

Zápis ze shromáždění delegátů SBD Čelákovice konaného dne 28.11.2019

Program: viz pozvánka (příloha č. 1)

Přítomni: dle presenční listiny (příloha č. 2)

1. Zahájení, schválení programu

Shromáždění delegátů zahájil p. Neuman, předseda SBD, přivítal všechny přítomné.

Dále vyzval přítomné, aby přednesli návrhy k případnému doplnění programu shromáždění. Jelikož žádné návrhy nebyly ze strany delegátů předneseny, přistoupil k hlasování o schválení programu SD ve znění uvedeném v pozvánce, kterou všichni delegáti v řádném termínu před uskutečněním shromáždění obdrželi.

Program shromáždění byl schválen bez připomínek všemi hlasy.

Hlasování: pro 17 hlasů, proti 0 hlasů, zdrželo se 0 hlasů

2. Volba zapisovatele a ověřovatelů zápisu

Zapisovatelé: p. Sedlatá, schváleno všemi hlasy

Ověřovatelé: p. Turková, p. Hlaváčková - schváleno všemi hlasy

3. Volba komisi

Mandátová komise:

p. Budil, p. Sedlatá, p. Janda - schváleno všemi hlasy

Návrhová komise:

p. Malcová, Ing. Špičan, p. Chlumecký - schváleno všemi hlasy

4. Zpráva ověřovatelů zápisu z SD ze dne 22.11.2018 (příloha č.3)

– p. Crkalová za ověřovatele prohlašuje, že obsah zápisu souhlasí s průběhem shromáždění delegátů ze dne 22.11.2018 a ze strany ověřovatelů nejsou k zápisu žádné připomínky

5. Zpráva mandátové komise - přednesla pí Sedlatá:

Pozváno: 19 delegátů

Přítomno: 17 delegátů, tj. 89% účast

Shromáždění delegátů je schopno usnášení.

6. Zpráva o činnosti SBD Čelákovice za rok 2018 – přednesl p. Neuman (příloha č. 4)

7. Zpráva o výsledku auditu - p. Neuman seznámil přítomné se zprávou auditora o nezávislém ověření údajů účetní závěrky SBD Čelákovice za rok 2018. Závěrečný výrok: účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv a finanční situace SBD Čelákovice k 31.12.2018.

Návrh ověřit účetní závěrku za rok 2019 auditorem – **schváleno** všemi hlasy.

8. Zpráva kontrolní komise – přednesla p. Kolářová, předseda komise (příloha č. 5)

9. Zprávu o výsledku hospodaření za rok 2018 a návrh na rozdělení hospodářského výsledku přednesl p. Neuman.

Výsledek hospodaření = ztráta: 181 160,18 Kč

Z toho: HV střediska bytového hospodářství celkem 33 615,00 Kč

HV střediska správy - 214 775,18 Kč

Rozbor hospodaření společně s rozvahou a výkazem zisků a ztrát byl předán zástupcům samospráv společně s pozvánkou na SD.

Zpráva o výsledku hospodaření a výsledek hospodaření schválen:

pro 17 hlasů, proti 0 hlasů, zdrželo se 0 hlasů

Návrh na vyrovnání hospodářského výsledku střediska správy ve výši - 214 775,18 Kč:
čerpání z účtu Nedělitelného fondu ve výši 214 775,18 Kč

Návrh na vyrovnání HV schválen: pro 17 hlasů, proti 0 hlasů, zdrželo se 0 hlasů

Zisk středisek bytového hospodářství za rok 2018

Zisk celkem za rok 2018 činí **33 615,00 Kč** (příjem z pronájmu společných částí domu) a týká se 2 bytových domů: čp. 1472, čp. 1640-1642

Návrh: převést zisk SBH do Statutárního fondu bytového hospodářství příslušného střediska

Návrh schválen: pro 17 hlasů, proti 0 hlasů, zdrželo se 0 hlasů

10. Návrh převodu zůstatku KZ - přednesla p. Sedlatá

Vyúčtování krátkodobé zálohy bylo předáno zástupcům jednotlivých samospráv společně s vyúčtováním služeb za rok 2018.

Zůstatek krátkodobé zálohy činil celkem za rok 2018 za všechna střediska bytového hospodářství (kumulovaný nedoplatek) **-16 805,60 Kč.**

Návrh: vyrovnat zůstatek KZ na jednotlivých střediscích bytového hospodářství z účtu dlouhodobé zálohy příslušného střediska bytového hospodářství

Návrh schválen: pro 17 hlasů, proti 0 hlasů, zdrželo se 0 hlasů

11. Úprava výše příspěvku na správu od 1.1.2020

- p. Neuman předkládá návrh na zvýšení předpisu nájemného a záloh na služby v položce „příspěvek na správu“ od 1.1.2020 o částku 20 Kč/měs./1b.j.

- p. Sedlatá – současná výše činí 120 Kč/měs./1b.j., nová výše bude činit 140 Kč/měs./1b.j. současně navrhuje snížení předpisu úhrad v položce „záloha na teplo“ o 20 Kč/měs./1b.j., čímž by od 1.1.2020 nedošlo ke změně celkové výše měsíčního předpisu
hlasování:

a) zvýšení příspěvku na správu o 20 Kč/měs./1b.j. – pro 17 hlasů, proti 0 hlasů, zdrželo se 0 hlasů – **návrh schválen**

b) snížení zálohy na teplo o 20 Kč/měs./1b.j.- pro 17 hlasů, proti 0 hlasů, zdrželo se 0 hlasů
návrh schválen

12. Diskuse

-p. Kušnir – termín rekonstrukce stoupaček v domě čp. 1667-9

- p. Neuman: kromě rekonstrukce stoupaček bude nutné provést i výměny uzavíracích ventilů vody včetně hlavních, akce je závislá na dostatku finančních prostředků na účtu dlouhodobé zálohy domu čp. 1667-9

-p. Sedlatá – konstatuje, že počet pohledávek za členy SBD je minimální, v současné době je právní cestou řešena 1 pohledávka

13. Usnesení a závěr

a) Návrh usnesení předložila p. Malcová

Hlasování o schválení návrhu usnesení:
pro 17 hlasů, proti 0 hlasů, zdrželo se 0 hlasů

Usnesení bylo přijato(příloha č.6).

b) Na závěr poděkoval p. Neuman všem přítomným za účast.

Přílohy k zápisu:

1. pozvánka
2. prezenční listina
3. zpráva ověřovatelů zápisu
4. zpráva o činnosti SBD za rok 2018
5. zpráva kontrolní a revizní komise
6. usnesení

Zapsala: p.Milena Sedlatá

Ověřovatelé: p. Martina Turková

p. Eva Hlaváčková

.....
T. Turková

.....
E. Hlaváčková

V Čelákovících 28.11.2019

Pozvánka
na shromáždění delegátů SBD Čelákovice,
konané dne 28.11.2019 v 18.00 hodin v hasičské zbrojnici ul. Prokopa Holého v Čelákovících

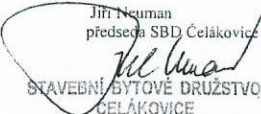
Program:

1. Zahájení, schválení programu
2. Volba zapisovatele a dvou ověřovatelů
3. Volba mandátové a návrhové komise
4. Zpráva ověřovatelů zápisu ze SD ze dne 22.11.2018
5. Zpráva mandátové komise
6. Zpráva o činnosti SBD za rok 2018
7. Zpráva o výsledku auditu
8. Zpráva KaR komise
9. Výsledek hospodaření za rok 2018
 - návrh a schválení vyrovnání hospodářského výsledku střediska správy,
 - návrh a schválení převodu hospodářského výsledku středisek bytového hospodářství
10. Návrh a schválení převodu zůstatku krátkodobé zálohy SBH za rok 2018
11. Návrh úpravy výše příspěvku na správu od 1.1.2020
12. Diskuse
13. Usnesení a závěr

Účast dvou delegátů za samosprávu vhodná.

Jména delegátů za vaši samosprávu oznamte písemně na SBD nejpozději 10.11.2019

V Čelákovících 21.10.2019

Jiří Neuman
předseda SBD Čelákovice

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO
ČELÁKOVICE
Starokovského 1636, PSČ 250 88
tel./fax: 326 991 431, IČO: 000 36 706

Přílohy:

- Rozvaha
- Výkaz zisku a ztráty
- Rozbor hospodaření správního střediska včetně návrhu na vyrovnání hospodářského výsledku

PREZENČNÍ LISTINA
ze shromáždění delegátů konaného dne 28.11.2019

Za představenstvo SBD Čelákovice :

p. Jiří Neuman

p. Ing. Jitka Černá

p. Ing. Kamil Kubánek

za kancelář SBD Čelákovice:

p. Milena Sedlatá


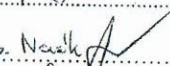
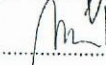
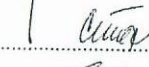
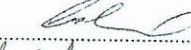

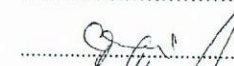
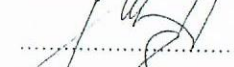


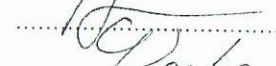
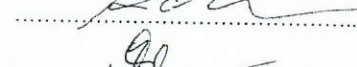
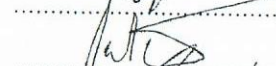

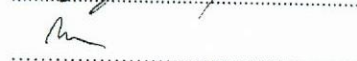

p. Jaroslava Baslová

Za revizní a kontrolní komisi:

p. Iveta Kolářová, předseda RaKK

p. Jaroslav Braniš, člen RaKK

p. PhDr. Markéta Míková, člen RaKK

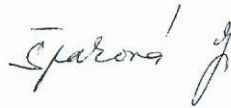
č.p.	j m é n o	p o d p i s
1472	p. Martina Turková	
	p. Anna Šnajdrová, <i>ROBIN NEUMAN</i> v.z. p. Neuman	
1473	p. Markéta Míková PhDr.	
	Ing. Jitka Černá	
1634-5	p. Eva Crkalová	
	p. Eva Hlaváčková	
1640-1642	p. Kateřina Chaloupková	
	p. Petra Malcová	
1653	p. Jiří Budil	
	p. Miloš Houdek, <i>JOSEF JANDA</i>	
1654	Ing. Miloš Špičan	
	p. Vlastimil Kobera	
1655-7	p. Iveta Kolářová	
	p. Jaroslav Braniš	
1661-3	p. Rudolf Chlumecký, <i>AD-ENSKÝ</i>	
1667-9	p. Pavel Kušnir	

Zpráva ověřovatelů zápisu ze shromáždění delegátů ze dne 22.11.2018

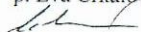
prohlašujeme, že k obsahu zápisu ze shromáždění delegátů nejsou ze strany ověřovatelů žádné připomínky, zápis v plném znění souhlasí s průběhem SD, které se konalo dne 22.11.2018.

Čelákovice 28.11.2019

za ověřovatele: p. Jitka Špaková



p. Eva Crkalová



Zpráva o činnosti

kontrolní a revizní komise pro shromáždění delegátů za rok 2019

Kontrolní a revizní komise se sešla v červnu a v listopadu 2019.

Provedla kontrolu

- zápisů ze schůzí představenstva za rok 2019
- podkladní hotovosti
- pohledávek SBD na nájemném
- rekonstrukci a revitalizaci domů

Kontrolní a revizní komise nemá žádné připomínky ani návrhy, k předloženým dokladům a zápisům.


Iveta Kolářová, předsedkyně KRK

Čelákovice 19. 11. 2019

Zpráva o činnosti SBD Čelákovice za rok 2018

Dámy a pánové, vážení přátelé, delegáti, dovoluji mi, abych Vám předložil zprávu o činnosti našeho SBD v roce 2018.

SBD v tomto roce provádělo v bytových domech činnost v souladu s ustanoveními příslušných zákonů, které se vztahují na vlastnictví, údržbu a správu 334 vlastních bytových jednotek a 36 garáží a 420 bytů a 12 garáží v osobním vlastnictví, pro které SBD zajišťuje správu.

V roce 2018 nebyly realizovány žádné převody bytů do vlastnictví. V tomto roce nebyla zahájena a ani připravována žádná výstavba bytů.

Základní náplní činnosti byly:

- 1) Oprava a údržba bytového fondu. Tato činnost stále zůstává jedním z hlavních úkolů našeho družstva. Celková částka na opravy, údržbu a rekonstrukce za rok 2018 činila 9 032 583,- Kč a to včetně nákladů na materiál, ostatní zahrnované položky, technické zhodnocení domů a splátky úvěrů pro domy Stankovského 1634-5 a 1640-42.

V rámci této činnosti byly prováděny pravidelné a povinné revize požárního zabezpečení, elektrické instalace, hromosvodů, plynovodních rozvodů a výtahů.

V jednotlivých domech byly různými firmami prováděny elektroinstalační, instalatérské, topenářské, izolatérské, malířské, klempířské a zámečnické práce.

V uplynulém roce byla u domů provedena celá řada oprav v souvislosti s technickým stavem domů. Byla provedena kompletní výměna vodoměrů s dálkovým odečtem firmou Techem Praha. U domu 1634-35 byla firmou Švejkovský Praha provedena kompletní výměna ASV ventilů ústředního topení pro uzavěry a regulaci stoupaček ÚT. U některých domů se prováděla kontrola a údržba střech. Firmou Kolář Čelákovice byla provedena kompletní výmalba společných prostor domů č.p.1642. Firmou Slezák Čelákovice byla provedena výměna chodbových oken u domů č.p. 1472 a 1473. Na domě č.p. 1640-42 byla provedena renovace přístupových schodišť firmou Piedra Praha. Na domě 1667-69 byla provedena kompletní rekonstrukce lodžii firmou JFH Praha. Ve větším rozsahu byly u mnoha domů prováděny opravy STA firmou Frýda Praha a osvětlení domů včetně instalace čipových zámkových systémů firmou Menoušek Čelákovice. Byl prováděn servis a údržba kotelen firmou Sekom Praha. Ve velkém rozsahu byly prováděny revize a opravy výtahů firmami MSV Liberec a NKZ Říčany a při řešení některých případů i ve spolupráci s výrobcí výtahů firmami Výtahy Velké Meziříčí. MSV Liberec a LIFT CZ. Zvyšující se objem oprav a rekonstrukcí je prováděn na domech v majetku subjektů v naší správě. Povinné revize požárního zabezpečení prováděla firma Soukup Pečky, revize plynu Ing. Krtička Praha, revize elektroinstalace p. Miller Čelákovice, revize spalinových cest firma Procházka Praha, revize kotelen a tlakových nádob firmou Sekom Praha a revize hromosvodů p. Bukáček Jirny.

Ukazuje se, provedené opravy a rekonstrukce doznaly citelného zlepšení, avšak u některých domů stále neodpovídají jejich skutečným potřebám. Je také třeba konstatovat, že opravdu zásadní investice je možno řešit pouze za využití úvěrů. V otázce úvěrů proběhla řada jednání se stavebními spořitelny a to např. s MPSS a Stavební spořitelnou České spořitelny. V průběhu roku 2018 bylo naším družstvem připravováno využití státního programu IROP na podporu oprav a rekonstrukcí a to pro komplexní opravu a modernizaci objektu U Kapličky 1653-1654 zahrnující zateplení, statické zajištění obvodového pláště, opravu lodžii, opravu navazujících konstrukcí a zateplení vnitřních konstrukcí s dosažením

energetických úspor. Na tyto akce byla získána a následně bude využita finanční podpory ve výši 30% poskytnutá MMR v rámci uvedeného programu s příspěvím evropských fondů.

2) V souvislosti se zajišťováním správy pro vlastní byty a byty v osobním vlastnictví byla uskutečněna řada jednání s příslušnými institucemi jako jsou Město Čelákovice, Katastrální úřad Praha – východ, FÚ Praha – východ, Česká spořitelna a.s., ČSOB Praha, Kooperativa Praha, Brno a Liberec a několika zdravotními pojišťovnami. V těchto jednáních byly řešeny zpravidla provozní záležitosti spojené se správou vlastních bytů a bytů ve vlastnictví.

3) Členské záležitosti a vymáhání pohledávek od uživatelů družstevních bytů.

V roce 2018 družstvo spravovalo k 31.12.2018, jak již bylo uvedeno, 334 vlastních bytových jednotek, 36 vlastních garáží a 420 b.j. a 12 garáží ve vlastnictví jiných subjektů.

Bylo provedeno a schváleno:

- 1 převod bytů v řadě přímé
- 3 převody bytů v řadě nepřímé
- 2 dědictví
- 19 podnájmů
- 4 osoby byly přijaty za člena SBD
- 6 osobám bylo členství zrušeno

Řešeným problémem, který se stále opakuje, je neplacení nájemného ze strany některých uživatelů. Vymáhání pohledávek od dlužníků nájemného vyžaduje stále velké finanční náklady a velký objem administrativní práce.

Pro úplnost této části zprávy je třeba uvést, že celkový dluh na nezaplaceném nájemném činil k 31.12.2018 175 090,- Kč. V otázce dluhů je velice striktně postupováno dle stanov a příslušných zákonů a ve spolupráci s naším právním zástupcem jsou dluhy vymáhány i soudní cestou. Tato cesta však v některých případech je poměrně zdlouhavá.

4) Další oblastí činnosti našeho SBD jsou správní úkoly spojené mimo jiné i se správou fondů družstva. V této souvislosti byla k 31. 12. 2018 na fondech následující skutečnost:

- dlouhodobá záloha na opravu a údržbu	
počáteční stav k 1.1.2018	17 906 154,13 Kč
tvorba 2018	6 071 794,38 Kč
použití fondu	9 032 583,68 Kč
celkový zůstatek fondu k 31.12.2018	14 945 364,83 Kč

- kapitálové fondy – představují krytí zdrojů na výstavby domů a na pozemky, zvyšují se technickým zhodnocením a snižují převodem bytů a pozemků do vlastnictví. Kapitálové fondy se dále analyticky člení (dle stanov).

počáteční stav k 1. 1. 2018 celkem	74 476 506,14 Kč
konečný stav k 31. 12. 2017 celkem	80 379 596,18 Kč

- základní kapitál	počáteční stav	113 000,- Kč
	konečný stav	113 000,- Kč

- nedělitelný fond.

tento fond je určen ke krytí ztrát a je dle ustanovení obchodního zákoníku povinný

počáteční stav k 1. 1. 2018	6 335 059,74 Kč
konečný stav k 31. 12. 2018	6 283 450,12 Kč

- fond FKSP počáteční stav k 1.1.2018	215 052,30 Kč
konečný stav k 31.12.2018	199 192,30 Kč

- fond odměn počáteční stav 1.1.2018	573 200, - Kč
konečný stav k 31.12.2018	453 200, - Kč

K správním úkolům SBD patřilo jednání s dodavateli energií a služeb a to Q-byt Čelákovice, ČEZ Praha, MěÚ Čelákovice, RWE Praha, TS Čelákovice, organizací ISČV Příbram a Techem Praha. K dalším správním činnostem patřila jednání s Okresním soudem Praha-východ, Městským soudem Praha, Krajským soudem Praha, ČSOB a.s. Praha, pojišťovnou KOOPERATIVA a.s., Českou pojišťovnou, Českou spořitelnou a.s. a jednání s řadou dalších orgánů a institucí.

Čelákovice 28.11.2019

Děkuji za pozornost

U S N E S E N Í
ze shromáždění delegátů SBD Čelákovice, konaného dne 28.11.2019

Shromáždění delegátů:

I. bere na vědomí:

1. zprávu ověřovatelů zápisu z minulého shromáždění delegátů
2. zprávu mandátové komise
3. zprávu o činnosti družstva za rok 2018
4. zprávu kontrolní a revizní komise
5. zprávu auditora o hospodaření družstva v roce 2018

II. schvaluje:

1. zprávu o hospodaření družstva za rok 2018
2. hospodaření a vyrovnání hospodářského výsledku za rok 2018
3. převod zisku SBH za rok 2018 do statutárního fondu bytového hospodářství
4. převod zůstatku krátkodobé zálohy z r. 2018 na dlouhodobou zálohu středisek bytového hospodářství
5. zvýšení příspěvku na správu od 1.1.2020 na částku 140 Kč/1b.j./1més. a současně snížení zálohy na teplo o 20 Kč/1.b.j./1més.
6. ověřit roční uzávěrku za rok 2019 auditorem, i když tato povinnost nevyplývá ze zákona

III. ukládá:

1. projednat a řešit připomínky z dnešního shromáždění delegátů
2. projednat závěry tohoto shromáždění delegátů na schůzích výboru samospráv a domovních schůzích

odpovídá: ředitel SBD

termín: 31.1.2020 odpovídá: delegát samosprávy
a předseda samosprávy

IV. doporučuje:

při projednání závěrů z dnešního shromáždění delegátů upozornit členy družstva, že při případném pronajímání družstevního bytu je třeba postupovat dle stanov (souhlas představenstva SBD Čelákovice s pronajmem bytu)

odpovídá: předseda samosprávy

V Čelákovicih dne 28.11.2019

Ověřovatelé usnesení:

Petr Hlaváč

