

Zápis
ze shromáždění delegátů
JAVOŘICE, stavebního bytového družstva

**konaného dne 25. 5. 2023 v zasedací místnosti SOŠ a SOU v Třešti,
K Valše 38 (hlavní vchod – 1. patro)**

Přítomno: 15 delegátů z celkového počtu 17 delegátů

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 2022 a návrh na rozdělení zisku
7. Změna stanov, jejichž součástí je i domovní řád
8. Směrnice o nájemném č 13/2023
9. Směrnice č. 14/2023 – Finanční aspekty řízení lidských zdrojů ve firmě
10. Volební řád č 12/2023
11. Jednací řád č 11/2023
12. Hospodářsko-finanční plán na rok 2023
13. Hlavní úkoly družstva na rok 2023
14. Schválení auditora pro ověření účetní uzávěrky za rok 2023
15. Zpráva mandátové komise
16. Návrh na usnesení, usnesení
17. Diskuze
18. Závěr

1. Zahájení

Místopředsedkyně družstva zahájila shromáždění delegátů v 16:00 hodin. Představenstvo svolalo shromáždění na základě pozvánky čl. 67. odst. 12) stanov družstva. Předsedající přivítala přítomné delegáty a notářku JUDr. Janu Pavlincovou. Předsedající informovala přítomné o účasti notářky JUDr. Jany Pavlincové za účelem schvalování změn stanov. Ze schůze se předem omluvil předseda kontrolní komise pan Jiří Činčura a člen představenstva pan Karel Coufal.

Předsedající konstatovala, na shromáždění delegátů je přítomno 14 delegátů z celkového počtu 17 delegátů a je tedy usnášeníschopné, neboť je přítomna nadpoloviční většina delegátů ve smyslu čl. 67 odst. 1) Stanov. Prezenční listina je přílohou originálu zápisu.

Na žádost JUDr. Jany Pavlincové, z důvodu dřívějšího odchodu, předsedající navrhla změnu pořadí programu:

Změna programu jednání:

1. Zahájení
2. Volba zapisovatele, předsedajícího a volba ověřovatelů zápisu
3. Volba mandátové a návrhové komise
4. Změna stanov, jejichž součástí je i domovní řád
5. Zpráva představenstva
6. Zpráva kontrolní komise
7. Roční účetní závěrka za rok 2022 a návrh na rozdělení zisku
8. Směrnice o nájemném č 13/2023
9. Směrnice č. 14/2023 – Finanční aspekty řízení lidských zdrojů ve firmě
10. Volební řád č 12/2023
11. Jednací řád č 11/2023
12. Hospodářsko-finanční plán na rok 2023
13. Hlavní úkoly družstva na rok 2023
14. Schválení auditora pro ověření účetní uzávěrky za rok 2023
15. Zpráva mandátové komise
16. Návrh na usnesení, usnesení
17. Diskuze
18. Závěr

Proběhlo hlasování o změně v programu jednání:

Pro návrh:	14 hlasů
Proti návrhu:	0 hlasů
Zdrželo se:	0 hlasů

Shromáždění delegátů změnu pořadí jednání schválilo.

Na shromáždění přišel další delegát p. Hamták. Nyní bylo celkem přítomno 15 delegátů.

2. Volba předsedajícího, zapisovatele ověřovatelů zápisu

Předsedající přednesla návrh představenstva na volbu těchto osob do orgánů shromáždění delegátů:

Předsedající:	Michaela Merčáková
zapisovatel:	Renata Poláková
ověřovatelé zápisu:	Lada Brychtová, Petra Valová

Hlasování o volby předsedajícího, zapisovatele a ověřovatelů podpisů:

Pro návrh:	15 hlasů
------------	----------

Proti návrhu: 0 hlasů
Zdrželo se: 0 hlasů

Orgány shromáždění delegátů byly zvoleny dle návrhu představenstva.

3. Volba mandátové a návrhové komise

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

- Lada Brychtová
- Petra Valová
- Josef Čáp

Dále předsedající přednesla návrh představenstva na volbu těchto osob do návrhové komise:

- Josef Mikeš
- Iveta Havránková
- Renata Poláková

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

Hlasování o volbě mandátové a návrhové komise:

Pro návrh: 15 hlasů
Proti návrhu: 0 hlasů
Zdrželo se: 0 hlasů

Shromáždění delegátů zvolilo navrhované členy mandátové a návrhové komise. Předsedající požádala zvolené pracovní komise, aby se ujalý své práce.

4. Změna stanov, jejíž součástí je i domovní řád

Předsedající seznámila přítomné s pozměňovacím návrhem předloženým delegátem panem Novákem. Pozměňovací návrh byl každému delegátu písemně předložen před začátkem jednání a je přílohou tohoto zápisu. Notářka byla také s pozměňovacím návrhem seznámena.

Návrh usnesení shromáždění delegátů ke změně stanov v:

- Čl. 72 odst. 1)
- Čl. 72 odst. 4)
- Čl. 78 odst. 4)
- Domovní řád

Předsedající dala hlasovat o změně stanov, jejíž součástí je i domovní řád, jako celku dle předloženého pozměňovacího návrhu.

Hlasování o předložených změnách ve stanovách a domovním řádu:

Pro návrh: 14 hlasů
Proti návrhu: 0 hlasů
Zdrželo se: 1 hlasů (č. 13 pan Anderle)

Shromáždění schválilo změnu stanov, jejíž součástí je domovní řád, dle pozměňovacích návrhů.

5. Zpráva představenstva

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

Shromáždění delegátů vzalo zprávu představenstva na vědomí.

6. Zpráva kontrolní komise

Zprávu kontrolní komise přednesl místopředseda kontrolní komise pan Josef Mikeš. Zpráva kontrolní komise je přílohou originálu zápisu.

Shromáždění delegátů vzalo zprávu kontrolní komise na vědomí.

Dále následovala zpráva návrhové komise, kterou přednesla paní Iveta Havránková.

Návrhová komise navrhla delegátům ke schválení:

- řádnou účetní závěrku za rok 2022 a návrh na rozdělení zisku 2022 v plném rozsahu tak, jak je doporučeno představenstvem družstva
- stanovy ve znění pozměňovacích návrhů
- směrnice o nájemném č.13/2023, ve znění pozměňovacích návrhů
- směrnice č.14/2023-finanční aspekty řízení lidských zdrojů ve firmě
- volební řád č.12/2023
- jednací řád č.11/2023
- hospodářsko-finanční plán na rok 2023 tak, jak byl předložen
- hlavní úkoly družstva na rok 2023
- schválení auditora účetní závěrky pro rok 2023

Nyní předsedající doporučila, aby se přistoupilo k bodům, jejichž podklady byly zaslány spolu s pozvánkou k podrobnému nastudování.

7. Roční účetní závěrka za rok 2022 a návrh na rozdělení zisku

Ekonomka družstva seznámila přítomné s roční účetní závěrkou za rok 2022, seznámila přítomné o celkové výši nákladů (7 984 tis. Kč) a výnosů (8 364 tis. Kč), sdělila jim výsledek hospodaření po zdanění ve výši 309 tis. Kč.

Výsledek hospodaření před zdaněním byl vyšší oproti plánu (plán = 176 tis. Kč). Ekonomka dále přednesla návrh na rozdělení výsledku hospodaření za rok 2022, který vyplývá z hospodaření jednotlivých středisek.

NÁVRH NA ROZDĚLENÍ ZISKU ZA ROK 2022

Výsledek hospodaření po zdanění **309 324 Kč**

Rozdělení:	
Příděl nedělitelnému fondu	50 000 Kč
Příděl sociálnímu fondu	183 165 Kč
Příděl statutárnímu fondu dle níže uvedeného rozpisu	76 159 Kč

Statutární fond bytového hospodářství určený pro opravy bytových domů:

Radkovská 593, Telč	1 271 Kč
Radkovská 594, Telč	5 540 Kč
Nerudova 1228, Třešť	52 460 Kč
Nerudova 1270, Třešť	3 014 Kč
U Štěpnického rybníka 316, Telč	3 816 Kč
U Štěpnického rybníka 317, Telč	3 816 Kč
28. října 551, Telč	5 088 Kč
Bohuslavice	1 154 Kč
CELKEM	76 159 Kč

Ekonomka dále informovala o kontrole účetní závěrky kontrolní komisí družstva.

Hlasování o schválení roční účetní závěrky za rok 2022 návrhu rozdělení VH:

Pro návrh: 15 hlasů
Proti návrhu: 0 hlasů
Zdrželo se: 0 hlasů

Shromáždění delegátů schvaluje účetní závěrku za rok 2022 a návrh na rozdělení výsledku hospodaření za rok 2022.

8. Směrnice o nájemném č. 13/2023

Předsedající seznámila přítomné s pozměňovacím návrhem předloženým delegátem panem Novákem. Pozměňovací návrh byl každému delegátu písemně předložen před začátkem jednání. Předsedající doplnila pozměňovací návrh v části čl. 2 základní pojmy odst. d) Vyhláška 372/2001 Sb. – nahradit - 269/2015 Sb. a 376/2021 Sb.
Přílohou zápisu je směrnice č. 13/2023 vč. pozměňovacího návrhu.

Hlasování o schválení směrnice o nájemném č. 13/2023, ve znění pozměňovacích návrhů doplněné předsedající::

Pro návrh:	15 hlasů
Proti návrhu:	0 hlasů
Zdrželo se:	0 hlasů

Shromáždění schválilo směrnici o nájemném č. 13/2023 ve znění pozměňovacích návrhů.

Předsedající sdělila návrh pana Nováka, aby do dalšího shromáždění delegátů byla směrnice rozdělena na 2 samostatné části.

9. Směrnice č. 14/2023 Finanční aspekty řízení lidských zdrojů ve firmě

Předsedající dává hlasovat o směrnici č.14/2023.

Hlasování o schválení směrnice č. 14/2023:

Pro návrh:	15 hlasů
Proti návrhu:	0 hlasů
Zdrželo se:	0 hlasů

Shromáždění schvaluje směrnici č. 14/2023. která je přílohu zápisu.

10. Volební řád č. 12/2023

Předsedající dává hlasovat o aktualizaci volebního řádu č.12/2023.

Hlasování o schválení volebního řádu č. 12/2023:

Pro návrh:	15 hlasů
Proti návrhu:	0 hlasů
Zdrželo se:	0 hlasů

Shromáždění schválilo volební řád č. 12/2023, který je přílohou zápisu.

11. Jednací řád č. 11/2023

Předsedající dává hlasovat o jednacím řádu č.11/2023

Hlasování o schválení jednacího řádu č. 11/2023:

Pro návrh:	15 hlasů
Proti návrhu:	0 hlasů
Zdrželo se:	0 hlasů

Shromáždění schválilo jednací řád č. 11/2023, který je přílohou zápisu.

12. Hospodářsko-finanční plán na rok 2023

Předsedající informovala o předpokládaných nákladech ve výši 7 302 tis. Kč a předpokládaných výnosech ve výši 7 435 tis. Kč. Plánovaný výsledek hospodaření před zdaněním by měl dosáhnout výše 133 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 a doporučen shromáždění delegátů ke schválení. Hospodářsko-finanční plán na rok 2023 je přílohou originálu zápisu.

Hlasování o návrhu hospodářsko – finančního plánu na rok 2023.

Pro návrh:	15 hlasů
Proti návrhu:	0 hlasů
Zdrželo se:	0 hlasů

Shromáždění delegátů přijalo navrhovaný hospodářsko-finanční plán na rok 2023.

13. Hlavní úkoly družstva na rok 2022

S hlavními úkoly družstva na rok 2023 seznámila přítomné paní Petra Valová. Materiály jsou nedílnou součástí originálu zápisu.

Hlasování o hlavních úkolech družstva na rok 2023.

Pro návrh:	15 hlasů
Proti návrhu:	0 hlasů
Zdrželo se:	0 hlasů

Shromáždění jeho zprávu o hlavních úkolech družstva na rok 2023 schválilo.

14. Schválení auditora pro ověření účetní uzávěrky za rok 2023

Předsedající uvedla, že představenstvo doporučuje ověřit účetní závěrku za rok 2023 auditorem.

Hlasování o schválení ověření účetní závěrky za rok 2023 auditorem:

Pro návrh:	15 hlasů
Proti návrhu:	0 hlasů
Zdrželo se:	0 hlasů

Shromáždění schvaluje ověření účetní závěrky za rok 2023 auditorem.

15. Zpráva mandátové komise

Zprávu mandátové komise přednesla pí. Lada Brychtová. Zpráva mandátové komise je přílohou originálu zápisu.

Shromáždění vzalo zprávu na vědomí.

16. Návrh na usnesení, usnesení

Předsedající předala slovo paní Havránkové, aby přednesla návrh usnesení. Zpráva návrhové komise je přílohou originálu zápisu.

Se závěrečným usnesením seznámila přítomné paní Iveta Havránková.

USNESENÍ:

Shromáždění delegátů schválilo návrhy představenstva:

- návrh pořadu jednání tak, jak byl změněn a schválen delegáty
- volbu předsedajícího, zapisovatele a ověřovatelů zápisu
- volbu mandátové a návrhové komise, jak byli jmenováni do funkcí
- řádnou účetní závěrku za rok 2022 a návrh na rozdělení zisku 2022 v plném rozsahu tak, jak je doporučeno představenstvem družstva
- Směrnice o nájemném č 13/2023 ve znění pozměňovacích návrhů
- Směrnice č. 14/2023 – Finanční aspekty řízení lidských zdrojů ve firmě
- Volební řád č 12/2023
- Jednací řád č 11/2023

- hospodářsko-finanční plán na rok 2023 tak, jak byl předložen a stane se přílohou zápisu
- hlavní úkoly družstva na rok 2023 tak, jak byly čteny a stanou se přílohou zápisu
- změny stanov, ve znění pozměňovacích návrhů
- schválení auditora účetní závěrky pro rok 2023

Shromáždění delegátů bere na vědomí:

- zprávu představenstva
- zprávu kontrolní komise
- zprávu návrhové komise
- zprávu mandátové komise

17. Diskuze

1) Pan Anderle měl dotaz k dohodě o narovnání, uzavřenou na domě u jeho sestry, z čeho vyrovnání cca 160 tis. Kč bylo vyplaceno?

Paní Merčáková uvedla, že je to stará záležitost cca z roku 2016-17?, vzhledem k tomu, že u sebe nemá žádné podklady, nemůže se k dotazu nyní přesněji vyjádřit. Uvedla, že dotazy podobného charakteru měl pan Anderle již na minulém zasedání, kde byl vyzván, aby je zaslal písemně (např. emailem) – do dnešního dne družstvo žádné písemné dotazy neobdrželo. Pan Anderle upřesnil, že dohoda o narovnání je z roku 2019, dotazy ústně pokládal již na předminulém zasedání (minulého se neúčastnil), zaslání dotazů písemně nerozporoval. Předsedající uvedla, že na záležitost ohledně dohody o narovnání se blíže podívá a zašle mu odpověď.

2) Dále pan Anderle oznámil, že před 4 roky provedla jeho právní zástupkyně pí. Mácová kontrolu převodů bytů do osobního vlastnictví. V kontrolovaném období byly dle jejího zjištění 3 byty převedeny v souladu se stanovami a 5 bytů bylo převedeno v rozporu se stanovami. Veškeré podklady má pan Anderle u sebe a nabídl je k poskytnutí. Předsedající ho vyzvala k předložení podkladů, aby na to představenstvo mohlo následně reagovat. Během schůze, ani po jejím ukončení podklady pan Anderle nepředal.

3) Další dotaz pan Anderle vznesl na pana Mikeše z kontrolní komise. Dříve v kontrolní komisi figurovala paní Beranová, které se prý byt převedl do osobního vlastnictví, aniž by měla splacenou anuitu. Pan Anderle tvrdí, že byt byl převeden nezákonně. Pan Mikeš situaci prověří a sdělí panu Anderlemu odpověď.

4) Další dotaz měl pan Caha, který se dotazoval, proč nelze převádět družstevní byty do osobního vlastnictví. Paní Merčáková reaguje a vysvětluje panu Cahovi, na základě čeho družstvo funguje a za jakých podmínek se byty převádí. Nelze jednat v rozporu s péčí řádného

hospodáře a družstvo takto „oslabovat“. Pan Caha uvádí, že správu bytového domu by družstvo vykonávalo nadále i po převedení do vlastnictví členů, družstvo by o nic nepřišlo. Paní Merčáková doplnila, že se jedná o zcela odlišné situace. Do diskuze vstupuje pan Maryška a také se dotazuje, proč družstvo byty nepřevádí, tomu, kdo by o to měl zájem. Pan Janko vysvětluje, že byty se za určitých podmínek převádí zbývajícím lidem na domě, kteří mají ještě družstevní byty a splnili všechny náležitosti potřebné k převodu - zakládá se společenství, kde si musí zvolit výbor a všechny náležitosti týkající se společenství. Pan Anderle uvedl, že dříve předložil návrh na změnu stanov, týkající se převodů bytů, ale družstvo jej zamítlo. Pan Hubata uvedl, že návrh byl panem Anderlem předložen mimo stanovenou lhůtu. Paní Merčáková upřesnila, že shromáždění delegátů je nejvyšší orgán družstva, představenstvo mu je podřízené, jednotliví delegáti mají hájit zájmy družstva, nikoliv zájmy osobní. Pan Anderle se dotázal přítomných delegátů, kdo by měl zájem o změnu stanov v části týkající se umožnění převodů bytů do osobního vlastnictví. Na toto reaguje pan Novák, že jako delegát tu jedná za lidi, kteří ho zvolili, nikoliv za sebe a protože většina lidí z jeho obvodu nemá zájem převést si byt do osobního vlastnictví i když on by zájem měl, bude jednat dle jejich rozhodnutí. Se změnou stanov by souhlasil pan Maryška a pan Caha, ostatní se nevyjádřili. Pan Caha uvedl, že by rád v této záležitosti jednal, ale nelíbí se mu agresivní přístup pana Anderleho. Pan Maryška žádal předsedající o poskytnutí kontaktů jednotlivých delegátů, předsedající uvedla, že mu je poskytnout nemůže, doporučila mu, ať si to zjistí ihned na místě, když je přítomno 15 delegátů ze 17.

18. Závěr

Předsedající poděkovala všem přítomným a ukončila jednání.

Schůze byla ukončena v 17:30 hod.

Přílohy originálu zápisu:

- a) Prezenční listina
- b) Změna stanov dle pozměňovacího návrhu
- c) Zpráva představenstva
- d) Zpráva kontrolní komise
- e) Směrnice o nájemném č 13/2023
- f) Směrnice č. 14/2023 – Finanční aspekty řízení lidských zdrojů ve firmě
- g) Volební řád č 12/2023
- h) Jednací řád č 11/2023
- i) Hospodářsko-finanční plán na rok 2023
- j) Hlavní úkoly družstva na rok 2023
- k) Zpráva mandátové a návrhové komise
- l) Usnesení

Předsedající:

Zapsala:

Michaela Merčáková

Renata Poláková

Ověřovatelé zápisu:

.....
Lada Brychtová

.....
Petra Valová