za členy návrhové komise byli navrženi:

předseda: Dagmar Žáková (ČS 32)
člen: Lukáš Krejčí (ČS 47)
člen: Valerie Čáchová (ČS 16)
člen: Jaroslav Stárek (ČS 5)
člen: Ivana Pavlíková (ČS 26)

K návrhu složení návrhové komise nebyla vznesena žádná připomínka či jiný návrh.

Návrh byl schválen poměrem hlasů (pro: 62, proti: 0, zdržel se: 1)

Řídící SD navrhla, aby SD ostatní funkcionáře, kteří jsou pro jednání potřebné zvolilo společně.

c) Za ověřovatele zápisu byli navrženi:

pí. Zuzana Petráková (ČS 45) a pí. Pavla Dvořáčková (ČS 48)

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 ověřovatelů zápisu, zapisovatele, skrutátorů a dalších funkcionářů, potřebných k jednání nebyla vznesena žádná připomínka. Došlo ke sloučenému hlasování a návrh pověřených funkcionářů byl schválen poměrem hlasů (pro: 63, proti: 0, zdržel se: 0)

Poznámka: z jednání odešel delegát p. Jan Honzík (ČS 49)

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

(pro: 62, proti: 0, zdržel se: 0)

2. Zpráva představenstva SBDO Průkopník o činnosti a výsledcích hospodaření za rok 2023 včetně plnění usnesení a návrhu usnesení

Souhrn zprávy o hospodaření družstva za rok 2023 společně s rozpravou plnění usnesení ze shromáždění delegátů v roce 2023 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 2023 ve výši 672 094 000,- 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 **155 145 409, 74 Kč**. Dále přehled úvěrů družstva s konečným nesplaceným zůstatkem ve výši 7 178 000,- Kč u investičních úvěrů a 27 522 000,- Kč u komerčních úvěrů.

Výsledkem hospodaření družstva za předešlý rok je zisk **2 904 305, 68,- Kč**. Návrhem je uvedený zisk rozdělit částkou 58 086,- Kč do fondu soc. potřeb a částkou 2 846 219, 68 Kč do rizikového fondu.

Co se týče neplatičů, ač došlo k navýšení předpisů z hlediska navýšení cen energií a služeb, jejich stav byl tak jako v předešlých letech udržitelný. Průměrný předpis se navýšil oproti roku 2022 zhruba o 3 tis. Kč/byt ze 13 683,- Kč na 16 850,- Kč. U celkové dlužné částky došlo k nepatrnému snížení cca o 25 tis. Kč. Dluh ke konci roku 2023 činil pouze 588 000. Kč.

Z hlediska bilance technického úseku za rok 2023 činí celkové investiční náklady se zahrnutím revizní, servisní a havarijní činnosti 36 520 050, 26 Kč, což je pouze o 66 tis. Kč více než v roce 2022.

Dále informoval, že kalkulace správního poplatku pro příští rok je plánována s vyrovnanou hodnotou, a to jak v nákladové i výnosové položce ve výši 16 258 230,- Kč. Podrobné rozpisy plánu hospodaření na příští rok, které vypracovala Ing. Helena Hynčicová, byly součástí podkladů k jednání shromáždění delegátů.

Představenstvo v návaznosti na koncepci také koordinovalo rekonstrukci kotelny v objektu správy družstva, kde došlo k instalaci nového topného systému s tepelnými čerpadly. Souběžně přistoupilo k součinnosti přípravných prací změny tepelného zdroje na ČS 45. Instalace soustavy tepelných čerpadel s fotovoltaickými panely pro přihřev vody bude v této samosprávě dokončena v letošním roce.

Dále představenstvo provádělo součinnost při implementaci nového softwarového systému Integri G5 pro správu družstva z důvodu ukončení provozu stávajícího systému Swan.

Z hlediska legislativních změn se představenstvo zabývalo novelizací vyhlášky č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, novelizací zákoníku práce a Vyhláškou č. 38/2022 Sb., o kontrole provozovaného systému vytápění a kombinovaného systému vytápění a větrání.

Tyto legislativní změny byly projednány při podzimní poradě správců samospráv a následně při jarních poradách správců a delegátů.

Účast členů představenstva při jednotlivých jednáních představenstva, která se uskutečnila v loňském roce činila 92, 8 %. Z toho vyplývá, že každé zasedání představenstva bylo schopné se usnášet.

Plnění usnesení ze shromáždění delegátů, které se konalo 12. června 2023

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

3. Schválení uzávěrky za rok 2023 a rozdělení zisku

Rozprava k tomuto bodu byla sdělena společně se zprávou o hospodaření za rok 2023.

Návrhem je rozdělení zisku v tomto sledu:

nebytová střediska	2 904 305, 68 Kč
fond soc.potřeb	58 086, 00 Kč
rizikový fond	2 846 219, 68 Kč

Pro tento návrh bylo hlasováno s poměrem hlasů (pro: 62, proti: 0, zdržel se: 0)

Návrh byl schválen.

4. Zpráva kontrolní komise za rok 2023

Zprávu kontrolní komise za rok 2023 přednesla pí. Jana Doležalová, předsedkyně kontrolní komise. Sdělila, že kontrolní komise již v tomto roce pracovala v neúplném složení, ač byla vynaložena snaha komise i představenstva o doplnění chybějícího člena. Ale i tak svůj plán splnila a ve sledovaném období provedla kontrolu pokladny, využití služebních aut a jejich spotřeby PHM. Dále překontrolovala náklady na režijní materiál a služby, inventarizaci k 31. 12. 2022, přehled nárůstu čerpání mzdových prostředků, stanovení správního poplatku, vyřízení požadavků z členských samospráv, provoz datových schránek, přesčasové práce a čerpání mzdových prostředků.

Z uvedeného sledu kontrolovaných záležitostí vznikla tato opatření: návrh zpracování analýzy cest k rozhodnutí vyřazení jednoho služebního automobilu, prověření nutnosti potřeby mobilního telefonu u všech zaměstnanců správy družstva.

V rámci mimořádné kontroly rozdělení zisku komise navrhla nepřispívat v budoucnu do sociálního fondu. Důvodem je vysoký zůstatek, který nemůže být vyčerpán v souladu s platnými pravidly (stav zůstatku v období prováděné kontroly 741 000,- Kč).

Řídící SD sdělila, že rozpravu k bodům č. 5 až 8 schváleného programu přednese předseda, rozhodnutí a konečné schválení k těmto bodům bude provedeno společně v rámci schválení návrhu usnesení v bodě č. 10.

5. Návrh valorizace spr. poplatku s ohledem na vyhlášenou roční inflaci za rok 2023

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

V loňském roce bylo na shromáždění delegátů schváleno navýšení správního poplatku o 10%, oproti vyhlášené průměrné roční inflaci pro rok 2022, která činila 15,1%.

S účinností od 1. ledna 2024 se tedy správní poplatek navýšil u bytu člena družstva o 19,- Kč na 207,- Kč a u bytu člena družstva – vlastníka o 20,- Kč na 222,- Kč

Průměrná roční míra inflace pro rok 2023 dle ČSÚ činí 10,7%.

Přepočítání valorizace dle roční míry inflace pro rok 2023

Člen družstva: původní 207,- Kč > 10,7% (22,- Kč) 229,- Kč (22,15)

Člen družstva vlastník: původní 222,- Kč > 10,7% (24,- Kč) 246,- Kč (23,75)

S ohledem na výši aktuální inflace a inflace v předešlých letech představenstvo družstva doporučuje Shromáždění delegátů, nepřistoupit k navýšení správního poplatku.

6. Návrh na doplnění administrativních poplatků – poplatek za vratku přeplatku poukázkou B

Představenstvo družstva doporučuje doplnit sumář administrativních poplatků, který byl schválen shromážděním delegátů v roce 2016 o poplatek za vrácení přeplatku poštovní poukázkou B v souladu s vyhlášeným ceníkem České pošty, s.p. (Dle ceníku poštovních služeb, který je platný od 1. května 2024, činí poplatek za poukázku B datovou formou 53,- Kč v rozsahu od 5 tis. Kč do 50 tis.Kč).

7. Aktualizace Pravidel pro měření a rozúčtování úhrad za teplo, teplou a studenou vodu

Stávající pravidla pro měření a rozúčtování úhrad za teplo, teplou a studenou vodu, která byla schválena SD dne 10. června 2019 jsou aktualizována v souladu s vyhláškou č. 274/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.

S platností od 1. ledna 2024 tato vyhláška zavádí novou kategorizaci dělení základní a spotřební složky podle tepelně technického stavu budovy. Rozhodující pro zařazení do dané kategorie je tzv. součinitel prostupu tepla (Uem), který se uvádí v průkazu energetické náročnosti budovy (PENB).

Důvodem je lepší nastavení výsledků rozúčtování u těch uživatelů, kteří se snaží šetřit.

Dle stávajících pravidel se náklady na teplo rozdělují na základní složku ve výši 40% a spotřební složku ve výši 60% celkových nákladů.

Na základě provedené revize součinitele prostupu tepla u jednotlivých domů a v souladu s novou vyhláškou (i s přihlédnutím možnosti 10ti % korekce základní složky) představenstvo doporučilo stanovit základní a spotřební složku v poměru 50%/50% .

Dále se dle této novelizované vyhlášky (přesněji v bodě č.2 odstavci 11) mění spodní hranice překročení rozdílu v nákladech z 20% na 30% a v bodě č. 5 odst. 2 je doplněna podmínka o poskytování informace o vyúčtování a spotřebě v souladu se zákonem č. 424/2022, kterým se

mění zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů z důvodu povinnosti zpřístupnění dat o spotřebách jednou měsíčně s účinností od 1. ledna 2024 (ke splnění této podmínky používá naše družstvo Techem portál).

Tato změna pravidel byla projednána při jarních společných poradách správců a delegátů.

8. Převod pozemků – p.p.č. 72/22 a části p.p.č. 491/1 v k.ú. Vilémov u Šluknova

U pozemkové parcely č. 491 o výměře 8 230 m², která je ve vlastnictví družstva a přiléhá k samosprávám č. 20 a 70 došlo geometrickým plánem pro rozdělení pozemku č. 650-081/2023 k oddělení části pozemku, která je nyní značena jako p.p.č. 491/2 o výměře 1482 m². Záměrem je oddělení a převedení přístupové místní komunikace, tak aby její správa příslušela Obci Vilémov.

Pozemková parcela č. 72/22 o výměře 134 m² se nachází pod ČS 8 a jedná se o zůstatkovou část ucelené plochy u bytových domů samosprávy, která byla v minulosti bezúplatně převedena Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových. Tato pozemková parcela nemá z hlediska vlastnictví a užití pro správu družstva žádný smysl.

9. Diskuse

pí. Zuzana Petráková ČS 45: *dotázala se, z jakého důvodu se nečerpá fond sociálních potřeb, který by měl být využíván zaměstnanci družstva a zda jsou nastavena pravidla čerpání.*

p. Raichart, p. Mareš, Ing. Hynčicová – *tvorba i čerpání fondu je stanovena v souladu s podnikovou kolektivní smlouvou, která je uzavřena se Základní odborovou organizací OS STAVBA ČR při SBDO Průkopník. Návrhem je prověření, případně úprava kolektivní smlouvy.*

pí. Eva Bittnerová ČS 4:

- nesouhlasí s návrhem poplatku za vrácení přeplatku poštovní poukázkou a podává protinávrh, aby náklady za poštovné při zasilání přeplatků hradilo družstvo.

Pro vznesený protinávrh bylo hlasováno s poměrem hlasů (pro: 23, proti: 38, zdržel se: 1)

Protinávrh nebyl schválen

Ing. Helena Hynčicová – *připomněla, že si správa družstva v tomto případě neúčtuje za administrativní práci, navržený poplatek je pouze za poštovní službu.*

- zda došlo ke kontrole koeficientů ve vztahu s aktualizací pravidel pro měření a rozúčtování úhrad za teplo, teplou a studenou vodu.

p. Raichart - *v souvislosti předložené studie od společnosti REKOM v.d. Praha, která navrhovala použít bilanční polohové koeficienty byla provedena revize stávajících koeficientů u všech samospráv ve správě družstva. Revizí bylo zjištěno, že není nutné měnit stávající koeficienty.*

10. Usnesení, závěr

Předsedkyně návrhové komise pí. Mgr. Dagmar Žáková předložila SD usnesení:

I. SD schvaluje:

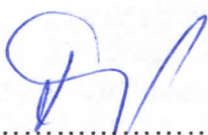
- a) Volbu mandátové a návrhové komise, ověřovatelů zápisu, zapisovatele a skrutátorů dle předloženého návrhu
- b) Návrh programu SD
- c) Zprávu o hospodaření předloženou včetně rozvahy a výkazu zisku a ztrát za rok 2023
- d) Plnění usnesení SD ze dne 12. června 2023
- e) Plán kalkulace poplatku na správu SBDO na rok 2025



Ověřovatelé zápisu:



 Zuzana Petránková (ČS 45)



 Pavla Dvořáčková (ČS 48)

Přílohy

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

Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č.: 40747-0185-0119
 Podle ověřovací knihy pošty: Varnsdorf 1
 Vlastnoručně podepsal: Zuzana Petránková

Datum a místo narození: 14.04.1968, Varnsdorf, CZ

Adresa pobytu: Karolíny Světlé 3021, Varnsdorf, CZ

Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: Občanský průkaz (občan ČR)
 213067185

Varnsdorf 1 dne 19.06.2024
 Pílzová Kristýna

.....
 Podpis, úřední razítko



Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č.: 40747-0185-0123
 Podle ověřovací knihy pošty: Varnsdorf 1
 Vlastnoručně podepsal: Pavla Dvořáčková

Datum a místo narození: 21.05.1962, Varnsdorf, CZ

Adresa pobytu: Pražská 3009, Varnsdorf, CZ

Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: Občanský průkaz (občan ČR)
 206509254

Varnsdorf 1 dne 20.06.2024
 Pílzová Kristýna

.....
 Podpis, úřední razítko

