

Zápis
ze shromáždění delegátů
JAVOŘICE, stavebního bytového družstva

**konaného dne 30. 6. 2021 v zasedací místnosti SOŠ a SOU v Třešti,
K Valše 38 (hlavní vchod – 1. patro)**

Přítomno: 14 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 2020 a návrh na rozdělení zisku
7. Hospodářsko-finanční plán na rok 2021
8. Hlavní úkoly družstva na rok 2021
9. Změna stanov dle přílohy v částech žlutě podbarvených nebo přeškrtnutých (nové znění je vyhotoveno z důvodu změny Zákona o obchodních korporacích)
10. Schválení auditora účetní závěrky pro rok 2021
11. Zpráva mandátové komise
12. Návrh na usnesení, usnesení
13. Diskuze
14. Závěr

1. Zahájení

Místopředsedkyně družstva zahájila shromáždění delegátů v 17:03 hodin. Představenstvo svolalo shromáždění na základě pozvánky čl. 67. odst. 12) stanov družstva. Předsedající přivítala přítomné delegáty, právní zástupkyni družstva JUDr. Pavlínou Kolátorovou 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.

Přítomní členové představenstva se nově zvoleným delegátům jednotlivě představili.

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.

Předsedající doporučila řídit se navrženým programem.

Proběhlo hlasování o souhlasu s programem jednání uvedeným na pozvánce.

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

Shromáždění delegátů navržený program jednání schválilo.

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, František Hubata

Hlasování:
Pro návrh: 13 hlasů
Proti návrhu: 0 hlasů
Zdrželo se: 1 hlasů (číslo 13 p. Anderle)

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:

- Václav Málek
- Hana Marková
- 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 protinávry.

Hlasování:
Pro návrh: 14 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 ujaly své práce.

Paní Lada Brychtová přednesla zprávu mandátové komise.

4. 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.

5. 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 přednesl pan Václav Málek.

Návrhová komise navrhla delegátům ke schválení:

- řádnou účetní závěrku za rok 2020 a návrh na rozdělení zisku 2020 v plném rozsahu tak, jak je doporučeno představenstvem družstva
- hospodářsko-finanční plán na rok 2021 tak, jak byl předložen
- hlavní úkoly družstva na rok 2021
- změny stanov dle zaslané přílohy pozvánky
- schválení auditora účetní závěrky pro rok 2021

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

6. Roční účetní závěrka za rok 2020 a návrh na rozdělení zisku

Ekonomka družstva seznámila přítomné s roční účetní závěrkou za rok 2020, seznámila přítomné o celkové výši nákladů (11 289 tis. Kč) a výnosů (11 520 tis. Kč), sdělila jim výsledek hospodaření po zdanění ve výši 231 tis. Kč.

Výsledek hospodaření před zdaněním byl vyšší oproti plánu (plán - 197 tis. Kč). Ekonomka dále přednesla návrh na rozdělení výsledku hospodaření za rok 2020, který vyplývá z hospodaření jednotlivých středisek.

NÁVRH NA ROZDĚLENÍ ZISKU ZA ROK 2020

Výsledek hospodaření po zdanění

231 160 Kč

Rozdělení:	
Příděl nedělitelnému fondu	10 000 Kč
Příděl sociálnímu fondu	115 136 Kč
Příděl statutárnímu fondu dle níže uvedeného rozpisu	106 024 Kč

Statutární fond bytového hospodářství určený pro opravy bytových domů:

Radkovská 593, Telč	1 271 Kč
Radkovská 594, Telč	29 552 Kč
Nerudova 1228, Třešť	49 087 Kč
Nerudova 1270, Třešť	3 816 Kč
U Štěpnického rybníka 316, Telč	3 816 Kč
U Štěpnického rybníka 317, Telč	3 816 Kč
28. října 551, Telč	5 088 Kč
Barvířská 110	8 424 Kč
Bohuslavice	1 154 Kč
CELKEM	106 024 Kč

Ekonomka dále informovala o kontrole účetní závěrky kontrolní komisí družstva. Další kontrola proběhla ze strany auditora Ing. Jaroslava Jiříka, který neshledal žádné nedostatky. Dle jeho výroku účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv družstva k 31. 12. 2020 a nákladů a výnosů a výsledku hospodaření za rok 2020 v souladu s českými účetními předpisy.

Pan Anderle měl dotaz k pořízení „akcií, obligací, dluhopisů“ v roce 2016. Dotazoval se, proč nejsou výnosy uvedeny ve výkazech účetní závěrky za rok 2020. Ekonomka vysvětlila, že do výnosů příslušného roku to vstupuje pouze tehdy, pokud došlo k prodeji cenný papírů, ten se v roce 2020 žádný neuskutečnil. O dluhopisech je účtováno mimo výnosové účty.

Dále se dotázal, zda jsou investice výnosné, či prodělečné a proč není v účetní závěrce nějaký přehled, který by delegáty informoval apod.. Ekonomka sdělila, že se nejedná o povinnou náležitost účetní závěrky a v případě zájmu nabídla, že přehled investic může zaslat emailem. Proti tomu se ohradil p. Janko, který nesouhlasil se zasíláním takovýchto informací emailem s vysvětlením, že se jedná o citlivé informace, snadno zneužitelné a bylo by lepší se dostavit na družstvo a nahlédnout. Pan Anderle reagoval na navrhované znění stanov, předsedající diskusi ukončila a dále sdělila, že informace jsou dostupné na družstvu po předchozí domluvě kdykoliv k nahlédnutí.

Hlasování o schválení roční účetní závěrky a návrhu rozdělení VH:

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

Shromáždění delegátů schvaluje účetní závěrku za rok 2020 a návrh na rozdělení výsledku hospodaření za rok 2020.

7. Hospodářsko-finanční plán na rok 2021

Předsedající informovala o předpokládaných nákladech ve výši 6 936 tis. Kč a předpokládaných výnosech ve výši 7 155 tis. Kč. Plánovaný výsledek hospodaření před zdaněním by měl dosáhnout výše 219 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 2021 je přílohou originálu zápisu.

Hlasování o návrhu hospodářsko – finančního plánu na rok 2021.

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

Shromáždění delegátů přijalo navrhovaný hospodářsko-finanční plán na rok 2021.

8. Hlavní úkoly družstva na rok 2021

S hlavními úkoly družstva na rok 2021 seznámila přítomné paní Petra Valová. Materiály jsou nedílnou součástí originálu zápisu.

Hlasování o hlavních úkolech družstva na rok 2021.

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

Shromáždění jeho zprávu o hlavních úkolech družstva na rok 2021 schválilo.

Pan Anderle měl dotaz, kolik členů má kontrolní komise. Předsedající sdělila, že 3. Pan Anderle se dále dotázal, kde jsou přítomní další členové, když se omluvil pouze p. Činčura. Předsedající sdělila, že p. Mikeš (místopředseda) a p. Čáp (člen) sedí za p. Anderlem.

9. Změna stanov

Předsedající přečetla jednotlivé části stanov, ve kterých dochází ke změnám v reakci na aktuální znění zákona o obchodních korporacích. Právnícké osoby jsou povinny přijmout nové znění stanov do 1. 1. 2022.

Pan Anderle požádal o slovo a předstoupil před přítomné delegáty. Informoval je o vážnosti situace, kdy je nutné stanovám věnovat velkou pozornost. Vyzval přítomné, aby hlasovali dle vlastního rozhodnutí a sdělil jim, že on bude hlasovat proti předloženému návrhu, protože některé části jsou dobré, některé špatné. Delegáti se zeptali na konkrétní příklady. Pan Anderle uvedl např. zákaz zastavení družstevního podílu: „Proč by člen družstva, který vlastní podíl, jej nemohl použít k zástavě?“ Na to ekonomka reagovala, že je nutné se na to dívat nejenom z pohledu člena družstva, ale i z pohledu vedení družstva a následných rizik.

Pan Maryška reagoval, že zastavení družstevního podílu nebylo možné ani v předchozí době. Slova se ujala JUDr. Kolátorová a podrobnější vysvětlení celé problematiky a nutnosti přijmout změny stanov v souladu s ZOK poskytla notárka JUDr. Pavlincová. Seznámila delegáty s případnými postupy, pokud se rozhodnou dnes navrhované znění změn nepřijmout (nutno vypracovat nový návrh a schválit ho do 1. 1. 2022, pokud se tomu tak nestane, rejstříkový soud bude následně vyzývat k nápravě s určením lhůty, v nejkrajnějším případě, kdyby stanovy nebyly stále schváleny, může rejstříkový soud navrhnout likvidaci družstva. Předložené znění bylo vyhotoveno v rámci návrhu právního oddělení Svazu českých a moravských bytových družstev, kterého je JAVOŘICE, stavební bytové družstvo členem. Pan Maryška se dotazoval, zda by nemohla být diskuze k jednotlivým bodům zařazena na začátek programu. Odpověděla JUDr. Kolátorová, že opravdu nemohla, shromáždění se řídí pravidly určenými v zákoně o obchodních korporacích, stanovách nebo jednacím řádu. Nejasnosti mohou delegáti konzultovat po zaslání pozvánek představenstvem, proto se zasílají s dostatečným předstihem. Pan Anderle se dále zajímal o další bod v předloženém návrhu a žádal jeho vysvětlení, nejprve JUDr. Pavlincovou, která ho odmítla s vysvětlením, že není jeho právní poradce a následně žádal JUDr. Kolátorovou jako právní zástupkyni družstva. Pan Anderle byl informován o tom, že tento rozbor si měl provést před konáním této schůze a pokud některým částem nerozumí, či s nimi nesouhlasí, způsob jak to může vyjádřit je neschválit předložený návrh.

Předsedající dala hlasovat o předložených změnách stanov, tak jak byly čteny.

Hlasování:

Pro návrh:	12 hlasů
Proti návrhu:	1 hlasů (číslo 13 p. Anderle)
Zdrželo se:	1 hlasů (číslo 11 p. Maryška)

10. Schválení auditora účetní závěrky pro rok 2021

Předsedající uvedla, že představenstvo doporučuje schválit účetní závěrku za rok 2021 auditorem. Pan Ing. Jaroslav Jiřík, dosavadní auditor družstva, svoji činnost již ukončil. Představenstvo bude kontaktovat SČMBD či jiná bytová družstva, zda s někým nespolupracují.

Hlasování:

Pro návrh: 14 hlasů

Proti návrhu: 0 hlasů

Zdrželo se: 0 hlasů

Shromáždění schvaluje provedení auditu účetní závěrky pro rok 2021.

11. Zpráva mandátové komise

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

Shromáždění vzalo zprávu na vědomí.

12. Návrh na usnesení, usnesení

Předsedající předala slovo panu Málkovi, aby přednesl návrh usnesení. Zpráva návrhové komise je přílohou originálu zápisu.

Se závěrečným usnesením seznámil přítomné pan Václav Málek.

USNESENÍ:

Shromáždění delegátů schválilo návrhy představenstva:

- návrh pořadu jednání tak, jak je uveden na pozvánce shromáždění delegátů
- volbu předsedajícího, zapisovatele a ověřovatelů zápisu
- volbu mandátové a návrhové komise, jak byli jmenovaní do funkcí
- řádnou účetní závěrku za rok 2020 a návrh na rozdělení zisku 2020 v plném rozsahu tak, jak je doporučeno představenstvem družstva
- hospodářsko-finanční plán na rok 2021 tak, jak byl předložen a stane se přílohou zápisu
- hlavní úkoly družstva na rok 2021 tak, jak byly čteny a stanou se přílohou zápisu
- změny stanov, tak jak byly čteny dle přílohy k pozvánce
- schválení auditora účetní závěrky pro rok 2021

Shromáždění delegátů bere na vědomí:

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

13. Diskuze

Pan Anderle uvedl, zda nedošlo k poškození některých družstevníků a dotazoval se, kdo je za to odpovědný, zda představenstvo. Ekonomka s předsedou se dotázali, zda má na mysli revitalizaci bytového domu Hornomyslovská 597, Telč a doplnili, že byla uzavřena s dotčenými členy družstva, které zastupoval právní zástupce, dohoda o narovnání. Pan Anderle uvedl, že dohodu má před sebou a dotazuje se, z čeho byly částky cca 180 tis. Kč hrazeny? Předseda družstva uvedl, že byla ponížená celková cena díla. Pan Anderle měl další dotazy, zda bylo podáno na firmu trestní oznámení apod., ekonomka jej přerušila, vzhledem k tomu, že nemá podklady u sebe k nahlédnutí a jedná se o případ z roku 2018 a dříve, nerada by poskytla mylné či zavádějící informace. Požádala pana Anderleho, ať dotazy sepíše a následně na ně dostane odpověď.

Dále pan Anderle uvedl, že se uskutečnil převod bytu do osobního vlastnictví, když nebyla splacená anuita. Ekonomka uvedla, že tento krok není možné realizovat z důvodu zapsaného zástavního práva v katastru nemovitostí, které lze vymazat pouze na základě uhrazené anuity. Pan Anderle byl vyzván, aby uvedl, o kterou bytovou jednotku se konkrétně jedná. Na otázku již nereagoval a konkrétní adresu či jméno neuvedl.

14. Závěr

Předsedající poděkovala všem přítomným a ukončila jednání.

Schůze byla ukončena v 18:30 hod.

Přílohy originálu zápisu:

- a) Prezenční listina
- b) Zpráva představenstva
- c) Zpráva kontrolní komise
- d) Hospodářsko finanční plán na rok 2021
- e) Hlavní úkoly družstva na rok 2021

- f) Stanovy
- g) Zpráva mandátové a návrhové komise
- h) Usnesení

Předsedající:

Zapsala:

Michaela Merčáková

Renata Poláková

Ověřovatelé zápisu:

.....
Lada Brychtová

.....
František Hubata