

# **Zápis ze shromáždění delegátů**

**JAVOŘICE, stavebního bytového družstva**

**konaného dne 23. 5. 2017 v sále ZŠ Masarykova 141, Telč**

Přítomno: 13 delegátů z celkového počtu 13 delegátů, 3 hosté – viz prezenční listina.

## Program jednání:

1. Zahájení
2. Volba zapisovatele, předsedajícího a volba ověřovatelů zápisu
3. Volba mandátové a návrhové komise
4. Zpráva představenstva
5. Zpráva kontrolní komise
6. Roční účetní závěrka za rok 2016 a návrh na rozdělení zisku
7. Hospodářsko-finanční plán na rok 2017
8. Hlavní úkoly družstva na rok 2017
9. Schválení seznamu domů pro poskytnutí úvěru
10. Schválení správního poplatku pro SVJ Valchařská Brno
11. Schválení směrnice č. 1/2017: Odměňování statutárních orgánů, schválení smluv o výkonu funkce
12. Předložení směrnice č. 2/2017: Stavební úpravy
13. Schválení směrnice č. 3/2017: Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice
14. Schválení dodatku směrnice o nájemném
15. Schválení auditora účetní závěrky pro rok 2017
16. Různé
17. Zpráva mandátové komise
18. Diskuze - návrh na usnesení
19. Usnesení
20. Závěr

## **1. Zahájení**

Shromáždění delegátů bylo svoláno na den 23.5.2017 v 17 hod. do sálu při ZŠ Masarykova 141 v Telči.

Ekonomka družstva sl. Michaela Váchová zahájila shromáždění delegátů v 17:00 hodin, kdy přivítala všechny přítomné. Konstatovala, že na shromáždění delegátů je přítomno 13 delegátů z celkového počtu 13 delegátů a je tedy usnášeníschopné, neboť je přítomna nadpoloviční většina delegátů ve smyslu čl. 67 odst. 1 Stanov.

Dále informovala, že dne 22. 5. 2017 byly doručeny na družstvo 3 připomínky k programu jednání, resp. žádosti o doplnění programu jednání (první v 8:00 a zbylé dvě v 10:00 hodin tohoto dne).

Žádosti byly podepsány těmito delegáty - panem Volfem, paní Ferdovou a panem Pokorným. Sl. Váchová přečetla znění těchto žádostí. Dále uvedla, že dle znění čl. 66 odst. 14 Stanov nelze měnit program jednání po odeslání pozvánek. Žádosti tedy byly doručeny na JAVOŘICI, stavební bytové družstvo pozdě, současně bylo upozorněno na jejich nedostatky. Představenstvo je připraveno na základě těchto žádostí svolat nové shromáždění, ale vyzývá ke konkretizaci návrhů. Do té doby se přerušuje lhůta pro svolání shromáždění – s čímž všichni přítomní souhlasili. Shromáždění (včetně všech tří předkladatelů žádostí o doplnění programu jednání) berou na vědomí a souhlasí s tím, že případné nové shromáždění bude svoláno teprve poté, co žádosti budou konkretizovány. Do té doby představenstvo povinnost svolat shromáždění nemá.

K žádostem sl. Váchová navrhla vyhradit prostor na konci jednání v diskuzi.

Sl. Váchová doporučila řídit se navrženým programem.

Proběhlo hlasování o souhlasu s programem jednání uvedeným na pozvánce.

Pro návrh: 10 hlasů  
Proti návrhu: 3 hlasy  
Zdrželo se: 0 hlasů

Shromáždění delegátů navržený program jednání schválilo.

## **2. Volba orgánů shromáždění - zapisovatele, předsedajícího, a ověřovatelů zápisu**

Sl. Váchová přednesla návrh představenstva na volbu těchto osob do orgánů shromáždění delegátů:

předsedající: p. František Hubata  
zapisovatel: sl. Hana Burianová  
ověřovatelé zápisu: p. Ivan Mařík, p. Lada Brychtová

Hlasování:  
Pro návrh: 10 hlasů  
Proti návrhu: 3 hlasy  
Zdrželo se: 0 hlasů

Orgány shromáždění delegátů byly zvoleny dle návrhu představenstva.

## **3. Volba mandátové a návrhové komise**

Sl. Váchová přednesla návrh představenstva na volbu těchto osob za členy mandátové komise.

pí. Františka Klofáčová  
p. Karel Coufal  
pí. Lada Brychtová

Dále sl. Váchová přednesla návrh představenstva na volbu těchto osob do návrhové komise:

p Václav Málek  
p. Zdeněk Altman  
sl. Hana Burianová

Současně ekonomka doporučila volbu schválit a navrhla, aby o návrhu bylo hlasováno jako o celku. K oběma návrhům nebyly podány žádné připomínky, námitky nebo protinávhrhy.

Hlasování:

Pro návrh: 13 hlasů  
Proti návrhu: 0 hlasů  
Zdrželo se: 0 hlasů

Shromáždění delegátů zvolilo navrhované členy mandátové a návrhové komise. Sl. Váchová zároveň požádala zvolené pracovní komise, aby se ujaly své práce.

Paní Lada Brychtová přednesla zprávu mandátové komise.

#### **4. Zpráva představenstva**

Zprávu představenstva o stavu a hospodaření družstva přednesl předseda družstva p. František Hubata. Zpráva bude přílohou originálu zápisu ze shromáždění.

#### **5. Zpráva kontrolní komise**

K této zprávě kontrolní komise si vzal slovo předseda kontrolní komise p. Jiří Činčura. Zpráva kontrolní komise bude tvořit přílohu originálu zápisu.

Dále následovala zpráva návrhové komise, kterou přednesl p. Václav Málek.

Návrhová komise navrhla delegátům ke schválení:

- řádnou účetní závěrku za rok 2016 a návrh na rozdělení zisku 2016 v plném rozsahu tak, jak je doporučeno představenstvem družstva
- hospodářsko-finanční plán na rok 2017 tak, jak byl předložen
- hlavní úkoly družstva na rok 2017
- schválení seznamu domů pro poskytnutí úvěru
- schválení správního poplatku pro SVJ Valchařská Brno
- schválení směrnice č. 1/2017: Odměňování statutárních orgánů, schválení smluv o výkonu funkce
- schválení směrnice č. 3/2017: Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice
- schválení dodatku směrnice o nájemném

- schválení auditora účetní závěrky pro rok 2017

Nyní sl. Váchová doporučila, aby se přistoupilo k bodům, jejichž podklady byly zaslány spolu s pozvánkou k podrobnému nastudování, proto se přesné znění již nečetlo a přešlo se rovnou k hlasování.

## 6. Roční účetní závěrka za rok 2016 a návrh na rozdělení zisku

Sl. Váchová seznámila přítomné s roční účetní závěrkou za rok 2016, seznámila přítomné o celkové výši nákladů a výnosů, sdělila jim výsledek hospodaření po zdanění, který je ve výši 450 907 Kč. Přednesla návrh na rozdělení výsledku hospodaření za rok 2016.

Návrh na rozdělení VH:

- Příděl nedělitelnému fondu: 137 721 Kč
- Příděl sociálnímu fondu: 100 000 Kč
- Příděl statutárnímu fondu bytového hospodářství určený pro opravy bytových domů:

Radkovská 593, Telč	49 189 Kč
Radkovská 594, Telč	53 855 Kč
Nerudova 1228, Třešť	47 988 Kč
Nerudova 1270, Třešť	52 783 Kč
U Štěp. rybníka 316-320 Telč	4 016 Kč
28. října 551, Telč	5 355 Kč

Sl. Váchová dále informovala o kontrole účetní závěrky kontrolní komisí družstva. Další kontrola proběhla ze strany auditora Ing. Jaroslava Jířika, který neshledal žádné nedostatky. Dle jeho výroku účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv družstva k 31.12. 2016 a nákladů a výnosů a výsledku hospodaření za rok 2016 v souladu s českými účetními předpisy.

Hlasování o schválení roční účetní závěrky a návrhu rozdělení VH:

Pro návrh: 13 hlasů  
Proti návrhu: 0 hlasů  
Zdrželo se: 0 hlasů

Shromáždění delegátů schvaluje účetní závěrku za rok 2016 a návrh na rozdělení výsledku hospodaření za rok 2016.

## 7. Hospodářsko – finanční plán na rok 2017

Sl. Váchová informovala o předpokládaných nákladech ve výši 9 915 tis. Kč a předpokládaných výnosech ve výši 10 246 tis. Kč. Plánovaný výsledek hospodaření před zdaněním by měl dosáhnout výše 331 tis. Kč. Základem pro sestavení plánu byl rozbor hospodaření příslušných středisek družstva (střediska správy, tepelného hospodářství, obchodní činnost, samospráva a jiná hospodářská

činnost). Hospodářsko-finanční plán byl projednán představenstvem dne 12. 4. 2017 a doporučen shromáždění delegátů ke schválení.

Hlasování o návrhu hospodářsko – finančního plánu na rok 2017.

Pro návrh: 13 hlasů  
Proti návrhu: 0 hlasů  
Zdrželo se: 0 hlasů

Shromáždění delegátů přijalo navrhovaný hospodářsko-finanční plán na rok 2017.

### **8. Hlavní úkoly družstva na rok 2017**

S hlavními úkoly družstva na rok 2017 seznámil přítomné p. Rostislav Janko. Materiály budou nedílnou součástí originálu zápisu.

Hlasování o hlavních úkolech družstva na rok 2017.

Pro návrh: 13 hlasů  
Proti návrhu: 0 hlasů  
Zdrželo se: 0 hlasů

Shromáždění jeho zprávu o hlavních úkolech družstva na rok 2017 schválilo.

### **9. Schválení seznamu domů pro poskytnutí úvěru**

Sl. Váchová informovala přítomné o možné opravě některých družstevních domů (seznam domů a podmínky sjednání úvěru tvoří přílohu pozvánky), které by mohla v budoucnu čekat rozsáhlejší rekonstrukce, a očekávalo by se případné uzavření úvěrové smlouvy. Družstvo dlouhodobě spolupracuje s ČSOB, kde uzavírá úvěrové smlouvy. Ve smluvních podmínkách ČSOB je vyžadováno schválení úvěru nejvyšším orgánem družstva (SD).

Sl. Váchová se zeptala přítomných, zda-li nemá někdo dotaz k projednávanému tématu. Nikdo se o slovo nepřihlásil.

Nyní se přešlo k hlasování.

Hlasování o schválení seznamu domů pro poskytnutí úvěru.

Pro návrh: 13 hlasů  
Proti návrhu: 0 hlasů  
Zdrželo se: 0 hlasů

Shromáždění schválilo seznam domů pro poskytnutí úvěru.

### **10. Schválení správního poplatku pro SVJ Valchařská Brno**

Sl. Váchová přistoupila k dalšímu bodu jednání, k němuž podklady delegáti obdrželi spolu s pozvánkou. Přítomní byli informováni, že výše stanovených cen a uvedené sazby platí pouze pro správu pěti SVJ v Brně. Představenstvo doporučuje výši poplatku schválit.

Hlasování o schválení správního poplatku pro SVJ Valchařská Brno.

Pro návrh: 8 hlasů  
Proti návrhu: 5 hlasů  
Zdrželo se: 0 hlasů

Shromáždění schválilo výši správního poplatku pro SVJ Valchařská Brno.

## **11. Schválení směrnice č. 1/2017: Odměňování stat. orgánů, schválení smluv o výkonu funkce**

Sl. Váchová přednesla další bod programu jednání ke schválení. Změnou zákona je družstvo nuceno reagovat na souběh funkcí člena představenstva a zároveň zaměstnaneckého pracovního poměru. Doposud byla uzavřena na každý pracovní vztah samostatná smlouva. Aby zůstalo zachováno dosavadní plnění pracovních povinností a odpovědnosti, je předložena nová směrnice o odměňování společně s vnitřním předpisem a smlouvou o výkonu funkce. Plnění úkolů je na posouzení představenstva, které bude informovat shromáždění o činnosti ve zprávě představenstva za příslušný rok.

Směrnice, vnitřní předpis a smlouva o výkonu funkce byly schváleny představenstvem a kontrolní komisí a nyní byly předloženy shromáždění delegátů ke schválení.

Představenstvo doporučuje schválit.

Hlasování:  
Pro návrh: 8 hlasů  
Proti návrhu: 0 hlasů  
Zdrželo se: 5 hlasů

Shromáždění delegátů směrnici č. 1/2017, vnitřní předpis a smlouvu o výkonu funkce schválilo.

## **12. Předložení směrnice č. 2/2017: Stavební úpravy**

Sl. Váchová požádala delegáty, aby informovali ostatní členy družstva o platnosti této směrnice.

Pan Mouryc vznesl dotaz, proč se o této směrnici nehlasuje. Sl. Váchová reagovala, že se směrnice předkládá delegátům pouze na vědomí, schvaluje ji představenstvo a nyní se o ni nebude hlasovat. S panem Mourycem domluvila osobní schůzku na družstvu, kde přednese své návrhy a představenstvo jeho požadavky poté projedná.

### **13. Schválení směrnice č. 3/2017 – Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice.**

Slečna ekonomka přistoupila k dalšímu bodu jednání, a to schválení směrnice určující podmínky pro tvorbu a čerpání dlouhodobé zálohy – tzv. fond oprav.

Pan Mouryc podal písemné návrhy na změnu některých bodů této směrnice.

Rozběhla se diskuse na téma fondu oprav. Sl. Váchová vysvětlila princip tvorby fondu oprav. Příspěvky do fondu oprav se řídí velikostí bytu (m<sup>2</sup>) a částky schválené členskou schůzí nebo shromážděním vlastníků na jednotlivých domech.

Pan předseda družstva se přidal do diskuse s dalším vysvětlením.

Pan Mouryc dále vznesl dotaz: Proč má být zůstatek fondu oprav minimálně trojnásobek z měsíční tvorby?

Slečna Váchová jako odpověď uvedla případ domu Barvířská 110 v Třešti, kde proběhla velká investice na zateplení a zároveň došlo k havárii na vodovodním potrubí. Fond oprav byl již vyčerpán a opravu této další havárie muselo hradit družstvo. Lidé už si v té době sami hradili výdaje na balkóny a další výdaje již pro ně nebyly ekonomicky únosné.

Paní JUDr. Kolátorová navrhla hlasovat samostatně vždy nejprve o každém bodu, ke kterému je navrhovaná změna, a na závěr pak hlasovat o zbytku návrhu jako celku.

Paní Mašková zdůraznila informaci ohledně „spoření“ do fondu, že jsou v domě různí lidé s různými finančními možnostmi. Pro někoho je jednorázové větší vydání peněz na případnou opravu ekonomicky nepřijatelné.

Následně se hlasovalo samostatně vždy o každém bodu, ke kterému byla navrhovaná změna, a to vždy nejprve o návrhu představenstva a následně o návrhu pana Mouryce.

#### **čl. II. Tvorba dlouhodobé zálohy, odst. 4. Dlouhodobá záloha se tvoří, bod b):**

##### Návrh představenstva:

Rozhodnutím představenstva na základě posouzení technického stavu domu a nedostatečné dosavadní tvorby.

Hlasování:

Pro návrh: 5 hlasů

Proti návrhu: 7 hlasů

Zdrželo se: 1 hlas

##### Návrh delegátů: Protinávrh pana Mouryce:

Na návrh představenstva na základě posouzení technického stavu domu a nedostatečné dosavadní tvorby a po odsouhlasení členské schůze příslušného bytového domu a to min. 75% uživatelů bytů v domě.

Hlasování:

Pro návrh: 7 hlasů  
Proti návrhu: 4 hlasy  
Zdrželo se: 2 hlasy

Byl přijat protinávrh pana Mouryce.

#### **čl. II. Tvorba dlouhodobé zálohy, odst. 4. Dlouhodobá záloha se tvoří, bod d):**

##### Návrh představenstva:

Mimořádnými příspěvky na základě rozhodnutí představenstva v případě nízkého stavu finančních prostředků dlouhodobé zálohy nebo při havarijním stavu části domu.

Hlasování:

Pro návrh: 3 hlasy  
Proti návrhu: 9 hlasů  
Zdrželo se: 1 hlas

##### Návrh delegátů: protinávrh pana Mouryce

Mimořádné příspěvky na základě doporučení představenstva v případě nízkého stavu finančních prostředků dlouhodobé zálohy nebo při havarijním stavu části domu, výši příspěvku odsouhlasí členská schůze domu a to min. 75% uživatelů bytů v domě.

Hlasování:

Pro návrh: 8 hlasů  
Proti návrhu: 3 hlasy  
Zdrželo se: 2 hlasy

Byl přijat protinávrh p. Mouryce.

#### **čl. II. Tvorba dlouhodobé zálohy, odst. 5.**

##### Návrh představenstva:

Dohodne-li se samospráva nebo SVJ na jednorázovém výběru nebo krátkodobých splátkách do fondu oprav, může se od poměru uvedeném výše odchýlit. Dohoda je platná za podmínky souhlasu všech uživatelů bytů v domě/vchodě/

Hlasování:

Pro návrh: 2 hlasy  
Proti návrhu: 10 hlasů  
Zdrželo se: 1 hlas

##### Návrh delegátů: protinávrh pana Mouryce

Dohodne-li se samospráva nebo SVJ na jednorázovém výběru nebo krátkodobých splátkách do fondu oprav, může se od poměru uvedeném výše odchýlit. Dohoda je platná za podmínek souhlasu min. 75% uživatelů bytů v domě /vchodě/.



Hlasování:

Pro návrh: 11 hlasů

Proti návrhu: 1 hlas

Zdrželo se: 1 hlas

Byl přijat protinávrh p. Mouryce

### **čl. III. Čerpání, odst. 4.**

Návrh představenstva:

Z důvodu rezervy na nenadálá rizika činí minimální zůstatek dlouhodobé zálohy na bytovou jednotku /dům 3 násobek měsíční tvorby.

Hlasování:

Pro návrh: 8 hlasů

Proti návrhu: 3 hlasy

Zdrželo se: 2 hlasy

Protože byl přijat návrh představenstva, o protinávru delegátů - pana Mouryce se již nehlasovalo.

### **čl. III. Čerpání, odst. 5. Dlouhodobá záloha na opravy se používá na:**

body a), b), c), d) zůstávají nedotčené tímto hlasováním. Změna je navrhovaná až v poslední větě odstavce.

Návrh představenstva:

Žádosti o uplatnění jiného způsobu čerpání dlouhodobé zálohy jsou na individuálním posouzení představenstva.

Hlasování:

Pro návrh: 5 hlasů

Proti návrhu: 7 hlasů

Zdrželo se: 1 hlas

Návrh delegátů: protinávrh pana Mouryce.

Žádost o uplatnění jiného způsobu čerpání dlouhodobé zálohy navrhuje a schvaluje samospráva domu za podmínky souhlasu min. 75% uživatelů bytů v domě/vchodě/. Družstvo tuto žádost po té schválí, pokud není v rozporu s předpisy družstva.

Hlasování:

Pro návrh: 9 hlasů

Proti návrhu: 3 hlasy

Zdrželo se: 1 hlas

Byl přijat návrh p. Mouryce.

#### **čl. IV. Objednání, kontrola a převzetí opravy, odst. 2.:**

##### Návrh představenstva:

Na práce a činnosti, které je nutno na domech povinně zabezpečit na základě příslušných technických norem případně jiných předpisů a vyhlášek /periodické revize plynu, elektro, hromosvodů, STA, výtahů, požární preventivní prohlídky apod./, zástupce domu objednávku nevypisuje. Tyto práce zabezpečuje v daných časových termínech technický úsek družstva (bytoví technici) v souladu s plánem těchto prací případně na základě smlouvy o zajišťování správy společných částí domu dle požadavku SVJ. Zástupce domu je povinen zajistit ve stanovený den přístup k provedení prohlídky.

Hlasování:

Pro návrh: 4 hlasy

Proti návrhu: 8 hlasů

Zdrželo se: 1 hlas

##### Návrh delegátů: protinávrh pana Mouryce

Na práce a činnosti, které je nutno na domech povinně zabezpečit na základě příslušných technických norem případně jiných předpisů a vyhlášek /periodické revize plynu, elektro, hromosvodů, STA, výtahů, požární preventivní prohlídky apod./, zástupce domu objednávku nevypisuje. Roční plán revizí a kontrol na konkrétní dům předá technik družstva na začátku kalendářního roku /nejpozději do 28. 2. /předsedovi samosprávy nebo zástupci za dům.

Hlasování:

Pro návrh: 9 hlasů

Proti návrhu: 1 hlas

Zdrželo se: 3 hlasy

Byl přijat návrh p. Mouryce.

#### **čl. IV. Objednání, kontrola a převzetí opravy, odst. 4.:**

##### Návrh představenstva:

Na výzvu technického úseku družstva odsouhlasí zástupce domu fakturaci provedené opravy. Nebude-li v dohodnutém termínu oprava oprávněným zástupcem domu odsouhlasena, vyhrazuje si družstvo právo zúčtovat opravu bez tohoto schválení.

Hlasování:

Pro návrh: 1 hlasů

Proti návrhu: 11 hlasů

Zdrželo se: 1 hlas

##### Návrh delegátů: protinávrh pana Mouryce

Na výzvu technika úseku družstva odsouhlasí zástupce domu fakturaci provedených kontrol, revizí a oprav. Nebudou-li v dohodnutém termínu doklady k fakturaci odsouhlaseny, vyhrazuje si družstvo právo zaúčtovat doklad bez tohoto schválení. Odsouhlasení zástupce domu může být písemné, telefonické – SMS nebo emailem.

Hlasování:

Pro návrh: 10 hlasů

Proti návrhu: 0 hlasů

Zdrželo se: 3 hlasy

Byl přijat návrh p. Mouryce.

#### **čl. V. Ostatní ujednání, odst. 2.:**

Návrh představenstva:

Finanční prostředky tohoto fondu jsou vázány na dům (resp. společné části domu) a nikoli na byt a jako takové se ani při změně vlastníka, nájemce či ukončení členství nevyúčtovávají. Nevyčerpaná část se převádí do následujícího roku.

Hlasování:

Pro návrh: 1 hlas

Proti návrhu: 10 hlasů

Zdrželo se: 2 hlasy

Návrh delegátů: protinávrh pana Mouryce - doplnění.

... jsou vázány na dům a rozepsány na jednotlivé byt, ale jako takové se ani při změně vlastníků .... nevyúčtovávají.

Hlasování:

Pro návrh: 12 hlasů

Proti návrhu: 1 hlas

Zdrželo se: 0 hlasů

Byl přijat návrh p. Mouryce.

Schválení zbylé části směrnice č. 3/2017: Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice, v takovém znění, jak navrhuje představenstvo.

Hlasování

Pro návrh: 13 hlasů

Proti návrhu: 0 hlasů

Zdrželo se: 0 hlasů

Zbývající část navrhované směrnice byla přijata beze změn.

#### **14. Schválení dodatku o směrnice o nájemném**

Sl. Váchová uvedla, že směrnice o nájemném byla předložena delegátům ke schválení v roce 2016. Nyní se doplňuje dodatkem č. 1.

Pan Mouryc podal písemný návrh na změnu čl. 10 Přejímací a závěrečná ustanovení, odst. 1 dodatku. Pan Mouryc se zeptal: Na základě či žádosti se schválí odlišný způsob vyúčtování (čl. 10 bod 1) Sl. Váchová odpověděla, že žádost může podat kdokoli.

Paní doktorka Kolátorová doporučila uvést změnu formulace: Na základě žádosti po rozhodnutí představenstva.

Pan Mouryc souhlasí s doplněním. Přešlo se nyní k hlasování o původním navrhovaném znění představenstva a o návrhu pana Mouryce.

##### Návrh představenstva:

Na základě žádosti nebo rozhodnutí představenstva může být použit odlišný způsob vyúčtování

Hlasování

Pro návrh: 0 hlasů

Proti návrhu: 13 hlasů

Zdrželo se: 0 hlasů

##### Návrh pana Mouryce:

Na základě žádosti po rozhodnutí představenstva může být použit odlišný způsob vyúčtování.

Hlasování

Pro návrh: 13 hlasů

Proti návrhu: 0 hlasů

Zdrželo se: 0 hlasů

Byl přijat návrh p. Mouryce.

Hlasování o zbytku směrnice jako celku.

Pro návrh: 13 hlasů

Proti návrhu: 0 hlasů

Zdrželo se: 0 hlasů

Zbývající část směrnice byla beze změn přijata.

#### **15. Schválení auditora účetní závěrky pro rok 2017**

Ekonomka družstva uvedla, že představenstvo doporučuje schválit účetní závěrku auditorem ing. Jaroslavem Jiříkem za rok 2017.

Hlasování:

Pro návrh: 13 hlasů

Proti návrhu: 0 hlasů

Zdrželo se: 0 hlasů

Shromáždění schvaluje auditora účetní závěrky pro rok 2017 ing. Jaroslava Jiříka.

## **16. Různé**

Sl. Váchová uvedla, že k tomuto bodu nebyly zaslány podklady v pozvánce a z tohoto důvodu zde nebude nic projednáno.

## **17. Zpráva mandátové komise**

Zprávu mandátové komise přednesla pí. Lada Brychtová.

Shromáždění vzalo zprávu na vědomí.

## **18. Diskuze - návrh na usnesení**

Sl. Váchová nyní poskytla prostor k diskuzi a případným dotazům.

Pan Mouryc vznesl dotaz ohledně toho, proč nemohlo být vyhověno žádostem doručeným družstvu dne 22.5.2017.

Paní doktorka Kolátorová konstatovala, že všechny žádosti obsahovaly dva body – za prvé žádost o umožnění přítomnosti hosta – členky družstva p. Anderlové – této žádosti bylo vyhověno; na shromáždění je přítomen její zástupce a rovněž i další hosté. Druhým bodem žádostí byl požadavek na doplnění programu jednání včetně zajištění účasti notářky. JUDr. Kolátorová vysvětlila, že dle zákona o obchodních korporacích ani dle stanov družstva nelze program jednání shromáždění měnit po odeslání pozvánek; nadto zajištění účasti notářky není do druhého dne organizačně možné (účast notáře je nutné domlouvat s dostatečným časovým předstihem). V případě projednání bodu neuvedeného na pozvánce je nutné svolat nové shromáždění. Pro svolání nového shromáždění delegátů však musí být přesně specifikován požadovaný bod jednání (dle čl. 66 odst. 14 Stanov).

V případě, pokud by se na jednání shromáždění delegátů zahrnul jiný (resp. další) bod jednání, než bylo uvedeno na pozvánce, jednání by bylo v rozporu jak se zákonem, tak se stanovami. JUDr. Kolátorová dále podotkla, že představenstvo zastupuje členy družstva a všechny své kroky musí činit v souladu se zákonem a stanovami.

Následně byl přenechán prostor k vyjádření hostu p. Anderlemu; k jeho vyjádření ho vyzval i p. Volf.

Pan Anderle poděkoval, že mu na shromáždění delegátů byla umožněna účast a že mu byl přenechán prostor k vyjádření.

Dále konstatoval, že na shromáždění zastupuje svoji sestru, která je členkou družstva, a v jejím zastoupení sdělil následující:

„Sestra zakoupila členská práva k družstevnímu bytu na jaře 2016 a posléze si zažádala o převod bytu do osobního vlastnictví, žádosti nebylo ze strany představenstva vyhověno pro nesplnění podmínek dle platných Stanov družstva.“ Pan Anderle uvedl, že dle jeho názoru jsou Stanovy postaveny proti lidem žádajícím o převod bytu do OV. Dále uvedl příklad, když bude bytový dům se 20 byty, z toho 10 bytů je v OV, tak zbytek družstevních nájemníků musí zažádat o převod dohromady a pokud jich bude jen 9, nebude žádostem vyhověno a musí zůstat v družstevním vlastnictví. Jak uvedl pan Anderle, lidé jsou v bytové pasti. Zbytek žádajících družstevníků nemůže převést svůj byt do OV. Pan Anderle navrhl, aby se stanovy změnilly. Nepodal však žádný písemný návrh o změnu. Další z podmínek převodu bytu je, že po podání žádosti se musí dodržet lhůta 12 měsíců a až po uplynutí této doby je možné podat novou žádost. Pan Anderle uvedl, že v těchto případech si mladé rodiny nemohou koupit družstevní byt z důvodu nedostatku peněz ze svých zdrojů a nedosažitelnosti úvěru na pořízení družstevního bytu. Úvěrové společnosti požadují zástavu nemovitostí a v případě družstevního bytu nelze ručit tímto úvěrovaným bytem.

Pan Anderle uvedl další příklad, kdy paní Havlová z Třeště na sklonku loňského roku ovdověla, má družstevní byt a zároveň čerpá hypotéku na stavbu rodinného domu a byt by potřebovala převést do OV, ale za stávajících podmínek nemůže, nespĺňuje podmínky dle Stanov. Pan Anderle žádá, cituji: „Vyřadte toto svinstvo ze Stanov“.

Slova se ujala paní doktorka Kolátorová ohledně podmínek převodů bytů do OV. Uvedla, že dle zákona o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech z r. 1992 měli družstevníci možnost požádat o bezplatný převod bytů do OV. Tuto možnost pak měli i dle zákona o vlastnictví bytů z r. 1994, a to ve lhůtě do 30.6.1995. Bytové družstvo JAVOŘICE však nad rámec zákona akceptovalo i žádosti o převod bytů do OV podávané v následujících více než 20 letech, tedy do r. 2016. Všechny žádosti podané v období od r. 1992 do r. 2016 družstvo akceptuje, nerozporuje a všechny tyto byty do OV postupně převádí. V případě, pokud družstevník měl podanou žádost o převod bytu do OV, přechází tato žádost i na nového nájemce – tedy došlo-li k přechodu či k převodu členských práv u bytu, kde byla podaná žádost, družstvo tyto byty převádí i na nové členy. Žádnou povinnost převádět další byty do OV – tedy byty, u kterých za více než 20 let žádost nikdy podaná nebyla – však družstvo nemá a nikdy nemělo. Úpravou stanov provedenou v r. 2016 byla pouze nastavena jasná pravidla i pro převod těch bytů do OV, u kterých na to členům družstva nevznikl právní nárok – jedná se o převody tzv. „nepovinné“. Pokud by tato pravidla nastavena nebyla, nebylo by družstvo povinno převádět žádné z těchto bytů – uvedeným doplněním stanov tak naopak byly nastaveny podmínky pro budoucí převody.

Pan Anderle konstatoval, že na loňském shromáždění delegátů (byť mu nebyl přítomen) se stanovy nepřipomínkovaly a delegáti pro tyto Stanovy kladně hlasovali. JUDr. Kolátorová mu oponovala, že znění doplňovaných Stanov bylo v r. 2016 delegátům k dispozici, je na každém delegátu, nakolik si materiály před shromážděním nastuduje či k nim vznesl jakoukoli připomínku, což nikdo neučinil. Uvedla, že na shromáždění bylo vše ohledně Stanov vysvětleno (v zápise z r. 2016 to však uvedeno není).

Paní doktorka Kolátorová uvedla, že smyslem ustanovení Stanov je potřeba hájit zájmy družstva a družstevníků, nikoli podpora zájmů realitních kanceláří při obchodování s byty.

Paní Mašková, místopředsedkyně představenstva, uvedla příklad z praxe, kdy družstvu hrozila žaloba z domu Janštejn čp.140, protože tam k převodům bytů do OV dlouhodobě nedocházelo, a to z důvodů

komplikací ohledně vlastnictví pozemku a společné kotelny. Představenstvu se však podařilo problémy vyřešit, byty v krátkém období převést, a takto postupně realizuje převody dalších a dalších bytů, kde byly žádosti podány.

Paní Mašková konstatovala, že delegáti jsou nejvyšším orgánem a musí tedy hájit zájmy družstva a družstevníků jako celku; nikoli jednotlivých osob a jejich soukromých zájmů. Měli by tedy zamezit tomu, aby se rozdával majetek družstva (což by mohlo vést až k zániku družstva a k existenčním problémům těch družstevníků, kteří o převod bytů do OV nestojí).

Je tedy žádoucí nastavit jasná kritéria pro další převody bytů do OV v těch případech, ve kterých družstevníci dosud o převod do OV nejevili zájem, a to pravidla stejná pro všechny.

Paní Mašková dále uvedla, že když působila jako zvolený delegát za dům, neuvědomovala si zcela rozsah zodpovědnosti, která vyplývá z této funkce. Apelovala na to, že delegáti jsou nejvyšším orgánem družstva – zástupci všech členů družstva. Delegáti svěřili pravomoc k vedení družstva představenstvu a pro bezproblémový chod družstva a jeho další rozvoj je nezbytné, aby shromáždění delegátů a představenstvo společně řídilo družstvo ve vzájemné shodě.

Paní Mašková rovněž konstatovala, že svolání shromáždění delegátů je organizačně, časově i finančně náročné, proto doporučila důkladné zvážení, zda delegáti na dalším shromáždění opravdu trvají. Upozornila na okolnost, že přítomnost notáře bude nutno zaplatit bez ohledu na to, zda ke změně stanov nakonec dojde či nikoli.

Pan Anderle dále obecně konstatoval, že má spoustu stížností na představenstvo. Žádnou konkrétní, ke které by se představenstvo mělo a mohlo vyjádřit, však nevedl.

Pan Anderle vystoupil s dalším dotazem ohledně volby delegátů na jednotlivých domech, resp. proč je zvoleno pouze 13 delegátů.

Sl. Váchová vysvětlila, že delegáti jsou voleni za každý volební obvod (tedy volí je členové družstva na domech). Vznikající společenství vlastníků však ovlivňuje množství zvolených delegátů (klesají počty členů družstva a počty volebních obvodů).

K diskusi se připojil i p. Mouryc s tím, že trvá na změně stanov tak, aby se všechny byty převáděly do OV.

Paní doktorka Kolátorová uvedla, že pokud se převedou všechny byty do OV, družstvo nebude mít žádné družstevní byty, žádné družstevníky ani žádný majetek, což může vést až k úpadku či zániku družstva. Paní doktorka Kolátorová dále upozornila, že bydlení v družstevním bytě je chráněné bydlení, smyslem existence družstva je starat se o tyto byty; nikoli se majetku družstva zbavovat

Paní doktorka Kolátorová zmínila pro srovnání další družstva v ČR, kde není vůbec možnost převodu bytů do OV v případech, kdy družstevníci o převod bytů do OV neprojeví zájem. Domnívá se, že časový prostor od r. 1992, potažmo r. 1995 do r. 2016 pro podání žádostí o převod do OV byl dostatečně dlouhý.

Pan Lazárek na to uvedl, že má 4 roky podanou žádost o převod do OV a družstvo mu hází klacky pod nohy a jeho žádosti dosud nebylo vyhověno.



Pan předseda družstva uvedl, že jeho žádost o převod do OV nerozporuje. Byt do OV mu převeden bude, ovšem až po vyřešení vlastnictví k pozemku s Pozemkovým úřadem. V tomto případě se nejedná o diskutovaný tzv. “nepovinný“ převod do OV, na tento případ se doplněné ustanovení Stanov z r. 2016 nevztahuje.

Předseda představenstva doplnil, že za loňský rok se převedlo do osobního vlastnictví 40 bytů a převody dále pokračují.

Dále vystoupila paní Ferdová a uvedla, proč jsou podmínky převodu do OV tak přísné. A proč se může další žádost podat až za 12 měsíců.

Paní doktorka Kolátorová uvedla, že se jedná o případy, kdy žadatel o nepovinný převod nesplní předepsané podmínky pro převod bytu do OV. V takovém případě byla doba 12 měsíců stanovena z důvodu, aby případný žadatel nepodával opakovaně bezprostředně po sobě marné žádosti (každou žádost je nutné posoudit, projednat, zjistit, zda podmínky splňuje či nikoli – tedy každá žádost, byť jí v konečném důsledku nemusí být vyhověno, zahrnuje poměrně obsáhlou agendu). Nadto lze předpokládat, že pokud žadatel podmínky nesplní, pak vyžaduje určitý čas k tomu, aby podmínky splnil dodatečně – jako přiměřená doba pro dodatečné splnění podmínek pak byla vyhodnocena doba právě 12 měsíců.

Dále podala vysvětlení paní Mašková. Znovu upozornila na okolnost, že družstvo i po roce 1995 přijímalo a kladně vyřizovalo další žádosti o převody bytů do OV (těmito žádostem bylo vyhověno).

Pan Mouryc se připojil do debaty s tím, že byl zvyklý, že představenstvo udělalo cokoli, aby bylo vyhověno požadavkům družstevníků. Pan Mouryc také uvedl, že viníkem stávajícího stavu je představenstvo, které nechce převádět byty do OV.

Dále z pléna delegátů zaznělo obvinění, že členové představenstva své funkce zastávají pouze z finančních důvodů. Pan Janko se proti tomu důrazně ohradil a zveřejnil výši své odměny za zasedání představenstva. Konstatoval, že se jedná o symbolickou odměnu za několikahodinovou práci. JUDr. Kolátorová uvedla, že do statutárního orgánu družstva – představenstva – mohl a může kandidovat kterýkoli člen družstva, ovšem nikdo z družstevníků o tuto činnost zájem neprojevil.

Pan Anderle uvedl, že dle jeho názoru by nyní pro doplnění Stanov družstva zřejmě nikdo nehlasoval. Znovu uvedl, že jeho sestra nemá možnost byt převést do OV. Představenstvo uvedlo na správnou míru, že tuto možnost měla jak jeho sestra, tak její právní předchůdci, a to od r. 1992 až do května 2016, kdy došlo k úpravě podmínek nepovinných převodů; ovšem tuto možnost nevyužili.

Pan Anderle odpověděl, že bohužel na podání žádosti a převod bytu neměl čas.

Pan Anderle opětovně napadl delegáty i představenstvo, že stanovy při loňském shromáždění nikdo nečetl a i přesto byly schválené. Dále zde uvedl, že mu nejsou jasné další otázky a požádal o vysvětlení, např. co je volební okrsek.

Paní doktorka Kolátorová uvedla, aby pan Anderle uvedl písemné otázky a doručil na družstvo ke zodpovězení.

Shromáždění opustil v 19:25 hodin rozhořčený pan Kolář, s tím, že si myslel, že je na schůzi a ne na tržišti.

Pan Anderle vyzval pana Mikeše, proč on si nepřevedl byt do osobního vlastnictví.



Pan Mikeš uvedl, že bohužel nyní nemá peníze na převod a stávající systém mu vyhovuje, ale zažádáno má.

Pan Anderle znovu zopakoval své stanovisko s tím, že stále není spokojen se situací ohledně převodů bytů do OV, načež paní Mašková znovu uvedla, že se musí hájit zájmy družstva a družstevníků.

Pan Anderle vskočil do řeči paní Maškové a uvedl, že stanovám nerozumí a požadoval by osobní schůzku. Dále uvedl, že když bude tímto způsobem družstvo vedeno, může se družstvo rozpustit, zrušit družstvo. Do diskuse se přidal pan Janko.

Paní doktorka Kolátorová uvedla, že je nutné se vrátit k meritu věci. Navrhuje, aby byly podány jasné a konkrétní písemné návrhy na změnu stanov, poté může být a bude svoláno nové shromáždění delegátů. Znovu upozornila na nemalé náklady spojené s přítomností notáře a vyhotovením notářského zápisu – pokud by ke změně stanov nedošlo, jednalo by se o marně a zbytečně vynaložené náklady.

Shromáždění delegátů opustil p. Lazárek v 19:45 hodin.

Z řad delegátů zazněl podnět o vyzvání nenahlášených zástupců z družstevních domů, aby se zúčastnili. Slečna Váchová uvedla, že toto není dle zákona možné. Dne 24.3.2016 byly zaslány výzvy na zástupce všech družstevních domů, aby si zvolili delegáty. Bohužel se vrátily návratky pouze se 13 zvolenými delegáty.

Pan Anderle navrhl, že mu jeho právní zástupce zpracuje nový návrh stanov a předloží ho představenstvu. Současně se zavázal, že nový návrh Stanov nechá zpracovat na své náklady

Paní Mašková upozornila, že pan Anderle rozhoduje pouze ve svůj prospěch, v zájmu převodu jednoho bytu do OV své sestry. Je třeba si uvědomit vážnost a zodpovědnost vůči družstvu.

K diskusi se přidal pan Drga, který zmínil, že vidí problém při pořízení členským práv k družstevnímu bytu financovaném prostřednictvím úvěru.

Paní Mašková uvedla, že družstvo je bytové družstvo ne sociální. Financování je záležitostí každého jednotlivce, družstvo nemůže fungovat tak, aby prioritně zohledňovalo, zajišťovalo či ručilo za úvěry nebo hypotéky jednotlivců.

Pan Drga zmínil, že je u družstva cca 6 let a do této doby nevěděl, jak družstvo funguje. Pan Drga upozornil, že lidé nenávidí družstvo za to, že nepřevádí byty do OV.

Paní Mašková uvedla, že je to pravděpodobně důsledkem nedostatečné komunikace mezi členy a družstvem. Konstatovala, že každý delegát má možnost kdykoli přijít na družstvo se žádostí o vysvětlení jakéhokoli problému, případně své dotazy či žádosti o vysvětlení směřovat na družstvo v písemné podobě. Představenstvo se nebrání diskusi, je připraveno delegátům i členům vše vysvětlit; naopak by větší součinnost ze strany delegátů a samotných členů uvítalo.

Pan Drga se dotázal pana Anderleho, proč má takový zájem o převod bytu do OV? Pan Anderle uvedl, že chce mít jistotu, že družstvo nezkrachuje a že o byt nepřijde.

Paní JUDr. Kolátorová shrnula, že program jednání byl projednán vyčerpávajícím způsobem. Vyzvala přítomné, aby v případě trvajících zájmu doručili představenstvu konkrétní žádost (návrh) na změnu stanov, následně bude v souladu se Stanovami svoláno nové shromáždění delegátů.

Pan Mouryc odvětil, že nic hlásit nebude, že podnět na změnu stanov zazněl od paní Ferdové - zmírnit podmínky.

Paní Mašková doplnila, že zástupci představenstva měli schůzku s nezávislým právníkem JUDr. Šaštinským, jehož rodina v Třešti zdělila družstevní byt, na který žádal představenstvo o udělení výjimky a o převod bytu do osobního vlastnictví. Žádosti nebylo vyhověno s tím, že představenstvo ctí nastavené podmínky. V průběhu následujícího kalendářního měsíce rodina dr. Šaštinského členská práva bez problémů převedla. P. Mašková uvedla i to, že dr. Šaštinský neshledal v postupu družstva žádné protiprávnosti a postup družstva pochopil.

Toto napadl pan Anderle a dosti nevhodným způsobem vykřikl, že toto není pravda.

Paní doktorka Kolátorová opětovně uvedla, že v případném návrhu změn stanov musí být přesně formulovány návrhy změny a ty budou projednány dalším shromážděním delegátů. Pokud přijde návrhů více, budou projednány na dalším shromáždění všechny řádně podané návrhy.

Pan Mouryc uvedl, že nebyla schválena směrnice č. 2/2017 Stavební úpravy. Pan Mouryc byl vyzván představenstvem, aby doložil navrhované změny. Paní Mašková vysvětlila, že tuto směrnici může schválit představenstvo.

Pan Činčura zmínil, že se jako jediný osobně zúčastnil jednání na družstvu ohledně této směrnice a požadoval některá drobná vysvětlení, která mu podal p. předseda.

Sl. Váchová ukončila diskuzi a předala slovo panu Málkovi, aby přednesl návrh usnesení.

## **19. Usnesení**

Se závěrečným usnesením seznámil přítomné pan Málek.

### **Shromáždění delegátů s c h v á l i l o návrhy představenstva:**

- návrh pořadu jednání tak, jak je uveden na pozvánce shromáždění delegátů
- volbu zapisovatele, předsedajícího a ověřovatelů zápisu
- volbu mandátové a návrhové komise, jak byli jmenováni do funkcí
- řádnou účetní závěrku za rok 2016 a návrh na rozdělení zisku 2016 v plném rozsahu tak, jak je doporučeno představenstvem družstva
- hospodářsko-finanční plán na rok 2017 tak, jak byl předložen
- hlavní úkoly družstva na rok 2017, tak jak byly čteny
- schválení seznamu domů pro poskytnutí úvěru
- schválení správního poplatku pro SVJ Valchařská Brno

- schválení směrnice č. 1/2017: Odměňování statutárních orgánů, schválení smluv o výkonu funkce
- schválení směrnice č. 3/2017: Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice – ke směrnici podal p. Mouryc připomínky. (O jednotlivých změnách proběhlo samostatné hlasování, zbývající část směrnice kladně delegáti odhlasovali)
  - čl. III. Čerpání, odst. 4. – shromáždění odhlasovalo návrh představenstva o protinávruhu se již nehlasovalo
- schválení dodatku směrnice o nájemném
- schválení auditora účetní závěrky pro rok 2017

#### **Shromáždění delegátů s c h v á l i l o návrhy delegátů - p. Mouryce:**

- jednotlivé části směrnice č. 3/2017: Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice
  - čl. II. Tvorba dlouhodobé zálohy, odst. 4. Dlouhodobá záloha se tvoří, bod b)
  - čl. II. Tvorba dlouhodobé zálohy, odst. 4. Dlouhodobá záloha se tvoří, bod d)
  - čl. II. Tvorba dlouhodobé zálohy, odst. 5.
  - čl. III. Čerpání, odst. 5. Dlouhodobá záloha na opravy se používá na: (změna v poslední větě)
  - čl. IV. Objednání, kontrola a převzetí opravy, odst. 2.
  - čl. IV. Objednání, kontrola a převzetí opravy, odst. 4.
  - čl. V. Ostatní ujednání, odst. 2.

#### **Shromáždění delegátů bere na vědomí:**

- směrnici č. 2/2017: Stavební úpravy
- zprávu představenstva
- zprávu kontrolní komise
- zprávu mandátové komise

## **20. Závěr**

Sl. Váchová poděkovala všem přítomným a ukončila jednání.

Schůze byla ukončena ve 20:22 hod.

Předsedající: p. František Hubata

Zapsala: sl. Hana Burianová

Ověřovatelé zápisu: p. Ivan Mařík

p. Lada Brychtová