

# Zápis

z XXXIII. shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva Venkov se sídlem Šenov u Nového Jičína, Dukelská 253, PSČ 742 42, IČ: 146 134 871 , zapsaného v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, v oddíle DrXX, vložce číslo 25.

Zahájení shromáždění delegátů: **17:04** , **19.června 2024**,

přítomno delegátů **28/31 (90,32%)**

## 1. Zahájení a schválení programu

XXXIII. shromáždění delegátů zahájila předsedkyně představenstva Milada Soukenková, seznámila delegáty s návrhem programu XXXIII. shromáždění delegátů.

### Zahájení rozpravy k bodu 1

Čas: 17:06

Přítomno delegátů: 28/31 (90,32%)

Pan Mgr. Vít Jančík vznesl dotaz, proč nebyly k pozvánce přiloženy všechny přílohy.

Jelikož je pan Mgr. Vít Jančík ve své funkci delegáta krátce, paní Milada Soukenková předsedkyně družstva vysvětluje, že každý delegát obdržel vše potřebné k absolvování XXXIII. shromáždění delegátů SBD venkov.

Paní Marie Kohoutová navrhuje zařadit do aktuálního programu diskuzi.

Paní Milada Soukenková předsedkyně družstva vysvětluje, že program Shromáždění delegátů (dále jen SD) nelze měnit, ale je možné podávat podněty pro zařazení do programu SD po celý rok, až do řádného termínu konání SD. Návrhy pro přidání bodů do programu SD lze navrhnout i na aktuálním SD, projednávat se však mohou až na následujícím řádném SD.

### Konec rozpravy k bodu 1

Čas: 17:18

Přítomno delegátů: 28/31 (90,32%)

- Hlasování o schválení veřejného hlasování

Přítomno delegátů: 28 (90,32%)

Pro: 28

Proti: 0

Zdržel se: 0

Čas: 17:20

- Hlasování o schválení pořadí programu

Přítomno delegátů: 28/31 (90,32%)

Pro: 17      Proti: 9      Zdržel se: 2      Čas: 17:21

Protinávrh: Není

## 2. Zřízení mandátové komise

### Volba mandátové komise:

Návrh předsedy: pan Pavel Hermann, člen představenstva:

z pléna byli navrženi:

pan/paní: Dana Boková

pan/paní: Lukáš Macíček

Přítomno delegátů: 28/31 (90,32%)

Pro: 24      Proti: 1      Zdržel se: 3      Čas: 17:22

## 3. Zpráva mandátové komise

Předseda mandátové komise pan Pavel Hermann přednesl zprávu mandátové komise a konstatoval, že:

z 31 pozvaných delegátů je přítomno 28 delegátů což činí 90,32%

Vzhledem k tomu, že je dle čl.67 Stanov přítomna nadpoloviční většina delegátů s hlasem rozhodujícím, je **XXXIII. Shromáždění delegátů usnášení schopné.**

Přítomno delegátů: 28/31 (90,32%)

Pro: 24      Proti: 1      Zdržel se: 3      Čas: 17:25

## 4. Volba orgánů schůze

### Volba řídicího schůze:

Návrh: paní Milada Soukenková, předsedkyně představenstva

Přítomno delegátů: 28/31 (90,32%)

Pro: 25      Proti: 0      Zdržel se: 3      Čas: 17:27

Protinávrh: **Není**

### Volba zapisovatele schůze:

Návrh: pan Lukáš Rýc, místopředseda představenstva

Přítomno delegátů: 28/31 (90,32%)

Pro: 25      Proti: 0      Zdržel se: 3      Čas: 17:28

Protinávrh: **Není**

### Volba ověřovatele zápisu:

z pléna byli navrženi:

pan/paní: Václav Krutílek

pan/paní: Kateřina Pešlová

Přítomno delegátů: 28/31 (90,32%)

Pro: 25      Proti: 0      Zdržel se: 3      Čas: 17:30

Protinávrh: **Není**

### Volba návrhové komise:

Návrh předsedy: paní. Bc. Zdeňka Buchtová, člen představenstva

z pléna byli navrženi:

pan/paní: Lenka Havlíková

pan/paní: Pavel Raška

Přítomno delegátů: 28/31 (90,32%)

Pro: 25      Proti: 0      Zdržel se: 3      Čas: 17:32

Protinávrh: Není

## 5. Převody do osobního vlastnictví

Čas: 17:32

Přítomno delegátů: 28/31 (90,32%)

Pozn:

Žádosti o převod bytů do osobního vlastnictví, které nebyly doručeny do řádného termínu a nejsou součástí pozvánky XXXIII. Sdružení delegátů SBD Venkov, nelze projednávat.

### Zahájení rozpravy k bodu 5

Čas: 17:34

Přítomno delegátů: 28/31 (90,32%)

pan Mgr. Vít Jančík vznesl námitku

ve znění: „Jsou zde přílohy, které nebyly přiloženy k pozvánce XXXIII. Sdružení delegátů a přesto si o nich přejete rozhodovat, což je v rozporu s dobrými mravy a jako takové může být toto usnesení zrušeno soudem“

Čas: 17:40

Připomínka pana Josefa Marka

pan Marek poukazuje na skutečnost úmyslného obcházení nájemníků ze strany blíže nespecifikovaných osob a sdělování nepravd.

pan Mikulec by rád osvětlil vizi fungování družstva za předpokladu postupného převádění bytů do osobního vlastnictví.

Paní Milada Soukenková, předsedkyně družstva vysvětluje zejména ekonomické dopady tohoto konání.

Čas: 17:50

pan Mgr. Vít Jančík vznesl dotaz ohledně výstavby družstevních bytů a chtěl osvětlit financování budoucího projektu a také dopad na družstevníky a jejich družstevní podíly.

Paní Milada Soukenková, předsedkyně družstva vysvětluje financování budoucího projektu výstavby družstevní bytů a také dopad na družstevníky a jejich družstevní podíly.

Čas: 18:01

Nebylo uděleno slovo panu Ing. Romanu Stopkovi, přesto se slova dožaduje a následně se slova ujal.

Na opakovanou výzvu představenstva SBD Venkov odmítá opustit Sdružení delegátů.

Čas: 18:07

pan Mgr. Vít Jančík přiložil (prostřednictvím, pana Ing. Romana Stopky) výzvu najemníků domu na Lani 227, osobně podepsána p. Mgr. Vítem Jančíkem

## Konec rozpravy k bodu 5

Čas: 18:10

Přítomno delegátů: 28/31 (90,32%)

- Hlasování o návrhu schválit všechny žádosti souhrnně nikoliv jmenovitě

Přítomno delegátů: 28/31 (90,32%)

Pro: 18      Proti: 4      Zdržel se: 6      čas: 18:13

### Protinávrh:

Pavla Žitníková

Navrhuje hlasovat zvlášť o samostatných bytech a zvlášť o kompletních lokalitách

Mgr. Vít Jančík

Navrhuje projednat každou žádost o převod do osobního vlastnictví jednotlivě

- Zamítnutí všech žádostí o převod

Přítomno delegátů: 28/31 (90,32%)

• Pro: 19      Proti: 6      Zdržel se: 3      čas: 18:16

### Protinávrh:

Mgr. Vít Jančík

Navrhuje schválit všechny žádosti o převod do osobního vlastnictví

## 6. Kontrola usnesení z XXXII. Shromáždění delegátů

Čas: 18:18

Přítomno delegátů: 28/31 (90,32%)

Čas: 18:20

- Odchod delegáta: pan Jurčák, paní Cábová
- Přítomno delegátů: 26/31 (83,87%)

### Zahájení rozpravy k bodu 6

Čas: 18:21

Přítomno delegátů: 26/31 (83,87%)

pan Karel Garský vnesl dotaz proč Kontrola usnesení z XXXII. Shromáždění není součástí přílohy k XXXIII. Shromáždění delegátů.

Paní Milada Soukenková, předsedkyně družstva sdělila skutečnost, že dokument je po celou dobu volně dostupný na internetových stránkách SBD Venkov, tudíž není nutno jej přikládat.

### Konec rozpravy k bodu 6

Čas: 18:22

Přítomno delegátů: 26/31 (83,87%)

## 7. Zpráva o činnosti představenstva za rok 2023/2024

Čas: 18:22

Přítomno delegátů: 26/31 (83,87%)

Se zprávou nás seznámil člen představenstva pan Pavel Calábek

### Zahájení rozpravy k bodu 7

Čas: 18:24

Přítomno delegátů: 26/31 (83,87%)

### Konec rozpravy k bodu 7

Čas: 18:24

Přítomno delegátů: 26/31 (83,87%)

- Hlasování o schválení zprávy o činnosti představenstva za rok 2023/2024  
Přítomno delegátů: 26/31 (83,87%)

• Pro: 22 Proti: 0 Zdržel se: 4 čas: 18:25

Protinávrh: Není

Delegáti **schválili bez připomínek** zprávu o činnosti za rok 2023/2024, která je nedílnou součástí tohoto zápisu

## 8. Zpráva kontrolní komise za rok 2023

Čas: 18:25

Přítomno delegátů: 26/31 (83,87%)

Se zprávou nás seznámila paní Mgr. Lucie Ožanová, člen kontrolní komise.

### Zahájení rozpravy k bodu 8

ZÁPIS DOPLNĚN DLE POŽADAVKU DELEGÁTKY – PAVLY ŽITNÍKOVÉ, dne 25.11.2024:

Čas: 18:27

Přítomno delegátů: 26/31 (83,87%)

Zapsána námitka paní Marie Kohoutové a pana Mgr. Víta Jančíka

ve znění: „paní Mgr. Lucie Ožanová není zapsána v obchodním rejstříku“

Čas: 18:29

Přítomno delegátů: 26/31 (83,87%)

Pan Mgr. Vít Jančík vznesl dotaz ve znění „proč nejsou tři členové kontrolní komise“. Paní Milada Soukenková, předsedkyně družstva zmínila, že dovolba členů se nezdařila z důvodu nezájmu o tuto pozici.

Pan Mgr. Vít Jančík se znovu ujišťuje, z kolika členů se aktuálně skládá Kontrolní komise, z kolika členů se skládá nyní a z jakého počtu by se měla skládat (3 členové a 2 náhradníci).

Paní Milada Soukenková, předsedkyně družstva sděluje fakt, že původně nebyl naplněn ani stav náhradníků při řádné volbě, jelikož o pozici člena kontrolní komise není dlouhodobě zájem. Tento stav se dále řešil od roku 2022.

paní Marie Kohoutová zmiňuje, že Kontrolní komise je usnášeníschopná ve třech členech a nyní jsme v rozporu se stanovami.

Paní Milada Soukenková, předsedkyně družstva zmiňuje, že pokud o tuto pozici není zájem a není naplněn stav tří členů kontrolní komise, nezbývá jiná možnost než mít pouze dva členy kontrolní komise.

Paní Pavla Žitníková se dotazuje, kdy byla poslední volba člena do kontrolní komise

Paní Milada Soukenková, předsedkyně družstva odpovídá, že v roce 2022

Paní Pavla Žitníková se následně dotazuje, kdy představenstvo informovalo delegáty o skutečnosti, že chybí člen kontrolní komise.

Paní Milada Soukenková, předsedkyně družstva odpovídá slovy „Já si myslím, že to bylo ve zprávě ne z minulého 2023, ale z předminulého roku 2022“.

Čas: 18:31

Přítomno delegátů: 26/31 (83,87%)

Návrh paní Marie Kohoutové o dovolbě členů a náhradníků kontrolní komise.

Zájemci z pléna:

- paní Marie Kohoutová (člen)
- paní Lenka Padrtová (náhradník)
- pan Karel Garský (náhradník)

Čas: 18:40

Přítomno delegátů: 26/31 (83,87%)

Návrh na svolání mimořádného Shromáždění delegátů

(pan Jančík, paní Žitníková, paní Sudolská, p.Grulich, paní Kohoutová, paní Padrtová, pan Garský)

s programem:

- volba členů a náhradníků kontrolní komise
- změna vnitrodružstevní směrnice č.4
- diskuze

(program bude doplněn)

## **Konec rozpravy k bodu 8**

Čas: 18:45

Přítomno delegátů: 26/31 (83,87%)

- Hlasování o schválení zprávy o činnosti kontrolní komise za rok 2023/2024

Přítomno delegátů: 26/31 (83,87%)

• Pro: 19      Proti: 1      Zdržel se: 6      čas: 18:46

Protinávrh: Není



## 9. Změna vnitrodružstevní směrnice č.4 – Jednotný postup a pravidla pro zadávání zakázek na zajištění oprav, rekonstrukcí a investic na objektech domovního a bytového fondu objektů ve vlastnictví a správě družstva

Čas: 18:47

Přítomno delegátů: 26/31 (83,87%)

- text byl pozměněn kvůli reorganizaci práce a zrušení pozice technika družstva a v textu směrnice nahrazen slovním spojením zástupcem družstva.

### Zahájení rozpravy k bodu 9

Čas: 18:48

Přítomno delegátů: 26/31 (83,87%)

pan Mikulec rozporuje použití termínu „Zástupce družstva“, kde ve směrnici má být uvedeno nadále „technik družstva“ a pozice „technika družstva“ by měla být obsazena kvalifikovanou osobou.

pan Mikulec mimo jiné dále zmínil problém platnosti nově schválené směrnice (v den schválení, s okamžitou platností), kde zmiňuje nemožnost se k úpravě směrnice dostatečně vyjádřit.

pan Mikulec navrhuje více změn v návrhu směrnice č.4 a doporučuje v tuto chvíli směrnici v navrhovaném znění neschválit.

Čas: 19:05

Návrh paní Pavly Žitníkové uvádět personální změny na webových stránkách SBD Venkov

Čas: 19:10

Návrh paní Marie Kohoutové uvádět informace o volné pracovní pozici

### Konec rozpravy k bodu 9

Čas: 19:14

Přítomno delegátů: 26/31 (83,87%)

- Hlasování o schválení změny směrnice č.4 dle návrhu

Přítomno delegátů: 26/31 (83,87%)

Pro: 0      Proti: 18      Zdržel se: 8      čas: 19:15

Protinávrh:

Mgr. Vít Jančík

Neschválení směrnice č.4 dle návrhu

- Hlasování o neschválení směrnice č.4 dle návrhu

Přítomno delegátů: 26/31 (83,87%)

Pro: 8      Proti: 2      Zdržel se: 16      čas: 19:16

V platnosti zůstává směrnice č.4 v aktuálním znění

## **10. Změna vnitrodružstevní směrnice č.11 – Pravidla pro opravy, údržbu a stavební úpravy domů a bytů**

Čas: 19:18

Přítomno delegátů: 26/31 (83,87%)

- text byl pozměněn kvůli reorganizaci práce a zrušení pozice technika družstva a v textu směrnice nahrazen slovním spojením zástupcem družstva.

### **Zahájení rozpravy k bodu 10**

Čas: 19:19

Přítomno delegátů: 26/31 (83,87%)

pan Mikulec rozporuje použití termínu „Zástupce družstva“, kde ve směrnici má být uvedeno nadále „technik družstva“ a pozice „technika družstva“ by měla být obsazena kvalifikovanou osobou.

pan Mikulec mimo jiné dále zmínil problém platnosti nově schválené směrnice (v den schválení, s okamžitou platností), kde zmiňuje nemožnost se k úpravě směrnice dostatečně vyjádřit.

pan Mikulec navrhuje více změn v návrhu směrnice č.11 a doporučuje v tuto chvíli směrnici v navrhovaném znění neschválit.

### **Konec rozpravy k bodu 10**

Čas: 19:21

Přítomno delegátů: 26/31 (83,87%)

- Hlasování o schválení změny směrnice č.11 dle návrhu

Přítomno delegátů: 26/31 (83,87%)

Pro: 4      Proti: 13      Zdržel se: 9      čas: 19:22

Protinávrh:

Mgr. Vít Jančík

Neschválení směrnice č.11 dle návrhu

- Hlasování o neschválení směrnice č.11 dle návrhu

Přítomno delegátů: 26/31 (83,87%)

Pro: 8                      Proti: 2                      Zdržel se: 16                      čas: 19:16

V platnosti zůstává směrnice č.11 v aktuálním znění

## **11.        Změna vnitrodružstevní směrnice č.9 - Evidence a vyřizování stížností, oznámení a podnětů**

Čas: 19:23

Přítomno delegátů: 26/31 (83,87%)

- text byl pozměněn kvůli reorganizaci práce a zrušení pozice technika družstva a v textu směrnice nahrazen slovním spojením zástupcem družstva.

### **Zahájení rozpravy k bodu 11**

Čas: 19:24

Přítomno delegátů: 26/31 (83,87%)

pan Mikulec rozporuje použití termínu „Zástupce družstva“, kde ve směrnici má být uvedeno nadále „technik družstva“ a pozice „technika družstva“ by měla být obsazena kvalifikovanou osobou.

pan Mikulec mimo jiné dále zmínil problém platnosti nově schválené směrnice (v den schválení, s okamžitou platností), kde zmiňuje nemožnost se k úpravě směrnice dostatečně vyjádřit.

pan Mikulec navrhuje více změn v návrhu směrnice č.9 a doporučuje v tuto chvíli směrnici v navrhovaném znění neschválit.

### **Konec rozpravy k bodu 11**

Čas: 19:32

Přítomno delegátů: 26/31 (83,87%)

- Hlasování o schválení změny směrnice č.9 dle návrhu

Přítomno delegátů: 26/31 (83,87%)

Pro: 16                      Proti: 5                      Zdržel se: 5                      čas: 19:33

Protinávrh: Ne

Platnosti nabývá směrnice č.9 dle návrhu.

## 12. Hospodaření za rok 2023

Čas: 19:35

Přítomno delegátů: 26/31 (83,87%)

S hospodařením družstva nás seznámila Ing. Jarmila Orlitová, externí účetní družstva.

Paní Ing. Jarmila Orlitová, externí účetní družstva, sdělila delegátům, že při kontrole hospodaření lokalit jsme narazili na skutečnost, že v minulosti bylo lokalitám s příjmem z nájmu střech nebo s příjmy z umístěného zařízení automaticky ve prospěch družstva sraženo 10% z příjmů. Vzhledem k tomu, že jsme k tomu nenašli žádné usnesení, zkonstatovali jsme, že pro tuto praxi neměla paní Sekerášová, bývalá účetní družstva žádnou oporu, které by družstvo opravňovalo k tomu, aby si tuto částku zadržovalo ve svůj prospěch. Zjednali jsme nápravu a těmto lokalitám vrátili stržené částky do dlouhodobé zálohy na opravy a investice, tzv. fondu oprav za nepromlčené období.

Dále paní Ing. Jarmila Orlitová, externí účetní družstva, informovala delegáty, že ještě jednou takovou specifickou oblastí jsou garáže. Při jednotlivých kontrolách lokalit jsme narazili, že garáže nejsou společnou částí bytového domu, jsou individuálním majetkem a z tohoto důvodu se provedla změna účtování spotřeby elektrické energie na garážích tak, aby do spotřeby elektrické energie v jednotlivých lokalitách vstupovaly pouze jenom ty náklady daných lokalit, tedy spotřeby společných prostor. Protože to býval nestandardní postup, jakým se doposud postupovalo, způsobilo nám to problém i v softwaru, protože pracuje s platnou legislativou na proúčtování služeb, tyto částky byly řešeny různými ručními opravami v podkladech pro vyúčtování a proto z tohoto důvodu je nutné spotřeby elektrické energie na garážích oddělit od spotřeby elektrické energie ve společných prostorech. Družstvo nemůže být odběratelem elektřiny na své IČO, protože se jedná o individuální spotřebu, stejně jako v bytech.

V této souvislosti s tím, že se to dávalo do pořádku a do souladu s legislativou se vyskytli problémy s vyúčtováním na dvou lokalitách, kdy to vyúčtování muselo být opraveno. Jednalo se o lokality Kunín 388 a Kunín 387. Jedná se o opravu na dvou lokalitách z celkového počtu 75 čísel popisných, procento chybovosti je velmi nízké. Paní Ing. Jarmila Orlitová, externí účetní družstva se domnívá, že vliv lidského faktoru se může projevit a náprava byla sjednána. V současné době hradí nájemníci garáží poplatek správě ve výši 20 Kč, 3 Kč přispívají na svaz bytových družstev.

### Zahájení rozpravy k bodu 12

Čas: 19:52

Přítomno delegátů: 26/31 (83,87%)

Paní Marie Kohoutová se dotazuje, zdali budeme zvyšovat nájem? Že to nevidí v programu.

Paní Milada Soukenková, předsedkyně družstva ji odpověděla, že jsme v bodě hospodaření družstva a je jen na delegátech, jak budou postupovat. Zdůraznila, že je potřeba rozpisy nájmu

sjednotit. Zopakovala, že nyní hradí 23 Kč na správu a svaz, což považuje za nedostatečné. Družstvo navrhuje zvážit navýšení úhrad za garáže na 100 Kč na správu a sjednotit poplatek na svaz s byty, tedy na 5 Kč.

Paní Marie Kohoutová se dotazovala, zdali se budou zvedat nájem u garáží a u všech garáží. Byla předsedkyní ujištěna, že se to týká všech garáží. A doplnila, že je třeba ukončit odběr individuální spotřeby elektrické energie přes družstvo.

Paní Marie Kohoutová s tím souhlasí, ale znovu opakuje, že to nevidí v programu. Znovu jí bylo sděleno, že jsme v bodu hospodaření a je na delegátech, aby zvážili jak ohledně garáží postupovat.

Paní Marie Kohoutová se dotazuje, jestli má družstvo účetní jako zaměstnankyni.

Byla informována, že ne, účetní není zaměstnankyní, ale externí pracovnice, jejíž náklady na vedení účetnictví činí 420 000 Kč a zbývající částka hrazená účetní byla za kontroly středisek a uvádění účetnictví do souladu s legislativou. Dále bylo doplněno porovnání se zaměstnankyní, kde se obvykle zaměstnankyni vyplácelo 13 mezd, ta jedna mzda byla obvykle rozdělena jako odměna v půlce roku a na konci roku. Byla částka 420 000 Kč shodná, ale družstvo navíc za zaměstnance má odvody a jeho celkové náklady na zaměstnance činily 562.800 Kč. Tím, že se přešlo na outsourcing, družstvo ušetřilo skoro 143.000 Kč.

Čas: 19:58

Další dotaz paní Marie Kohoutové ohledně družstevních úroků, že je nevidí rozpočítané na lokality v tzv. fondu oprav, ale že jsou úroky někde v nerozděleném zisku. Paní Marie Kohoutová zkonstatovala, že jí vloni bylo paní Miladou Soukenkovou, předsedkyní družstva navrhuto, ať podá návrh, načež paní Marie Kohoutová reagovala, že potřebuje čas na promyšlenou. Nyní se paní Kohoutová domnívá, má-li některý dům 5 milionů a některý třeba 200 tisíc Kč, tak by se úroky měly rozdělit jednotlivým domům a vnímá to, jako že si je nechává správa.

Paní Marii Kohoutové bylo odpovězeno, že peníze, o kterých hovoří, jsou zhodnocovány na spořicíh ale i termínovaných vkladech, že si neumí družstvo představit dělení, protože jak bylo uvedeno, máme 65, samostatných hospodářských celků, každý hospodaří samostatně a má jiný zůstatek tzv. fondu oprav. Jak říci, která uvolněná část je z těchto celků zhodnocována a jak to rozdělit spravedlivě. Ve stejném postavení jsou i úvěrované lokality a s tím související náklady. Jak rozdělí družstvo zisky, ale i související náklady. Co půjde ze spořicího účtu, termínovaného nebo z nákladů spojených s komerčními úvěry na konkrétní lokality.

Nyní zisk z úroků jde do nerozděleného zisku, a delegáti mohou určit, jestli se to použije na náklady správy. Nyní to využíváme na poskytování vnitrodružstevních půjček a všechny lokality se nemusí hnát do zbytečného zvyšování tzv. fondu oprav. Stejně tak vnitrodružstevní půjčku lze použít na přeúvěrování komerčních úvěrů. A je na lokalitách, jak s tím pracují a jestli to vůbec nabízí družstevníkům. Ale pokud ty peníze na toto nechtějí delegáti pouštět, mohou určit k čemu je použít. Záleží to na delegátech.

Pan Mgr. Vít Jančík se dotazoval, jaký je úrok u vnitrodružstevních půjček a jaký je poplatek. Byl informován, že na poskytování vnitrodružstevních půjček máme směrnici. Poplatek za

vnitrodružstevní půjčku není, poplatek je pouze za pohyb v pokladně, stejně jako na poště, když se hradí složenka, platí se poště poplatek 60 Kč, za pokladní pohyb se družstvu hradí 14 Kč.

Znovu se pan Mgr. Vít Jančík dotazoval na výši úroku a bylo mu zodpovězeno, že je pohyblivý a postupuje se podle směrnice. Při poskytování vnitrodružstevní půjčky se dělá pobídka u komerčních subjektů a od toho se odvíjí úrok dle směrnice, tak aby to bylo pro družstevníky zajímavé, ale úročené.

Čas: 20:05

- Odchod delegáta: pan Hoždora
- Přítomno delegátů: 25/31 (80,65%)

Pan Mgr. Vít Jančík se ujišťoval, že úroky si správa ponechává a převádí se do nerozděleného zisku družstva, a že to není zisk konkrétních lokalit.

Bylo mu vysvětleno, že zhodnocované peníze jsou i zisk z minulých let a částečně tzv. fondy oprav. Bylo by těžké říci, která lokalita má na tom takový či jinaký podíl a to je ten důvod převádění těchto zisků na účet nerozdělený zisk z minulých let.

Čas: 20:06

Pan Mgr. Vít Jančík chápal, že by bylo těžké spravedlivé dělení, a navrhuje, že by měly mít jednotlivé domy vlastní finance. Dále se dotazoval jaký je konkrétně stav nerozděleného zisku družstva, s čím družstvo dneska hospodáří, někde se dočetl, že by to mělo být 80 milionů korun. Byl účetní družstva vyveden z omylu. Na dotaz, kde takovou informaci získal, neodpověděl. Paní Zdeňka Buchtová, člen představenstva doplnila, že každý rok převádíme cca 100 tisíc Kč, kde by družstvo vzalo na nerozděleném zisku 80 milionů korun.

Paní Ing. Jarmila Orlitová, externí účetní družstva se pana Mgr. Vít Jančíka dotazovala, zda-li nemá náhodou na mysli stav bankovních účtů družstva, které by 80 milionům korun odpovídal. A došla k závěru, že má informace zřejmě od pana Ing. Romana Stopky, který zaslal na družstvo návrh na rozdělení těchto 80 milionů korun mezi družstevníky. Bylo všem delegátům sděleno, že kdybychom stavy účtů družstva rozdělily mezi družstevníky, zlikvidujeme družstvo a nebude na úhrady vody, elektřiny atd.

Znovu se dotazoval pan Mgr. Vít Jančík jaký je stav nerozděleného zisku z minulých let. Byl informován, že paní Ing. Jarmila Orlitová, externí účetní družstva od pasu neví a bude mu dodatečně sděleno.

Načež pan Mgr. Vít Jančík namítl, že jsme vytvořili zisk – nějakou částku a dle slov paní Milady Soukenkové, předsedkyně družstva nemá družstvo finance na stavebního technika.

Paní Milada Soukenková, předsedkyně družstva vysvětlila, že můžeme disponovat pouze s financemi, které jsou určeny na správu družstva. To znamená, že když družstvo vytvoří přebytek, tak tento přebytek nemůže družstvo použít na mzdy, jedině že by to delegáti schválili.

Paní Ing. Jarmila Orlitová, externí účetní družstva, upozorňuje pana Mgr. Vít Jančíka, že zisk není

hospodářský výsledek. Hospodářský výsledek roku 2023 je sice optimistický, ale do budoucna nemůžeme počítat, že bude ve stejné výši, úroky klesají.

Pan Mgr. Vít Jančík konstatuje, že z poplatku na správu bylo loni vybráno 2 805 000 korun.

Následně jej paní Ing. Jarmila Orlitová, externí účetní družstva, doplňuje, že k tomu ještě nutno přičíst 453 000 korun za úkony družstva. Mezi příspěvky na správu + úhrady za úkon družstva odečíst veškeré náklady družstva a dojdeme k výsledku 140 000 korun do plusu.

Pan Mgr. Vít Jančík zjišťoval počet bytů, kde dostal odpověď, že máme 840 bytových jednotek. Následně propočítal, že na správu máme měsíčně 252 tisíc Kč, což činí za rok 3 024 000 korun.

Znovu Paní Ing. Jarmila Orlitová, externí účetní družstva konstatuje, že příspěvek na správu po přičtení úhrad za úkony družstva mínus náklady, činí výsledek 140 000 korun.

Pan Mgr. Vít Jančík znovu přemítá a došel ke stejnému číslu, 140 000 Kč a dotazuje se, zda-li to pochopil správně.

Znovu je paní Ing. Jarmilou Orlitovou ujištěn, že ano a že náklady jsou ty částky, které četla ze zprávy o hospodaření družstva. Načež pan Mgr. Vít Jančík zkonstatoval, že zato technika družstvo nezaplátí.

Paní Ing. Jarmila Orlitová, externí účetní družstva potvrzuje, že za 140 000 Kč by to zřejmě žádný technik nedělal a znamenalo by to zvednout příspěvek na správu.

Pan Mgr. Vít Jančík navrhuje rozdělit část zisku z minulých let na plat technika družstva.

Paní Milada Soukenková, předsedkyně družstva upozornila, že by v takovém případě mohla technikovi družstva nabídnout pouze roční pracovní smlouvu. Podle předpokladu ponížení úroků, nebude příjem družstva dostatečný a následně by takto družstvu mohl vzniknout problém, dostat závazkům vůči zaměstnancům.

Čas: 20:10

- odchod delegáta: pan Pavel Calábek
- Přítomno delegátů: 24/31 (77,42%)

Čas: 20:11

Paní Pavla Žitníková je překvapena, že náklady družstva jsou za rok 2023 3 136 000 korun a v předchozím období byly náklady 2 737 000 Kč.

Tento nárůst byl zdůvodněn mírou inflace, k navýšení platů zaměstnanců nedošlo, stejně tak nedošlo k navýšení odměn pro představenstvo a kontrolní komisi.

Čas: 20:12

Pan Karel Garský se dotazuje, zda-li družstvo mělo nějaké soudní výlohy – poplatky.

Bylo mu odpovězeno, že žádné v roce 2023 nejsou, všechny spory družstvo vyhrálo. Právní služby jsou ve stejné výši, jedná se o měsíční paušály. Oproti předchozímu období došlo k jediné změně a to o navýšení o DPH, právní zástupce se stal plátcem.

Čas: 20:15

Paní Lenka Havlínová se dotazovala, že příjmy středisek z nájmu střech se dříve rozdělily na 10 % správě a zbytek lokalitě. A že nyní družstvo navrhuje poměr 20% ku 80%.

Paní Ing. Jarmila Orlitová, externí účetní družstva upřesnila, že dříve to bylo 10%, ale bez usnesení, bez podkladů a že nyní opravdu navrhuje 80% ku 20%. A že může porovnat s jinými družstvy, kde se běžně částky rozdělují v poměru 70% ku 30%.

Pan Mgr. Vít Jančík se ujišťuje, že nyní je to tak, že vše náleží lokalitě.

Paní Ing. Jarmila Orlitová, externí účetní družstva mu odpověděla, že ano, po nedohledání žádného usnesení bylo lokalitám za nepromlčené období strhnutá část vrácena bez zákonného úroku.

Paní Lenka Havlínová se dotazuje na odměny, chce vědět, kdo je má, v jaké výši a za co.

Paní Milada Soukenková, předsedkyně družstva informovala přítomné, že konkrétní odměna předsedy představenstva činí 42 000 Kč hrubého měsíčně, tato odměna byla schválena v roce 2021. O ostatních odměnách nemůže hovořit z důvodu ochrany. Znovu opakuje, že odměna za výkon funkce se rovná mzdě. A připomíná, že kontrolní komise ve své zprávě informovala delegáty, že představenstvo a i kontrolní komise měla odměny čerpané ve výši 83,80 % z částky na tyto odměny určené.

Dále se paní Lenka Havlínová dotazuje, kde je pronájem nebytových prostor – 500 Kč v jejich lokalitě. Paní Zdeňka Buchtová, člen představenstva informuje, že hospodaření lokality je na nástěnce v domě, a zde nalezne tento příjem v tzv. fondu oprav. Paní Ing. Jarmila Orlitová, externí účetní družstva upřesňuje, že to nejde do příjmů družstva, ale přímo do tzv. fondu oprav.

Čas: 20:18

Paní Lenka Havlínová pokračovala v dotazování, požadovala odpověď na email, který zaslala ohledně schválení pronájmu tohoto prostoru v jejich lokalitě.

Byla informována, že to schvalovala lokalita a byla následně upozorněna, že se má nejdříve dotazovat domovnice, že domovníci jsou určeni k řešení těchto záležitostí v domě ne shromáždění delegátů.

Pan Mgr. Vít Jančík se opět dotazoval na úroky, na účet 622.30, jestli to jsou úročeny všechny dlouhodobé zálohy, všechno co má družstvo.

Paní Ing. Jarmila Orlitová, externí účetní družstva upřesňuje, že se jedná o disponibilní prostředky na účtech.

Pan Mgr. Vít Jančík se znovu ujišťuje, že tyto úroky z těchto prostředků se nepřerozdělují na



lokality.

Paní Ing. Jarmila Orlitová, externí účetní družstva k tomu dodává, že příspěvky do tzv. fondu oprav jsou tvořeny podle zákonných pravidel a úroky ze zhodnocování volných finančních prostředků družstva nejsou tím titulem, který by tzv. fond oprav tvořil.

Paní Ing. Jarmila Orlitová, externí účetní družstva zavedla úvahu na rozdělení úroků a znovu nastínila problém, podle jakého pravidla by se mělo postupovat. Dotazovala se přímo pana Mgr. Víta Jančíka, ten nebyl schopen říci, jenom sdělil, že hledá prostředky na technika.

Poté se Paní Ing. Jarmila Orlitová, externí účetní družstva podivila nad požadavkem pana Mgr. Víta Jančíka na převod úroků do tzv. fondu oprav a protichůdným požadavkem na hrazení mzdy technika z těchto úroků.

Dále uvedla, že je účetní pravidlo akumulovat tyto prostředky z úroků na nerozděleném zisku. Rovněž podotkla, že mohl padnout i jiný návrh a to rozdělit část zisku na sociální fond, část na mzdy a část do nerozděleného zisku.

Následně pana Mgr. Vít Jančík namítá, že by se mohlo 33% rozdělit členům družstva. Znovu byl informován, že to Stanovy nedovolují.

Čas: 20:21

Námítka pana Mgr. Víta Jančíka projednána měla být účetní závěrka, nikoliv hospodářská

## **Konec rozpravy k bodu 12**

Čas: 20:23

Přítomno delegátů: 24/31 (77,42%)

- Hlasování o schválení hospodaření za rok 2023

Přítomno delegátů: 24/31 (77,42%)

Pro: 17      Proti: 0      Zdržel se: 7      čas: 20:24

## **13. Způsob rozúčtování nákladů do vyúčtování zálohových plateb**

**Volba způsobu rozúčtování úhrady za výstavbový úvěr, tz. anuitu, navrhuje dle podlahové plochy bytu (Vyhláška 372/2001 Sb. §2 odst. d)**

Čas: 20:29

Přítomno delegátů: 24/31 (77,42%)

### Začátek rozpravy

Čas: 20:29

Přítomno delegátů: 24/31 (77,42%)

### Konec rozpravy

Čas: 20:29

Přítomno delegátů: 24/31 (77,42%)

- Hlasování o rozúčtování úhrady za výstavbový úvěr, tzv. anuitu dle podlahové plochy bytu (Vyhláška 372/2001 Sb. §2 odst. d)

Přítomno delegátů: 24/31 (77,42%)

Pro: 18      Proti: 0      Zdržel se: 6      čas: 20:30

Protinávrh: Není

### Volba způsobu rozúčtování úhrady za pojištění nemovitosti dle počtu bytů v domě.

Čas: 20:31

Přítomno delegátů: 24/31 (77,42%)

### Začátek rozpravy

Čas: 20:31

Přítomno delegátů: 24/31 (77,42%)

### Konec rozpravy

Čas: 20:31

Přítomno delegátů: 24/31 (77,42%)

- Hlasování o rozúčtování úhrady za pojištění nemovitosti dle počtu bytů v domě

Přítomno delegátů: 24/31 (77,42%)

Pro: 19      Proti: 0      Zdržel se: 5      čas: 20:32

Protinávrh: Není

### Volba způsobu rozúčtování úhrady za daň z nemovitosti dle počtu bytů v domě.

Čas: 20:32

Přítomno delegátů: 24/31 (77,42%)

## Začátek rozpravy

Čas: 20:32

Přítomno delegátů: 24/31 (77,42%)

## Konec rozpravy

Čas: 20:32

Přítomno delegátů: 24/31 (77,42%)

- Hlasování o rozúčtování úhrady za daň z nemovitosti dle počtu bytů v domě

Přítomno delegátů: 24/31 (77,42%)

Pro: 20      Proti: 0      Zdržel se: 4      čas: 20:33

Protinávrh: Není

## Volba způsobu rozúčtování úhrady za úklid společných prostor dle počtu bytů v domě.

Čas: 20:33

Přítomno delegátů: 24/31 (77,42%)

## Začátek rozpravy

Čas: 20:33

Přítomno delegátů: 24/31 (77,42%)

## Konec rozpravy

Čas: 20:33

Přítomno delegátů: 24/31 (77,42%)

- Hlasování o rozúčtování úhrady za úklid společných prostor dle počtu bytů v domě

Přítomno delegátů: 24/31 (77,42%)

Pro: 19      Proti: 0      Zdržel se: 5      čas: 20:34

Protinávrh: Není

## Volba způsobu rozúčtování úhrady za úklid společných prostor/topiče/sečení/jinou službu údržby prostřednictvím nájemníků dle počtu bytů v domě

Čas: 20:35

Přítomno delegátů: 24/31 (77,42%)

### **Začátek rozpravy**

Čas: 20:35

Přítomno delegátů: 24/31 (77,42%)

### **Konec rozpravy**

Čas: 20:35

Přítomno delegátů: 24/31 (77,42%)

- Hlasování o rozúčtování úhrady za úklid společných prostor/topiče/sečení/jinou službu údržby prostřednictvím nájemníků dle počtu bytů v domě

Přítomno delegátů: 24/31 (77,42%)

Pro: 19      Proti: 0      Zdržel se: 5      čas: 20:36

Protinávrh: **Není**

### **Volba způsobu rozúčtování nákladů na ohřev teplé vody.**

Čas: 20:36

Přítomno delegátů: 24/31 (77,42%)

### **Začátek rozpravy**

Čas: 20:36

Přítomno delegátů: 24/31 (77,42%)

### **Konec rozpravy**

Čas: 20:36

Přítomno delegátů: 24/31 (77,42%)

- Hlasování o rozúčtování nákladů na poskytování teplé vody v jednotce v poměru 30% základní složka a 70% spotřební složka.

Přítomno delegátů: 24/31 (77,42%)

Pro: 18      Proti: 0      Zdržel se: 6      čas: 20:37

Protinávrh: **Není**

### **Volba způsobu rozúčtování nákladů na vytápění.**

Čas: 20:38

Přítomno delegátů: 24/31 (77,42%)

## Začátek rozpravy

Čas: 20:38

Přítomno delegátů: 24/31 (77,42%)

## Konec rozpravy

Čas: 20:38

Přítomno delegátů: 24/31 (77,42%)

- Hlasování o rozúčtování nákladů na vytápění v zúčtovací jednotce v poměru 50% základní složka a 50% spotřební složka.

Přítomno delegátů: 24/31 (77,42%)

Pro: 20      Proti: 0      Zdržel se: 4      čas: 20:39

Protinávrh: **Není**

## 14. Schválení výstavby bytových domů v lokalitě Studénka

Čas: 20:40

Přítomno delegátů: 24/31 (77,42%)

- Máme možnost vystavět bytové domy v lokalitě Studénka (cca 66 až 74 bytů). Pro stávající družstevníky by to znamenalo od předání bytů do užívání minimálně 66 další přispěvatelů na správu družstva, což v současných cenách znamená příjem 237 600 Kč za rok.

## Začátek rozpravy

Čas: 20:41

Přítomno delegátů: 24/31 (77,42%)

pan Mikulec zmínil hlasování z předchozího Sdružení delegátů (dále jen SD) ohledně výstavby ve městě Odry.

Paní Milada Soukenková, předsedkyně družstva uvádí na pravou míru fakt, že se výstavba v lokalitě Odry na předchozím SD neschvalovala, prezentoval se pouze samotný návrh výstavby a dále vysvětluje další komplikace v lokalitě Odry.

Paní Milada Soukenková, předsedkyně dále navazuje v debatě na samotnou výstavbu v lokalitě Studénka, kde prezentuje aktuální stav projektu ze strany SBD Venkov a aktuálního postojů města Studénka, dále pak zmiňuje, že odhlasování schválení výstavby v lokalitě Studénka nutně neznamená samotnou realizaci, ale pouze kroky k ní vedoucí.

Čas: 20:46

Pan Mgr. Vít Jančík vznesl dotaz, kdy naposledy SBD Venkov realizovalo výstavbu a zda je družstvo

schopno v dnešních podmínkách projekt výstavby realizovat.

Paní Milada Soukenková, předsedkyně družstva vysvětluje, že projekt výstavby je od začátku až do konce realizován tzv. „na klíč“

Pan Grulich vyjádřil obavu ohledně obsazenosti nově vystavěných bytů.

Paní Milada Soukenková, předsedkyně družstva vysvětluje, že samotný projekt se realizuje pouze tehdy, až budou uzavřeny všechny smlouvy „o smlouvě budoucí“ a volně navazuje na nesmírné výhody tohoto projektu oproti čistě komerčním projektům, zejména pak velmi výhodné a cenově dostupné bydlení pro budoucí družstevníky.

Čas: 20:48

Paní Marie Kouhoutová vyjadřuje obavy ohledně obsazenosti bytů a jako důvod uvádí fakt, že i po splacení anuity bude vlastníkem bytu SBD Venkov.

Paní Milada Soukenková, předsedkyně družstva popisuje situaci v jiných družstvech, která bytovou výstavbu úspěšně realizovala, problém obsazenosti bytů nebyl problémem a dále uvádí fakt, že družstevní bydlení není pro každého a člověk má možnost výběru z mnoha variant na trhu.

Čas: 20:50

Pan Mgr. Vít Jančík vznesl dotaz ohledně financování bytu pro budoucího nájemníka.

Paní Milada Soukenková, předsedkyně družstva vysvětluje, že kalkulace je pouze přibližná a nezahrnuje dotace na výstavbu od státu, následně dodává, že budoucí družstevník skládá 30% z celkové částky a zbytek 70% splácí v pravidelných měsíčních splátkách (přesná výše aktuálně není známa).

Čas: 20:51

paní Marie Kohoutové vznesla dotaz

ve znění: „Zda je pravda, že družstvo jedná o výstavbě na Jižní Moravě a pokud ne, ať je to uvedeno v zápise“

paní Milady Soukenkové, předsedkyně družstva odpověděla

ve znění: „Ne, nejedná“

## **Konec rozpravy**

Čas: 20:52

Přítomno delegátů: 24/31 (77,42%)

- Hlasování o schálení výstavby v lokalitě Studénka

Přítomno delegátů: 24/31 (77,42%)

Pro: 15      Proti: 2      Zdržel se: 7      čas: 20:53

Protinávrh: Ne

## 15. Zpráva návrhové komise

Čas: 20:58

Přítomno delegátů: 24/31 (77,42%)

Předsedkyně návrhové komise paní Bc. Zdeňka Buchtová, člen představenstva přednesla návrh usnesení.

- Hlasování o schválení zprávy návrhové komise

Přítomno delegátů: 24/31 (77,42%)

Pro: 17      Proti: 4      Zdržel se: 2      čas: 21:05

Čas: 21:16

- odchod delegáta: paní Lenka Havlíňová
- Přítomno delegátů: 23/31 (74,19%)

## 16. Usnesení

Čas: 21:16

Přítomno delegátů: 23/31 (74,19%)

- Hlasování o schválení usnesení z XXXIII. Shromáždění delegátů dle předneseného návrhu na usnesení.

Přítomno delegátů: 23/31 (74,19%)

Pro: 17      Proti: 4      Zdržel se: 2      čas: 21:16

Usnesení z dnešního XXXIII. Shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva Venkov bylo schváleno a to 23 hlasů delegátů s hlasem rozhodujícím.

## 17. Závěr

Shromáždění delegátů ukončeno 19. června 2024 v 21:19 hodin.

V Novém Jičíně, dne 19. června 2024

Zapsal: Lukáš Rýc

.....

Ověřovatelé:

Paní Dagmar Padrtová

.....

Pan Václav Krutilek

.....