



Stavební bytové družstvo SCHZ

Teplická 1209/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice, IČO: 00042803, DIČ: CZ00042803
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
tel. 416 574 830-1, GSM port ústředna 775 189 600, e-mail: sbdschz@sbdschz.cz, http://www.sbdschz.cz

ZÁPIS

ze shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva SCHZ

konaného dne **25. května 2023** od 16.00 hod

v budově správy Stavebního bytového družstva SCHZ
Teplická 1209/2, Předměstí, 41201 Litoměřice

ad 1/ Zahájení

Jednání shromáždění delegátů (dále jen SD) zahájil v 16.00 hod výkonný ředitel a předseda představenstva Stavebního bytového družstva SCHZ (dále také jen SBD SCHZ) Ing. Milan Lorenc a přivítal všechny přítomné.

Poté upozornil na skutečnost, že materiály shromáždění obsahují údaje, které byly vydány pouze pro vnitřní potřebu družstva pro projednání na tomto shromáždění a nesmí být žádným způsobem dále šířeny. (Lze informovat oprávněné osoby takovým způsobem, při kterém nedochází ke zpřístupňování údajů osobám neoprávněným. S ohledem na to, že delegát zastupuje na shromáždění delegátů členy samosprávy, která ho zvolila a jejímž je sám členem, může pouze členy této samosprávy, kteří jsou v tomto případě osobami oprávněnými, informovat o jednání shromáždění delegátů).

Následně seznámil přítomné s tím, že ho představenstvo pověřilo v souladu s jednacím řádem družstva řízením shromáždění delegátů a podal informaci o účasti delegátů s hlasem rozhodujícím. Konstatoval, že v okamžiku zahájení je podle údajů z prezence přítomno **5 delegátů**, tj. **100 %** z celkového počtu 5 zvolených delegátů delegátů s hlasem rozhodujícím a shromáždění je tudíž **usnášeníschopné**. Dále pokračoval v řízení shromáždění uvedením programu, který byl obsažen již na pozvánkách, a k němuž nebyly žádné připomínky, námítky ani návrhy.

Shromáždění delegátů se tedy řídilo tímto programem :

1. Zahájení (schválení komise shromáždění, Jednacího řádu SD/2023)
2. Zpráva představenstva o činnosti Stavebního bytového družstva SCHZ od SD/2022 a kontrola plnění usnesení ze SD/2022
3. Zpráva představenstva o hospodaření a činnosti ekonomického úseku, výsledky hospodaření družstva v r. 2022, řádná účetní závěrka družstva za rok 2022, rozdělení hospodářského výsledku za rok 2022 a další písemné podkladové materiály (které delegáti obdrželi spolu s pozvánkou) související s hospodařením v roce 2022 a na rok 2023
4. Zpráva kontrolní komise Stavebního bytového družstva SCHZ
5. Diskuze
6. Schválení usnesení SD/2023
7. Závěr

Řídící jednání konstatoval, že delegáti tohoto shromáždění delegátů (dále jen SD) obdrželi před jednáním následující **materiály**:

A) zasláné delegátům s pozvánkou

1. Jednací řád SD/2023
2. Kontrola plnění usnesení SD/2022
3. Přehled hospodaření, základních ekonomických údajů a řádná účetní závěrka za rok 2022
4. Návrh na rozdělení hospodářského výsledku Stavebního bytového družstva SCHZ za rok 2022
5. Návrh plánu hospodaření střediska správy družstva na rok 2023
6. Návrh usnesení ze SD/2023

B) předané delegátům u prezence

1. Delegační list
2. Přihláška do diskuze
3. Zpráva delegáta z 35. konference rady BD severočeské oblasti

Řídící informoval, že zápis provede sám a **sčítatele hlasů** při tomto počtu delegátů jmenovat nebude, bude je rovnou sčítat jako řídicí jednání.

Volba komise shromáždění :

Představenstvo navrhlo v souladu s navrhovaným jednacím řádem shromáždění zvolit komisi shromáždění, která má funkci mandátovou a návrhovou, tedy podává zprávu o počtu zvolených a přítomných delegátů a osvědčuje schopnost SD se usnášet, připravuje návrh usnesení SD, vycházející z obsahu jednání, návrhu delegátů a z diskuzních příspěvků. Konečný návrh usnesení předkládá SD k projednání a ke schválení. Komise rovněž ověřuje zápis shromáždění.

Představenstvo navrhlo za členy **komise shromáždění** delegáty s hlasem rozhodujícím:

- paní Danielu Djakovovou ze samosprávy č. 3003 v Litoměřicích (vlastníci) - předsedkyně
- pana Miroslava Smetanu ze samosprávy č. 2014 v Litoměřicích (nájemci) - člen
- pana Pavla Berana ze samosprávy č. 3004 v Litoměřicích (vlastníci) - člen

Komise byla schválena hlasováním :

PRO: 5

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 0

Schválení Jednacího řádu SD/2023 :

Řídící přednesl návrh jednacího řádu shromáždění, který obdrželi delegáti s pozvánkou (tvoří přílohu originálu tohoto zápisu). K návrhu nebyly připomínky ani protinávhrhy. Řídící dal hlasovat o Jednacím řádu SD/2023 tak, jak byl předložen.

Jednací řád SD byl schválen hlasováním:

PRO: 5

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 0

Na výzvu řídicího přednesla **zprávu komise shromáždění** její předsedkyně Daniela Djakovová a seznámila přítomné s výsledkem kontroly prezence :

pozváno:

5 delegátů zvolených v celkem 9 samosprávách družstva

přítomno:

5 delegátů, tj. **100 %** z celkového počtu 5 zvolených delegátů

Předsedkyně komise konstatovala, že shromáždění delegátů je usnášeníschopné, protože je přítomna nadpoloviční většina zvolených delegátů. Protokol komise tvoří přílohu originálu tohoto zápisu.

ad 2/ Zpráva představenstva o činnosti Stavebního bytového družstva SCHZ od SD/2022 a kontrolu plnění usnesení ze SD/2022

Zprávu přednesl předseda představenstva SBD SCHZ Ing. Milan Lorenc. Zpráva tvoří přílohu originálu tohoto zápisu stejně jako materiál "kontrola plnění usnesení SD/2022" zaslaný delegátům společně s pozvánkou.

K předložené zprávě nebyly žádné dotazy ani připomínky.

Zpráva představenstva o činnosti SBD SCHZ od SD/2022 a kontrola plnění usnesení ze SD/2022 byly schváleny hlasováním:

PRO: 5

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 0

ad 3/ Zpráva představenstva o hospodaření a činnosti ekonomického úseku, výsledky hospodaření družstva v r. 2022, řádná účetní závěrka družstva za rok 2022, rozdělení hospodářského výsledku za rok 2022 a další písemné podkladové materiály (které delegáti obdrželi spolu s pozvánkou) související s hospodařením v roce 2022 a na rok 2023 včetně zdůvodnění předložených podkladových materiálů č. 3 až 5 (mat.č.3 - Přehled hospodaření, základních ekonomických údajů a řádná účetní závěrka za rok 2022, mat.č.4 - Návrh na rozdělení hospodářského výsledku Stavebního bytového družstva SCHZ za rok 2022, mat.č.5 - Návrh plánu hospodaření střediska správy družstva na rok 2023), které delegáti obdrželi s pozvánkou. Zprávu přednesla místopředsedkyně představenstva pí Daniela Djakovová. Zpráva a veškeré odborné podklady tvoří přílohu originálu tohoto zápisu.

K předložené zprávě se s dotazem přihlásila paní Ing. Jitka Horká, delegát samosprávy číslo 2002:

Nemám připomínky k hospodaření družstva, to si myslím stojí dobře. Ze zprávy vyplývá, že při převodu bytu do vlastnictví dochází ke snížení majetku, aktiv a současně i pasiv. Znamená to, že po převodu všech bytů do vlastnictví už družstvo nebude s ničím manipulovat?

Na dotaz odpověděla Daniela Djakovová:

Pokles aktiv je způsoben převodem bytů do vlastnictví. V aktivech nejsou jenom jednotky a jejich pořizovací ceny. Na pasivech jsou potom i zdroje krytí jednotek. Takže družstvo (po převodu všech bytů do vlastnictví) bude nakládat se svým majetkem (budova správy, osobní auto, nebytové jednotky, drobný majetek, finance, pohledávky ...). Aktiva navíc klesají i z toho, že nám uhradí naše pohledávky dlužníci.

Ing. Jitka Horká:

Spíš mě zajímá vývoj družstevnictví do budoucna, protože jako nájemce jsem jediná v celém domě a nevím, jestli je to dobře nebo špatně. Nevím, co se tam děje a jaké má nájemce práva. Vím že vlastníkem bytu je družstvo které mi byt pronajímá, ale spíš mě to zajímá jako člena družstva, protože jsem do družstva vstoupila s přesvědčením a nemám v úmyslu byt koupit. Ale vzhledem k tomu všemu, co se děje, bych nerada, aby někdo zaklepal a řekl mi - jseš tady možná navíc. Není možné že by mnou užívaný byt někdo prodal?

Potřebuji vědět, zda je pro družstvo ještě výhodné byty mít. Já myslím že ani ne. Myslím že se družstevnictví v té původní podobě ztratilo. Je zajímavá informace ve zprávě delegáta konference rady bytových družstev o růstu dluhů jak u nájemců, tak u vlastníků, které

potom ovlivňují hospodaření družstva jako celku.

A ještě poslední věc. Jako delegát bych měla informovat členy samosprávy za kterou jsem zvolená, ale já nikoho z nich neznám.

Daniela Djakovová:

Máte pravdu že původní podoba družstevnictví se vytrácí, na základě zákona č. 72/1994 Sb. začalo převádění bytů do vlastnictví členů družstva nájemců a postupně vznikla i společenství vlastníků jednotek, osob odpovědných za správu domu. Každý člen našeho družstva má stanovami dané právo na převod bytu do vlastnictví, realizace převodu záleží pouze na jeho rozhodnutí. Družstvo může ze zákona převést byt pouze do vlastnictví člena družstva nájemce, který byt na základě nájemní smlouvy užívá.

Informace o rozhodování společenství vlastníků může nájemce získat na správě družstva, která jako vlastníka družstvo zastupuje, nájemce nemá právo na účast na jednání shromáždění společenství, byť některá společenství přítomnost nájemců umožňují.

Vznikají nová družstva i družstevní výstavba, ale podle našeho názoru je to za současné situace dost rizikové.

Co se týká informace členů vaší samosprávy o jednání shromáždění delegátů, probíhá na jednání členské schůze samosprávy, kterou svolává správa družstva (případně výbor, pokud je zvolen), a pokud byste s tím měla problém, může tuto informaci podat i pracovník pověřený řízením samosprávy, který má potřebné informace. Členové samosprávy kteří na členské schůzi nebyli přítomni, se mohou s informacemi o jednání shromáždění delegátů seznámit na vývěsce na správě družstva nebo na internetových stránkách družstva (což ukládá i usnesení SD).

Na celý dotaz bylo tedy na místě odpovězeno.

Před hlasováním k bodu jednání č.3 se předseda kontrolní komise p. Bc. Jaromír Obšivač vyjádřil za kontrolní komisi k účetní závěrce za rok 2022, kterou bude shromáždění pod bodem č. 3 schvalovat, a za kontrolní komisi družstva ji doporučil ke schválení.

Obsah zprávy, přednesené k bodu č.3, **včetně řádné účetní závěrky za rok 2022** a materiálů, které delegáti obdrželi společně s pozvánkou, tedy mat.č.3 - Přehled hospodaření, základních ekonomických údajů a řádná účetní závěrka za rok 2022, mat.č.4 - Návrh na rozdělení hospodářského výsledku Stavebního bytového družstva SCHZ za rok 2022, mat.č.5 - Návrh plánu hospodaření střediska správy družstva na rok 2023, byl schválen hlasováním :

PRO: 5

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 0

ad 4/ Zpráva kontrolní komise SBD SCHZ

Zprávu kontrolní komise SBD přednesl její předseda Bc. Jaromír Obšivač. Zpráva tvoří přílohu originálu tohoto zápisu.

K předložené zprávě se s dotazem přihlásila Ing. Jitka Horká, delegát samosprávy č.2002:
Těch jedenáct dlužníků nájemců bytů v nich pořád ještě bydlí?

Na dotaz odpověděla Daniela Djakovová:

Nájemci dlužníci jsou takto označeni z povahy vzniku svého dluhu, kdy tento dluh vznikl za doby trvání nájemního vztahu. Záleží potom na individuálním průběhu při vymáhání pohledávek. Někteří pohledávku zaplatí a nadále zůstávají členy družstva nájemci, jiní nezaplatí, a než se je povede vystěhovat byt užívají (bez právního důvodu, ale mají povinnost hradit náklady). Další potom již z bytu byli vyklizeni ale stále ještě pohledávky za nimi nebyly uhrazeny.

Ze zmíněných 11 dlužníků byli 3 vlastníky bytu a 8 byli nájemci. Z těchto "nájemců" ještě 5

byt užívá (jeden z nich pohledávku v lednu 2023 uhradil a v dalším případě byla již provedena v rámci exekuce dražba družstevního podílu a pravomocně zažalované dluhy byly uhrazeny).

Na celý dotaz bylo tedy na místě odpovězeno.

Protože již k předložené zprávě nebyly žádné další dotazy ani připomínky, byl obsah zprávy kontrolní komise schválen hlasováním:

PRO: 5

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 0

ad 5/ Diskuze

Do diskuze se nikdo nepřihlásil, nebyly vzneseny žádné dotazy ani připomínky.

ad 6/ Schválení usnesení shromáždění

Předsedkyně komise shromáždění paní Daniela Djakovová předložila zprávu komise s konstatováním, že v průběhu jednání nebyl k předkládaným materiálům odsouhlasen žádný návrh na změnu, všechny materiály byly schváleny ve znění předloženém představenstvem a proto komise shromáždění doporučuje usnesení schválit tak, jak bylo delegátům doručeno společně s pozvánkou. Zpráva komise shromáždění tvoří přílohu originálu tohoto zápisu. K předloženému návrhu nebyly žádné dotazy ani připomínky.

Závěrečné usnesení shromáždění delegátů ve znění doručeném delegátům spolu s pozvánkou, bylo schváleno hlasováním:

PRO: 5

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 0

ad 7/ Závěr

Shromáždění delegátů ukončil řídící jednání Ing. Milan Lorenc. Poděkoval všem přítomným za účast na shromáždění, práci pro družstvo a popřál hodně pohody, ale hlavně štěstí a zdraví do příštích dnů, jakož i klidné a finančně přijatelné bydlení.

SEZNAM PŘÍLOH

nedílnou přílohu tohoto zápisu tvoří :

I. Pozvánka na shromáždění delegátů

II. Materiály shromáždění :

A) zaslané delegátům s pozvánkou

1. Jednací řád SD/2023
2. Kontrola plnění usnesení SD/2022
3. Přehled hospodaření, základních ekonomických údajů a řádná účetní závěrka za rok 2022
4. Návrh na rozdělení hospodářského výsledku Stavebního bytového družstva SCHZ za rok 2022
5. Návrh plánu hospodaření střediska správy družstva na rok 2023
6. Návrh usnesení ze SD/2023

B) předané delegátům u prezence

1. Delegační list
2. Přihláška do diskuze
3. Zpráva delegáta z 35. konference rady BD severočeské oblasti

III. Prezenční listina shromáždění delegátů

IV. Zpráva komise shromáždění o počtu zvolených a přítomných delegátů (o usnášeníschopnosti)

V. Zpráva představenstva o činnosti Stavebního bytového družstva SCHZ od SD/2022

VI. Zpráva představenstva o hospodaření a činnosti ekonomického úseku, výsledky hospodaření družstva v r. 2022, řádná účetní závěrka družstva za rok 2022, rozdělení hospodářského výsledku za rok 2022 a další písemné podkladové materiály (které delegáti obdrželi spolu s pozvánkou) související s hospodařením v roce 2022 a na rok 2023

VII. Zpráva kontrolní komise

VIII. Zpráva komise shromáždění - návrh usnesení

IX. Usnesení shromáždění delegátů ve schválené podobě (čistopis potvrzený komisí shromáždění)

V Litoměřicích dne 25. května 2023

Řídící jednání a zapisovatel :

Ing. Milan Lorenc

Ověřovatelé - komise shromáždění :

Daniela Djakovová
předseda komise shromáždění

Miroslav Smetana
člen komise shromáždění

Pavel Beran
člen komise shromáždění