

ZÁPIS

ze shromáždění delegátů ZELENÁ HORA, stavebního bytového družstva, se sídlem Brněnská 1146/30, Žďár nad Sázavou 1, 591 01 Žďár nad Sázavou, IČ: 00050784, zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně v oddílu Dr XXXIV, vložce 464, konaného dne 25. května 2017 v 15³⁰ hodin ve školní jídelně 5. Základní školy, Paiačova 2189/35, 591 01 Žďár nad Sázavou 6.

Přítomni: dle prezenční listiny, která tvoří přílohu č. 1 archivního zápisu

Program:

1. Zahájení, informace o počtu přítomných, schválení programu
2. Jmenování zapisovatele, volba ověřovatelů zápisu
3. Volba mandátové, návrhové komise
4. Zpráva představenstva družstva
5. Zpráva kontrolní komise
6. Zpráva mandátové komise
7. Projednání a schválení „Hlavních úkolů pro volební období 2017 – 2021“
8. Projednání a schválení „Směrnice o tvorbě a čerpání ostatních účetních rezerv“
9. Schválení roční závěrky za rok 2016 a rozdělení hospodářského výsledku družstva
10. Projednání a rozhodnutí o námitkách a jiných opravných prostředcích proti rozhodnutí představenstva
11. Diskuse
12. Usnesení
13. Závěr

1. Zahájení

Úvodní slovo pronesl místopředseda představenstva pan Jiří Dvořák.

Přivítal přítomné delegáty a seznámil je s navrženým programem tak, jak bylo uvedeno na předem zaslané pozvánce, která tvoří přílohu č. 2 archivního zápisu. Žádný z delegátů nevznesl návrh na změnu bodů programu shromáždění delegátů.

Bylo konstatováno, že k zahájení schůze shromáždění delegátů je přítomno 41 delegátů z celkového počtu 51 delegátů, tj. 80,39 % hlasů, což je nadpoloviční většina delegátů; shromáždění je tedy způsobilé usnášet se o všech záležitostech, vyplývajících z programu schůze uvedeného na pozvánce. K navrženým bodům programu nikdo neměl připomínku ani jiný návrh; pozvánku s body programu již nelze měnit.

Následně bylo hlasováno o navrženém programu schůze shromáždění delegátů dle pozvánky s tímto výsledkem:

- pro 41 hlasů, tj. 100 % přítomných delegátů.

Program shromáždění delegátů byl schválen.

2. Jmenování zapisovatele, volba ověřovatelů zápisu

Předsedajícím schůze shromáždění delegátů byl jmenován v souladu s Čl. 19 odst. 1. Jednacího řádu p. Jiří Dvořák, místopředseda představenstva, který tak celý průběh shromáždění delegátů řídil.

Předsedající schůze shromáždění delegátů navrhl, aby zapisovatelkou zápisu byla p. Iveta Stratilová, zaměstnankyně družstva; poté vyzval delegáty k připomínkám k předloženému návrhu či k návrhu jiných kandidátů.

Nebyly podány žádné připomínky a ani jiné návrhy.

Po té předsedající jmenoval zapisovatelkou Ivetu Stratilovou.

Dále předsedající shromáždění předložil přítomným delegátům návrh na zvolení ověřovatelů zápisu a vyzval delegáty k připomínkám k předloženému návrhu či k návrhu jiných kandidátů.

Ověřovateli zápisu byli navrženi: Josef Jelínek
David Dřevíkovský

Nebyly podány žádné připomínky a ani jiné návrhy.

- V 15:50 hodin se dostavil další delegát.

Před hlasováním bylo konstatováno, že od zahájení schůze shromáždění delegátů se účast změnila – je tedy přítomno 43 delegátů, tj. 84,31 %.

Následně bylo hlasováno o navrženém složení ověřovatelů zápisu s tímto výsledkem:

- pro 43 hlasů, tj. 100 % přítomných delegátů.

Navržení ověřovatelé zápisu byli zvoleni.

3. Volba mandátové a návrhové komise

Předsedající seznámil přítomné s navrženými kandidáty do mandátové a návrhové komise a vyzval delegáty k připomínkám k předloženému návrhu či k návrhu jiných kandidátů.

- Do mandátové komise byly navrženi: Miluše Enkeová
Radka Svobodová
Karel Šafránek

Nebyly podány žádné připomínky a ani jiné návrhy.

Před hlasováním bylo konstatováno, že od zahájení schůze shromáždění delegátů se účast změnila – je tedy přítomno 43 delegátů, tj. 84,31 %.

Následně bylo hlasováno o navrženém složení mandátové komise s tímto výsledkem:

- pro 43 hlasů, tj. 100 % přítomných delegátů.

Navržení členové mandátové komise byli zvoleni.

Předsedající vyzval zvolené členy mandátové komise, aby mezi sebou provedli volbu předsedy mandátové komise.

- Do návrhové komise byli navrženi: Ing. Stanislav Čaha
JUDr. Miroslav Hájek
Jan Fiala

Nebyly podány žádné připomínky a ani jiné návrhy.

Účast na shromáždění delegátů se nezměnila, je přítomno 43 delegátů z celkového počtu 51 všech pozvaných delegátů, tj. 84,31 %.

Následně bylo hlasováno o navrženém složení návrhové komise s tímto výsledkem:

- pro 43 hlasů, tj. 100 % přítomných delegátů

Navržení členové návrhové komise byli zvoleni.

- V 16:10 hodin se dostavil další delegát.

Účast na shromáždění delegátů se změnila, je přítomno 44 delegátů z celkového počtu 51 všech pozvaných delegátů, tj. 86,27 %.

4. Zpráva představenstva družstva

Předseda představenstva Ing. Zdeněk Štursa informoval přítomné s hlavní změnou, a tou je snížení počtu delegátů. Bylo ustanoveno 51 volebních obvodů a v nich zvoleno 51 delegátů, kteří byli řádně pozváni na shromáždění delegátů. Dále podal informace k projednávanému bodu (materiál tvoří přílohu č. 3 archivního zápisu).

- byla podána informace k plnění úkolů za uplynulé funkční období 2012 - 2016, zejména plnění úkolů minulých jednání shromáždění delegátů – jejich kontrola probíhala v průběhu funkčního období a veškeré úkoly dané v jednotlivých letech usneseními shromáždění delegátů byly splněny (materiál tvoří přílohu č. 4 archivního zápisu)
- představenstvo se scházelo pravidelně dle schváleného plánu práce, celkem se konalo 12 jednání představenstva a jedno mimořádné
- hlavní pozornost na jednáních představenstva byla věnována především sledování ekonomického vývoje družstva
- z ekonomické oblasti - průběžně byl vyhodnocován stav pohledávek a způsob jejich vymáhání s cílem dosáhnout jejich minimalizace. Příznivý je stav pohledávek za nájemné u družstevních bytů, kde k 28.2.2017 bylo evidováno celkem šest dlužníků s celkovým dluhem 104 626,- Kč. Z těchto šesti dlužníků jsou již tři vyloučeni. Složitější je situace u vlastníků jednotek, kde jsme ke stejnému datu měli také šest dlužníků s celkovým dluhem 181 753,- Kč. Přitom dva největší dlužníci zde dluží více jak 151 tis. Kč a vymáhání je problematické. Jeden z nich je dlouhodobě nezvěstný a druhý má více dluhů a v současné době je v insolvenční a splácí část svého dluhu. Problémem se stává to, že jde mnohdy o osoby, které mají více dluhů, a může nastat situace, že i při přihlášení pohledávky družstva nebo společenství do exekuce nebude majetek stačit k pokrytí všech dluhů. Bohužel postavení družstva nebo SV je takové, že v případě nedostatku prostředků nebudou naše pohledávky uhrazeny. Proto existuje zvýšená aktivita svazu bytových družstev, aby se toto postavení zlepšilo. Vedle aktivit vůči poslancům a senátorům na změny v legislativě je v současné době připravována i petice, se kterou se budeme obracet na naše členy, aby svým podpisem upozornili na tento závažný problém, kdy hrozí, že nesplacený dluh budou muset za dlužníka uhradit jeho spolubydlíci v domě.

Pozitivní je i vývoj pohledávek z ostatní činnosti družstva, zejména z pronájmu nebytových prostor, když pohledávky v této oblasti činily k 31.3.2017 celkem 217 935,- Kč a jde ve většině případů o dluhy nepřekračující trojnásobek měsíčního nájemného s výjimkou společnosti ABS WYDA s.r.o, se kterou jednáme o řešení.

Nepříznivý vývoj bylo ale v tomto roce zaznamenáno z pohledu škodních událostí. Došlo ke dvěma velkým událostem a to požáru v domě Palachova 1 se škodou přes 599 tis. Kč a vodovodní události na Studentské 20-30 se škodou přes 171 tis. Kč. Obě tyto události byly uhrazeny v rámci uzavřeného pojištění, ale pro družstvo to má však negativní dopad v tom, že mu nebude vyplacena možná bonifikace při nízkém škodním průběhu a tyto škody se mohou do budoucna negativně projevit i v ceně pojistného pro příští období.

Pokud jde o celkový výsledek hospodaření družstva za rok 2016, byl dosažen zisk po zdanění ve výši 251 990,10,- Kč. Spolu se ziskem z roku 2015 je možné rozdělit více jak 443 tis. Kč. Z tohoto návrhu vyplývá, že je navrženo rozdělit 166 420,40 Kč a jako rezervu ponechat nerozdělený zisk ve výši 276 696,78Kč. Ve výsledcích hospodaření se i v roce 2016 negativně promítl další výrazný pokles úrokových sazeb, v důsledku kterých dosáhly finanční výnosy objemu pouze 591 tis. Kč, což představuje propad proti roku 2015 ve výši 352 tis. Kč a proti roku 2012 dokonce propad přes 1,8 mil. Kč. Výpadek ve výnosech byl utlumen především v důsledku metodické změny v oblasti DPH, která znamenala vrácení části dříve odvedené daně a to ve výši 3 130 tis. Kč. Tato vratka byla jednak zapojena z části do krytí nákladů v roce 2016 a z části posloužila k navýšení vytvářených rezerv pro příští období, které činí celkem 4 047 tis. Kč.

Dále se představenstvo zabývalo i otázkou co dál a dospělo k přijetí nepopulárního, ale nezbytného rozhodnutí, a to přistoupit k navýšení příspěvku na činnost družstva respektive poplatku za správu jednotky.

Proto je dnes předkládán návrh usnesení, který představenstvu ukládá připravit návrh na zvýšení příspěvku na činnost družstva respektive poplatku za správu jednotky na jarní shromáždění delegátů v roce 2018. Předpokládá se navýšení v roce 2019 o 15,- Kč/měsíc a byt a v roce 2020 o dalších 15,- Kč/měsíc a byt.

O změně výše příspěvku bylo jednáno i na shromáždění delegátů konaném před rokem. Tehdy došlo ke sjednocení výše příspěvku na částku 157,- Kč/měsíc a byt včetně DPH pro všechny nájemce či vlastníky. Již na tomto zasedání informovalo družstvo o nepříznivém vývoji finančních výnosů a nutnosti jeho řešení. Bylo konstatováno, že naposledy se zvýšením příspěvku zabývalo shromáždění delegátů na svém zasedání dne 5.5.2008. Tehdy bylo schváleno celkové navýšení příspěvku o 33,- Kč/měsíc a byt s tím, že pro zmírnění dopadu bylo toto navýšení rozděleno do tří po sobě jdoucích let po 11,- Kč/měsíc a byt. Zvýšení pak proběhlo k 1.1.2009 a k 1.1. 2010 s tím, že s ohledem na příznivý ekonomický vývoj již k navýšení k 1.1.2011 z rozhodnutí představenstva nedošlo. Takže od roku 2008 došlo k navýšení příspěvku celkem o 22, - Kč/měsíc a byt.

Dle výroční zprávy byl předložen výhled hospodaření do roku 2021, ve kterém je již toto předpokládané navýšení promítnuto.

- z technické oblasti – průběžně se představenstvo zabývalo otázkou využití dotačních programů na rekonstrukce domů. V roce 2016 jsme se ve spolupráci se společenstvími vlastníků zapojili do programu „Bytové domy bez bariér“, v rámci kterého je možné čerpat dotace na vybudování bezbariérového přístupu do domu a výtahu. Byly podány žádosti pro domy Nerudova 2-6 a Nerudova 8-12. Oba domy uspěly a získaly dotaci každý po 1,66 mil. Kč. Současně byli osloveni i zástupci ostatních domů bez výtahů a v závěru roku byly podány žádosti za další čtyři domy v sídlišti Vodojem. Dnes již víme, že uspěly dva domy (Pelikánova 34 a Pelikánova 51), které současně s výtahem řešily i bezbariérový přístup do domu. Zbývající dva domy jsou v pořadí na místech, která již nebylo možné pro nedostatek prostředků uspokojit. Pokud by ale došlo v průběhu roku k navýšení objemu prostředků pro tento program, měly by šanci na úspěch. Předpokládáme zapojení dalších domů i v letošním roce.

Další program, do kterého se zapojily domy ve správě družstva je „Integrovaný regionální operační program (IROP). Pro svoji složitost a administrativní náročnost je doporučeno jej

využívat pouze při komplexních revitalizacích domů. I v rámci tohoto programu byly v průběhu roku připravovány tři domy na podání žádostí. Dnes již je podána žádost za dům Dolní 32-36 (zde jsou podepsány smlouvy a dům je před zahájením rekonstrukce) a za dům Okružní 28-32. Připravováno je podání žádosti za dům Brodská 51-55.

Pozornost byla věnována i vývoji legislativy v oblasti energetiky. Bylo provedeno první vyúčtování dodávek tepla podle nové vyhlášky 269/2015 Sb. Výsledky ukazují, že zejména změna spodního limitu odchylky vyúčtování od průměru domu z původních -40% na -20% vedla k tomu, že většina bytů má stejné náklady tj. náklad odpovídající limitu -20%. Tím se snižuje význam výsledku vyúčtování. Druhým poznatkem je pak i to, že se tento počet bytů se stejným vyúčtováním zvyšuje se zvyšujícím se podílem základní složky oproti spotřební složce, tj. více stejných výsledků je u domů, které si zvolily spotřební složku ve výši 70%. Předpokládá se, že by tato vyhláška měla v letošním roce být upravena, ale jak se zatím neví.

Představenstvo se rovněž zabývalo problematikou oprav objektů v areálu družstva. Byl vypracován plán oprav s výhledem na pět let, který představenstvo schválilo a průběžně jej aktualizovalo. S ohledem na dosahované výsledky v hospodaření se ale opravy zaměřily pouze na odstraňování zjištěných závad a opravy většího charakteru byly prozatím odloženy.

- z oblasti legislativně právní - hlavní pozornost představenstva byla s ohledem na přípravu podzimních voleb směřována na otázku řešení souběhu funkce člena statutárního orgánu a výkonu práce ředitele. Na základě častějších rozhodnutí soudů o tom, že takovýto souběh možný není, rozhodlo se představenstvo tento problém vyřešit s volbou nových orgánů družstva, a to tak, že se zruší funkce ředitele a předsedy družstva, když zastupování družstva bude v působnosti představenstva v čele s předsedou představenstva, který však tuto funkci nebude vykonávat v rámci pracovního poměru, ale na základě smlouvy o výkonu funkce tak, jak to vyplývá z již zmíněných rozhodnutí soudů. Tímto směrem byly připravovány volby až do pololetí roku 2016. Poté ale Ústavní soud svým nálezem ze dne 13.9.2016 zpochybnil argumentaci soudů, které ve svých rozhodnutích souběh nepřipouštěly. Zdůraznil to, že tento souběh nebyl nikdy zákony výslovně zakázán a vše dovodily až soudy ve svých rozhodnutích. S ohledem na to rozhodlo představenstvo neměnit dosud zažitý systém vedení družstva a vyčkat na další vývoj a teprve na jeho základě rozhodnout s konečnou platností. Proto byly připraveny a zajištěny volby stejně jako v předchozích letech.

Představenstvo se zabývalo i otázkou řešení změn prohlášení vlastníka v návaznosti na platnou legislativu. I zde existují některé nejasnosti, které bude třeba řešit a na základě toho pak přistupovat ke změnám prohlášení vlastníka tak, aby tato prohlášení odpovídala reálnému stavu.

Dále předseda představenstva informoval přítomné, že při prezenci obdrželi materiál hodnotící plnění hlavních úkolů pro volební období let 2012 – 2016 s konečnými výsledky za rok 2016. Tímto materiálem se předseda představenstva podrobněji nezabýval, protože hodnocení uplynulého volebního období bylo provedeno již na podzimním shromáždění delegátů.

Dále předseda představenstva Ing. Zdeněk Štursa seznámil přítomné delegáty se Směrnicí č. 128/2017 o tvorbě a čerpání ostatních rezerv, jejíž písemný návrh obdrželi delegáti spolu s pozvánkou. Nejedná se o nic nového, neboť uvedené rezervy byly již v minulosti tvořeny a čerpány na základě rozhodnutí představenstva a delegáti dostávali podrobné informace v rámci každoročně předkládané výroční zprávy o hospodaření družstva.

Dle názoru auditora je vhodné, aby tvorba a čerpání rezerv, které mají vliv na konečný výsledek hospodaření, měly být realizovány na základě pravidel schválených shromážděním delegátů, jakožto nejvyššího orgánu družstva, protože v jeho pravomoci je i poté schvalovat dosažený hospodářský výsledek.

Cílem tedy je dát představenstvu základní pravidla pro tvorbu a následné čerpání těchto rezerv, zmocnit představenstvo k jejich tvorbě a čerpání a uložit mu za povinnost podávat pravidelně na shromáždění delegátů informaci o jejich tvorbě, čerpání a zůstatcích ke konci kalendářního roku.

Předložená směrnice je jednoduchá a jednoznačně vymezuje kompetence představenstva. V rámci bodu programu č. 8 bude výše uvedená Směrnice předložena k projednání a schválení.

5. Zpráva kontrolní komise

Pan Ing. Jiří Kvasnička, předseda kontrolní komise informoval přítomné o činnosti kontrolní komise za rok 2016 a o zjištění případných nedostatků (materiál tvoří přílohu č. 5 archivního zápisu).

- členové komise vykonávali kontrolní činnost vůči družstvu v souladu s plánem kontrol
- výsledky byly zpracovány ve formě písemných zpráv (zápisy ze všech kontrol jsou k dispozici na sekretariátu družstva)
- nebylo zjištěno žádné zásadní porušení platných zákonů či vnitrodružstevních předpisů
- zástupce kontrolní komise se účastnil výběrových řízení na dodavatele investičních akcí plánovaných na bytových domech
- kontrolní komise konstatuje, že odměny funkcionářům družstva byly vyplaceny za rok 2016 v rámci finančního plánu schváleného SD dne 28.5.2015
- částka určená na odměny funkcionářů orgánů družstva činí pro rok 2017 částku 390 tis. Kč
- kontrolní komise doporučuje SD schválit rozpočet pro výplatu odměn funkcionářům družstva v celkové výši 390 tis. Kč pro rok 2017 v souladu se Smlouvou o výkonu funkce a Směrnicí č. 113/2014 - Poskytování odměn funkcionářům ZELENÁ HORA, stavebního bytového družstva
- dále kontrolní komise měla možnost seznámit se s předkládanou výroční zprávou o hospodaření družstva v roce 2016, dále s návrhem na rozdělení zisku za rok 2016 i se zprávou auditora
- kontrolní komise doporučuje shromáždění delegátů uzavřít hospodaření roku 2016 bez výhrad a schválit roční závěrku za rok 2016, výroční zprávu za rok 2016 a rozdělení celkového zisku tak, jak je uvedeno v předložené výroční zprávě v souladu s návrhem představenstva

6. Zpráva mandátové komise

Předsedající vyzval mandátovou komisi, aby sdělila přítomnost delegátů k okamžiku projednávání a schválení bodu č. 7. programu.

Paní Miluše Enkeová sdělila, že byla zvolena předsedkyní mandátové komise a současně konstatovala, že pro toto funkční období bylo zvoleno 51 delegátů. Na dnešním jednání je k okamžiku podání první zprávy mandátové komise přítomno 44 delegátů z celkového počtu 51 všech pozvaných delegátů, tj. **86,27 %**. Dnešní shromáždění delegátů je tedy způsobilé usnášet se o všech záležitostech, vyplývajících ze schváleného programu schůze (zpráva mandátové komise tvoří přílohu č. 6 archivního zápisu).

7. Projednání a schválení „Hlavních úkolů pro volební období 2017 – 2021“

Písemný materiál byl delegátům zaslán poštou předem (materiál tvoří přílohu č. 7 archivního zápisu). Slova se ujal předseda představenstva Ing. Zdeněk Štursa, který sdělil, že tyto úkoly bude představenstvo pravidelně sledovat a vyhodnocovat na každoročním jarním zasedání shromáždění delegátů.

V předloženém materiálu jsou jednotlivé body stručně rozvedeny, a proto se předseda představenstva zaměřil jen na některé z nich:

- Zajistit vyrovnané hospodaření družstva v jednotlivých letech – díky výraznému poklesu úrokových sazeb dochází k nízkému zhodnocení finančních prostředků družstva, což

se projevilo podstatným snížením finančních výnosů a negativním dopadem do hospodářského výsledku družstva.

- Upozornil na to, že vstoupil v platnost nový zákon o spotřebitelských úvěrech, který vyžaduje vyřízení licence u ČNB. Pokud by se tento zákon vztahoval na půjčky poskytované SV, znamenalo by to další propad finančních výnosů. Toto bude třeba ověřit.
- Otázka možnosti lepšího zhodnocení části volných prostředků družstva prostřednictvím investičních fondů, a to i za cenu vyššího rizika návratnosti vložených investic, které dnes nabízejí zhodnocení ve výši 1-4 %. Dnes již neexistují žádné fondy, které by garantovaly návratnost vložených investic, takže jakákoliv takováto investice může znamenat jak výdělek, tak ale i prodělek. Představenstvo uvažuje o částce cca 5 mil. Kč, která by mohla být investována do několika fondů kvůli rozložení rizika. Minimální doba investice se předpokládá kolem tří let.

Proto předseda představenstva vyzval přítomné delegáty, aby se v rámci diskuze k tomuto bodu vyjádřili, jaký je jejich názor. Na základě této diskuze by pak mohla návrhová komise připravit doplnění návrhu usnesení.

- Dokončit personální obměnu zaměstnanců s ohledem na odchod do důchodu stávajících zaměstnanců – v průběhu první poloviny volebního období docílí důchodového věku čtyři zaměstnanci družstva (včetně předsedy představenstva a ředitele). K zajištění řádného chodu družstva bude třeba provést postupně předání jednotlivých agend novým zaměstnancům, což si vyžádá určitého souběhu zaměstnanců.
- S konečnou platností v návaznosti na vývoj legislativy dořešit souběh funkce předsedy představenstva a výkonu práce ředitele družstva – prozatím neexistuje jednoznačný právní výklad o tom, zda může předseda představenstva souběžně pracovat jako zaměstnanec družstva s pracovní náplní ředitele. Očekává se, že toto bude řešeno v návaznosti na usnesení ústavního soudu v první polovině funkčního období a konečnému rozhodnutí bude pak třeba přizpůsobit i systém vedení družstva. Bude třeba sledovat vývoj legislativy a na základě konečného stanoviska připravit návrh řešení; v představenstvu družstva vybrat z možných variant a rozhodnout o konečném způsobu řešení souběhu funkce předsedy představenstva a ředitele v návaznosti na platný právní výklad. Jsou možná tyto řešení:
 - Oddělení funkce ředitele a předsedy mezi dvě osoby, kdy ředitel je zaměstnancem a předseda pouze neuvolněným funkcionářem, který dochází na družstvo v rozsahu několika hodin týdně. Rozdělení pravomocí mezi ředitele a předsedu se vymezí ve stanovách. Tato varianta bude zřejmě znamenat navýšení nákladů na odměny. Tato varianta se v rámci družstev vyskytuje nejčastěji.
 - Druhá možnost je, že bude zrušena funkce ředitele a družstvo bude řídit pouze předseda představenstva na základě smlouvy o výkonu funkce. Takto byly připraveny i volby v loňském roce. Tato varianta má zatím i nedořešené některé problémy, zejména z pohledu ochrany předsedy, na kterého se nevztahuje zákoník práce a prakticky je kdykoliv odvolatelný. Komplikací je i to, že smlouvu o výkonu funkce včetně všech požitků musí předsedovi schválit shromáždění delegátů.
- Řešit ve spolupráci s jednotlivými společenstvími vlastníků a jinými subjekty ve správě družstva výskyt řas a plísní na zateplených fasádách domů – vzhled fasád domů se každým rokem zhoršuje a řasy a plísně mohou narušovat povrch omítek a tím

i snižovat jejich celkovou živnost. Je zde předpoklad již větší počet realizací na základě získaných poznatků i z jiných družstev.

- Průběžné sledování legislativy ohledně exekucí a insolvenčí ve vztahu k družstevnímu podílu a k jednotkám – stávající legislativa zajišťuje nevýhodné postavení vlastníků nebo družstva v případech řešení dluhů po bydlicích v domě. V pozadí všeho je silný tlak bank na to, aby se legislativa, která je zvýhodňuje, neměnila. Ve spolupráci s ostatními družstvy prostřednictvím Svazu bytových družstev se bude tento problém medializovat a společně se zajistí podpisy co největšího počtu nájemců a vlastníků pod případnou petici, která se připravuje a která bude požadovat spravedlivý přístup k nájemcům a vlastníkům při řešení dluhů alespoň tak, jak je tomu na západ od našich hranic.
- Více využívat nových možností v oblasti informatiky a elektronické korespondence ve vztahu k nájemcům bytů a vlastníkům jednotek – nová verze programu Anasoft umožňuje prostřednictvím portálu poschodech.cz poskytovat nájemcům a vlastníkům řadu informací týkajících se domu i bytu včetně elektronického zasílání předpisu měsíčních záloh a jejich vyúčtování. Cílem toho by mělo být zajištění rychlejší dostupnosti informací pro členy a vlastníky bytů ve správě, ale třeba i snížení nákladů na materiál, poštovního apod.

Předsedající p. Jiří Dvořák vyzval delegáty k zaujetí stanoviska, zejména k bodu možnosti vyššího zhodnocování části volných prostředků družstva prostřednictvím podílových fondů, a to i za cenu vyššího rizika návratnosti vložených investic.

- **Delegát volebního obvodu č. 31 p. Radek Kujínek**
 - Je třeba opravdu zvážit zhodnocování volných prostředků, protože je to velké riziko
- **Delegát volebního obvodu č. 32 p. Ing. Zdeněk Lukeš**
 - Nesouhlasí, aby ZELENÁ HORA, stavební bytové družstvo, riskovalo s investováním do podílových fondů, když například z investované částky 5 mil. Kč přichází v úvahu zhodnocení ve výši cca 170 tisíc Kč, avšak riziko toho, že daný podílový fond se dostane do ztráty a družstvo by tak přišlo o investici 5 mil. Kč, je značně vysoké
 - Dále podotkl, že účelem bytového družstva je zejména zajišťování bytových potřeb svých členů, případně dalších subjektů a nikoliv dosahování zisků
- **Náhradník delegáta volebního obvodu č. 20 JUDr. Jaromír Jun**
 - Vzněl dotaz, jak je to se státními dluhopisy a zda lze prostřednictvím stavební spořitelny investovat jako právnická osoba

Předseda představenstva Ing. Zdeněk Štursa vysvětlil, že stavební spořitelna poskytuje státní příspěvek pouze fyzickým osobám, nikoliv právnickým. Státní dluhopisy nejsou nabízeny, a pokud budou, tak zisk ponесou nejdříve za 2-3 roky.

Z pléna nebyly již žádné připomínky či návrhy.

Dle připomínek shromáždění delegátů doporučuje neinvestovat a zařadit toto rozhodnutí do konečného usnesení.

Schválení „Hlavních úkolů představenstva družstva pro volební období 2017 – 2021“ je součástí schválení konečného usnesení.

8. Projednání a schválení „Směrnice o tvorbě a čerpání ostatních účetních rezerv“

Písemný materiál Směrnice č. 128/2017, byl delegátům zaslán poštou předem spolu s pozvánkou (materiál tvoří přílohu č. 8 archivního zápisu).

Informace k projednávanému bodu přednesl předseda představenstva Ing. Zdeněk Štursa již ve svém úvodním vystoupení.

Diskuse:

Předsedající p. Jiří Dvořák vyzval delegáty k připomínkám.

- **Delegát volebního obvodu č. 30 Ing. Bedřich Králíček**

- Vzněl dotaz k jazykovému vyjádření uvedenému v Čl. 4 odst. 1) Směrnice

Předseda představenstva Ing. Zdeněk Štursa vysvětlil, že každý bytový dům je veden jako samostatné hospodářské středisko a uvedený článek z tohoto vychází.

Schválení „Směrnice č. 128/2017 o tvorbě a čerpání ostatních účetních rezerv“ je součástí schválení konečného usnesení.

9. Schválení roční závěrky za rok 2016 a rozdělení hospodářského výsledku družstva

Písemný materiál byl delegátům zaslán poštou předem (materiál tvoří přílohu č. 9 archivního zápisu). Informace k projednávanému bodu přednesl předseda představenstva Ing. Zdeněk Štursa již v rámci svého úvodního vystoupení.

Diskuse:

Nikdo z přítomných neměl žádné námítky, resp. připomínky.

Schválení roční závěrky za rok 2016 je součástí schválení konečného usnesení.

10. Projednání a rozhodnutí o námitkách a jiných opravných prostředcích proti rozhodnutí představenstva

Předsedající p. Dvořák informoval o tom, že žádný opravný prostředek (námítky) proti rozhodnutí družstva nebyl podán.

11. Diskuse

Z přítomných delegátů byly vzneseny dotazy:

- **Náhradník delegáta volebního obvodu č. 20 JUDr. Jaromír Jun**

- Ohledně rekonstrukcí domů konkrétně střechy – seznámil přítomné s výhodami šikmých střech, jelikož právě na domě Haškova 18 probíhá tato rekonstrukce střechy.

- **Delegát volebního obvodu č. 25 Radka Svobodová**

- Vyjádřila se, že si neumí představit, jak bude vypadat vzhledově dům se šikmou střechou vzhledem k ostatním domům
Na tuto připomínku reagoval předseda představenstva s tím, že domy s tímto typem střechy se již ve Žďáře nad Sázavou realizovali a je možné se na ně podívat např. na ulici Dolní a Studentské.

12. Usnesení

Předseda návrhové komise JUDr. Miroslav Hájek předložil návrh konečného usnesení tohoto znění:

USNESENÍ

ze shromáždění delegátů ZELENÁ HORA, stavební bytové družstvo, se sídlem: Brněnská 1146/30, Žďár nad Sázavou 1, 591 01 Žďár nad Sázavou, IČ: 00050784, konaného dne 25. května 2017:

I. Shromáždění delegátů bere na vědomí:

- a) Zprávu předsedy představenstva přednesenou předsedou představenstva o činnosti představenstva v období od shromáždění delegátů konaného dne 26.5.2016 v rámci bodu č. 4. programu
- b) Zprávu kontrolní komise přednesenou předsedou kontrolní komise o činnosti za rok 2016
- c) Předložený rozpočet družstva na rok 2017 a výhled na roky 2018 - 2021
- d) Informaci o plnění hlavních úkolů volebního období 2012 - 2016

II. Shromáždění delegátů schvaluje:

- a) Roční účetní závěrku družstva k 31.12.2016 dle předložené písemné výroční zprávy o hospodaření v roce 2016, která je přílohou zápisu z tohoto shromáždění delegátů
- b) Výplatu odměn funkcionářům družstva na rok 2017 v celkové výši 390 tis. Kč v členění:

Odměny členům představenstva	265 000,-- Kč
Odměny členům kontrolní komise.....	74 000,-- Kč
Odměny členům poradních orgánů představenstva	51 000,-- Kč

s tím, že rozdělení a výplata odměn členům jednotlivých orgánů bude provedena v souladu se směrnicí č. 113/2014 o poskytování odměn funkcionářům ZELENÁ HORA, stavebního bytového družstva.
- c) Rozdělení čistého zisku takto:

Zisk (po zdanění), který byl dosažen za účetní období roku 2016	251 990,10 Kč
Nerozdělený zisk z roku 2015	191 127,08 Kč
Zisk k 31. 12. 2016 k rozdělení	443 117,18 Kč

Se přiděluje:

1. do statutárního fondu bytového hospodářství (příjmy z pronájmů ploch umístěných na některých bytových domech)..... 15 058,65 Kč
 2. členům vlastníkům na zvýšení jejich stálých záloh (příjmy z pronájmů ploch umístěných na některých bytových domech).....1 361,75 Kč
 3. do sociálního fondu..... 150 000,-- Kč
- Nerozdělený zisk**276 696,78 Kč

- d) Celkovou výši rezerv družstva k 31.12.2016 v částce 4 047 tis. Kč, z toho 680 tis. Kč zákonné rezervy a 3 367 tis. Kč ostatní rezervy, a jejich tvorbu a čerpání dle „Výroční zprávy o hospodaření v roce 2016“ uvedených na stranách 18 až 21.
- e) Hlavní úkoly pro volební období 2017-2021 dle předloženého písemného návrhu, který je součástí archivního zápisu ze shromáždění delegátů.
- f) Směrnici č. 128/2017 o tvorbě a čerpání ostatních účetních rezerv dle předloženého písemného návrhu, který je součástí archivního zápisu ze shromáždění delegátů.

III. Shromáždění delegátů neschvaluje:

- a) aby představenstvo realizovalo investice do volných finančních prostředků družstva do podílových fondů či jiných obdobných produktů u bankovních či nebankovních subjektů.

IV. Shromáždění delegátů ukládá představenstvu družstva:

- a) zveřejnit nejpozději do 30.6.2017 na internetových stránkách družstva schválené Hlavní úkoly pro volební období 2017-2021 a Směrnici č. 128/2017 o tvorbě a čerpání ostatních účetních rezerv
- b) zpracovat návrh na změnu příspěvku na činnost družstva a poplatku za správu jednotky pro roky 2019 a 2020 a tento předložit k projednání a schválení na shromáždění delegátů konané v květnu roku 2018

Byla podána připomínka:

- **Delegát volebního obvodu č. 37 Ing. Antonín Šindelář**
 - Nesouhlasí s návrhem usnesení týkající se neinvestování do podílových fondů či obdobných produktů, neboť by toto mohlo vést k tomu, že družstvo nebude nijak s volnými prostředky hospodařit.

Na to reagoval vysvětlením předseda představenstva s tím, že byla v průběhu jednání řeč o investování do podílových fondů, kde jsou možné sice vyšší výnosy, ale je i vyšší riziko v tom, že se vklady nemusí z části či zcela vrátit, pokud by došlo k negativnímu vývoji na trhu. Navržené usnesení se týká pouze zákazu investování do těchto fondů či akcií se zvýšeným rizikem návratnosti. Družstvo bude i nadále využívat bezpečných možností zhodnocení zejména u bank, kde jsou vklady do určité výše pojištěné.

Dále již nebyly podány žádné připomínky k průběhu schůze shromáždění delegátů a ani jiné návrhy; nikdo nepožádal o zaprotokolování připomínky či návrhu.

Před hlasováním konečného usnesení předsedkyně mandátové komise konstatovala, že účast se nezměnila – je přítomno 44 delegátů, tj. 86,27 %.

Následně bylo hlasováno o konečném návrhu usnesení s tímto výsledkem:

- pro 43 hlasů, tj. 97,73 % přítomných delegátů
- proti 0 hlasů
- zdržel se 1 hlas, tj. 2,27 % přítomných delegátů (Ing. Antonín Šindelář)

Návrh usnesení byl schválen.

13. Závěr

Předsedající p. Jiří Dvořák na závěr poděkoval přítomným delegátům za jejich účast.
Jednání bylo ukončeno v 17:00 hodin.

Zapsala: Iveta Stratilová

dne: 25.5.2017

Ověřovatelé zápisu: Josef Jelínek

Handwritten signature of Josef Jelínek in blue ink, written over a dotted line.

David Dřevíkovský

Handwritten signature of David Dřevíkovský in blue ink, written over a dotted line.