

Zápis ze shromáždění delegátů SBD Čelákovice konaného dne 29.5.2014

Program: viz pozvánka (příloha č.1)

Přítomni: dle presenční listiny (příloha č. 2)

1. Zahájení, schválení programu

Shromáždění delegátů zahájil Ing. Pospíchal, předseda SBD, přivítáním všech přítomných. Současně informoval o změně v programu shromáždění, a to zrušení bodu 8) zpráva KaRK, jelikož zpráva za rok 2013 byla členy KaRK předložena již na SD konaném dne 4.12.2013. Dále předal slovo p. Marešovi, místopředsedovi SBD, který dále shromáždění delegátů vedl. Pan Mareš vyzval přítomné k dalšímu připomínkování a poté k hlasování o schválení změněného programu SD. Nikdo z přítomných neměl k navrženému programu shromáždění další připomínky a **byl schválen všemi hlasy.**

Hlasování: pro 16 hlasů, proti 0 hlasů, zdrželo se 0 hlasů.

2. Volba:

Zapisovatel: p. Sedlatá, - pro 16 hlasů, proti 0 hlasů, zdrželo se 0 hlasů

Ověřovatelé: p. Miller Rudolf - pro 16 hlasů, proti 0 hlasů, zdrželo se 0 hlasů

p. Chaloupková - pro 16 hlasů, proti 0 hlasů, zdrželo se 0 hlasů

3. Volba komisí:

Mandátová komise: p. Baslová, p. Sedlatá, p. Kolenská

- pro 16 hlasů, proti 0 hlasů, zdrželo se 0 hlasů

Návrhová komise: p. Kolářová, p. Müller Jaroslav, Ing. Černá

- pro 16 hlasů, proti 0 hlasů, zdrželo se 0 hlasů

4. Zpráva ověřovatelů zápisu z SD ze dne 4.12.2013

- jelikož ověřovatelé zápisu p. Soukupová a p. Špaková nebyly na dnešním SD přítomny, přečetla písemnou zprávu v jejich zastoupení p. Sedlatá, pracovnice SBD.

Ověřovatelé shodně prohlašují, že k obsahu zápisu ze shromáždění delegátů nejsou ze strany ověřovatelů žádné připomínky a zápis v plném znění souhlasí s průběhem SD ze dne 4.12.2013 (příloha č.3)

5. Zpráva mandátové komise - přednesla pí Sedlatá:

Pozváno: 19 delegátů

Přítomno: 16 delegátů, tj. 84,2 % účast

Shromáždění delegátů je schopno usnášení.

6. Zpráva o činnosti SBD Čelákovice za rok 2013 - přednesl Ing. Pospíchal (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 2013. Závěrečný výrok: účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv a finanční situace SBD Čelákovice k 31.12.2013.

8. Zprávu o výsledku hospodaření za rok 2013 a návrh na rozdělení hospodářského výsledku přednesl Ing. Pospíchal.

Výsledek hospodaření = zisk: 129 028,81 Kč

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

Výsledek hospodaření schválen: pro 16 hlasů, proti 0 hlasů, zdrželo se 0 hlasů

Návrh na rozdělení zisku: sociální fond	28,81 Kč
fond odměn	129 000,00 Kč

Návrh na rozdělení zisku odsouhlasen: pro 16 hlasů, proti 0 hlasů, zdrželo se 0 hlasů.

Návrh převodu zůstatku KZ - přednesla p. Baslová

Vyúčtování krátkodobé zálohy bylo předáno zástupcům jednotlivých samospráv společně s vyúčtováním služeb za rok 2013.

Zůstatek krátkodobé zálohy činil celkem za rok 2013 za všechna střediska bytového hospodářství: – **13 843,27 Kč (nedoplatek)**

Návrh: vyrovnat zůstatek na jednotlivých střediscích bytového hospodářství převodem z účtu dlouhodobé zálohy, popř. převodem na účet dlouhodobé zálohy středisek byt.hospodářství

Návrh odsouhlasen: pro 16 hlasů, proti 0 hlasů, zdrželo se 0 hlasů.

9. Odměny členů statutárních orgánů

- Ing. Pospíchal – do 30.6.2014 vyplývá ze zákona o obchodních korporacích povinnost schválit směrnici, určující pravidla pro odměňování členů orgánů družstva, pokud v předepsaném termínu nedojde ke schválení, považují se funkce členů statutárních orgánů družstva za bezplatné

Směrnice byla vypracována na základě usnesení SD ze dne 18.12.2001 a směrnice č.12 o odměňování členů statut. orgánu schválené představenstvem SBD dne 20.3.2012.

Všichni delegáti měli možnost se seznámit se zněním směrnice před konáním SD v kanceláři SBD, dále každý delegát obdržel návrh směrnice včetně příloh při prezentaci dnešního shromáždění.

Hlasování: pro 16 hlasů, proti 0 hlasů, zdrželo se 0 hlasů

Směrnice byla schválena všemi přítomnými hlasy.

10. Diskuse

a) p. Baslová

- vzhledem k brzkému termínu konání SD nebyly předány zástupcům samospráv sešity pro odečet spotřeb na vodoměrech, zástupci si vyzvednou sešity individuálně koncem roku 2014 v kanceláři SBD

- dle čl. 64 Stanov SBD jsou povinni členové každé samosprávy zvolit za svoji samosprávu (tzv. volební obvod) 1 delegáta a 1 náhradníka pro účast na shromáždění delegátů, a to na funkční období v délce 5 let

O volbě delegáta a náhradníka bude pořízen písemný zápis a předložen v termínu do 25.10.2014 v kanceláři SBD

- v návaznosti na probíhající převod bytů do vlastnictví v čp.1638-1639 a následně možnost zániku členství Ing. Štěpána Holého (místopředsedy KaRK) v SBD a tím i ukončení této funkce nutno zvážit nového kandidáta pro doplnění kontrolní a revizní komise
- celkové dluhy vzniklé z titulu neuhrazení předpisu úhrad činily ke dni 30.4.2014 částku 196 174,--Kč, z této částky je u jednoho nájemce evidován dluh ve výši 158 310,--Kč, což představuje 81 % celkové dlužné částky
Ing. Pospíchal - s tímto nájemcem je vedeno soudní řízení.

b) Ing. Pospíchal

- návrh provedení nezávislého auditu účetní závěrky za rok 2014
návrh odsouhlasen 16 hlasy, proti 0 hlasů, zdrželo se 0 hlasů

c) p. Neuman

- koncem roku 2013 byl učiněn na KN Praha vklad Prohlášení vlastníka a smluv o převodu bytových jednotek do vlastnictví pro čp.1636-1637 Stankovského ulice, kancelář SBD je jednou z jednotek (nebytový prostor) vzniklého společenství vlastníků, kdy ustavující schůze společenství se konala 27.3.2014 a v současné době probíhá zápis SVJ do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze
Podíl na společných částech domu činí pro nebytový prostor (kanceláře SBD) 6720/201520.

Z titulu člena společenství vzniká povinnost podílet se na opravách a údržbě společných částí domu, výše finanční účasti bude předmětem dohody uzavřené mezi SVJ a SBD.

Návrh: SBD se bude po vzniku SVJ podílet na opravě a údržbě takových společných částí domu, které jednoznačně využívá, tj. střecha, svislé a vodorovné rozvody vody, ÚT, kanalizace, zateplení obvodového pláště dle skutečných m² připadajících na obvodové zdivo kanceláří SBD, a to formou přefakturace skutečných nákladů od SVJ.

Nebude se podílet na opravě a údržbě výtahů, STA, spol. chodeb, suterénních místností, elektrorozvodů, které nemají souvislost s napojením kanceláře a jiných společných částí.

Za spotřebované energie, tj. teplo, SV, TUV, el. energie hradí kancelář náklady při ročním zúčtování.

Návrh byl přijat všemi hlasy: pro 16 hlasů, proti 0 hlasů, zdrželo se 0 hlasů

d) p. Neuman

- zákon č.318/2012 Sb. ukládá všem vlastníkům instalovat vnitřní poměrová měřidla na topných tělesech (doporučení varianty s možností dálkového odečtu), v současné době není zpracována prováděcí vyhláška.
Současně vzniká povinnost vypracovat tzv. průkaz energetické náročnosti pro domy s energeticky vztažnou plochou nad 1500 m².
- na domech je třeba počítat s finanční rezervou na dlouhodobé záloze pro financování výše uvedené předpokládané akce

e) p. Müller

- v souvislosti s osazením měření tepla bude nutné seřadit otopnou soustavu – vyvažovací ventily, opravit nefunkční termoventily

p. Neuman – nemáme nahlášeny žádné případy nefunkčních termoventilů, domníváme se,

že nebude třeba provádět vyvážení, při montáži termoventilů byly zpracovány podrobné projekty. Tato problematika bude dále řešena kanceláří.

f) p. Müller

- v případě rekonstrukce jádra nájemníci nedodržují jednotný systém pro umožnění přístupu do stoupacích šachet – zazdění, ponechány nedostačující otvory např. 60x60 cm
Možnost přesným pokynem družstva zajistit dostatečný volný přístup do stoupacích šachet pro případ oprav, rekonstrukcí
- p. Kolenská – je možné zakotvit konkrétní podmínku do Stanov
- p. Beránek – v domě čp.1653-4 jsou po požáru bytová jádra vystavěna též s nedostačujícím přístupem do stoupací šachty
- Ing. Pospíchal – družstvo vydává souhlas k rekonstrukci vždy s doporučením
- Ing. Chábera – pokud SBD vydá podmíněný souhlas, který následně není dodržen, je v tomto případě neplatný, v souhlasu SBD s rekonstrukcí je nutno uvést, že rekonstrukce bude provedena za podmínek, které jsou v souladu s platnými předpisy
- p. Neuman – je nutné provádět úpravy tak, aby nebyla znemožněna případná oprava apod., Pokud nájemce nedodrží stanovené podmínky uděleného souhlasu, náklad na uvedení do původního stavu hradí nájemce

11. Usnesení a závěr

a) Návrh usnesení předložila p. Kolářová. **Usnesení bylo přijato (příloha č.5).**

Výsledek hlasování:

pro hlasovalo : 16 hlasů, proti hlasovalo: 0 hlasů, zdrželo se: 0 hlasů

b) Na závěr poděkoval Ing. Pospíchal všem přítomným za účast.

Přílohy k zápisu:

1. pozvánka
2. prezenční listina
3. zpráva ověřovatelů zápisu
4. zpráva o činnosti SBD za rok 2013
5. usnesení

Zapsala: p. Milena Sedlatá

Ověřovatelé: p. Kateřina Chaloupková

p. Rudolf Miller

V Čelákovících 29.5.2014

U S N E S E N Í
ze shromáždění delegátů SBD Čelákovice, konaného dne 29.5.2014

Shromáždění delegátů:**I. bere na vědomí:**

1. zprávu o činnosti družstva za rok 2013
2. zprávu mandátové komise
3. zprávu auditora o hospodaření družstva v roce 2013
4. zprávu ověřovatelů zápisu z minulého shromáždění delegátů

II. schvaluje:

1. zprávu o hospodaření družstva za rok 2013
2. hospodaření a rozdělení hospodářského výsledku za rok 2013
3. ověřit roční uzávěrku za rok 2014 auditorem, i když tato povinnost nevyplývá ze zákona
4. převod zůstatku krátkodobé zálohy z r. 2013 na dlouhodobou zálohu středisek bytového hospodářství
5. směrnici č. 14 o odměnách volených orgánů družstva
6. finanční podíl SBD na nákladech oprav spol.částí SVJ 1636-1637 dle uzavřené dohody mezi SBD a SVJ

III. ukládá:

1. projednat a řešit připomínky z dnešního shromáždění delegátů
odpovídá: ředitel SBD
2. projednat závěry tohoto shromáždění delegátů na schůzích výboru samospráv a domovních schůzích.
termín: 25.10.2014 **odpovídá:** delegát samosprávy
a předseda samosprávy
3. zvolit na členské schůzi 1 delegáta a 1 náhradníka za samosprávu na funkční období 5 let
termín: 25.10.2014 **odpovídá:** delegát samosprávy
a předseda samosprávy

IV. doporučuje:

při projednání závěrů z dnešního shromáždění delegátů upozornit členy družstva:

- 1) že při případném pronajímání družstevního bytu je třeba postupovat dle stanov (souhlas představenstva SBD Čelákovice s pronájmem bytu)
- 2) na povinnost uživatele bytu nahlásit změnu počtu osob bydlících v bytě (počet i jmenovitě)
odpovídá: předseda samosprávy

V Čelákovicích dne 29.5.2014

Ověřovatelé usnesení:

Rudolf Miller

Kateřina Chaloupková