

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 24. května 2018 v 15³⁰ hodin ve školní jídelně 5. Základní školy, Palachova 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 a volba ověřovatelů zápisu
3. Volba mandátové a návrhové komise
4. Zpráva představenstva družstva
5. Zpráva kontrolní komise družstva
6. Zpráva mandátové komise
7. Informace o plnění „Hlavních úkolů pro volební období 2017 – 2021“
8. Projednání a schválení změny Směrnice č. 118/2015 Zásady pro určování běžné a jiné správní činnosti družstva a stanovení příspěvků a poplatků na tyto činnosti
9. Schválení roční závěrky za rok 2017 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 zasláné 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 42 delegátů z celkového počtu 51 delegátů, tj. 82,36 % 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 42 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 připomímkám 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 připomímkám k předloženému návrhu či k návrhu jiných kandidátů.

Ověřovateli zápisu byli navrženi: Josef Jelínek
Ladislav Šípek

Nebyly podány žádné připomínky a ani jiné návrhy.

Před hlasováním bylo konstatováno, že od zahájení schůze shromáždění delegátů se účast nezměnila – je tedy přítomno 42 delegátů, tj. 82,36 %.

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

- pro 42 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 připomímkám 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 nezměnila – je tedy přítomno 42 delegátů, tj. 82,36 %.

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

- pro 42 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 Caha
Ing. Michael Formánek
Jan Fiala

Nebyly podány žádné připomínky a ani jiné návrhy.

Účast na shromáždění delegátů se nezměnila, je přítomno 42 delegátů z celkového počtu 51 všech pozvaných delegátů, tj. 82,36 %.

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

- pro 42 hlasů, tj. 100 % přítomných delegátů

Navržení členové návrhové komise byli zvoleni.

- V 15:50 hodin se dostavil další delegát.

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

4. Zpráva představenstva družstva

Předseda představenstva Ing. Zdeněk Štursa informoval přítomné s prvním rokem nového volebního období a dále pak s projednáním návrhu na změnu Směrnice č. 1118/2015, na základě které by mělo dojít k navýšení měsíčního příspěvku na činnost družstva respektive poplatku za správu jednotky v letech 2019 a 2020; tato Směrnice bude projednávána v samostatném bodu programu. Dále podal informace k projednávanému bodu (materiál tvoří přílohu č. 3 archivního zápisu).

- byla podána informace k plnění úkolů z minulých jednání shromáždění delegátů – jejich kontrola probíhala v průběhu funkčního období a veškeré úkoly dané v jednotlivých letech usneseními shromáždění delegátů byly splněny
- představenstvo se scházelo pravidelně dle schváleného plánu práce, celkem se konalo 11 jednání představenstva
- hlavní pozornost na jednáních představenstva byla věnována především sledování ekonomického vývoje družstva
- z ekonomické oblasti – představenstva se zabývalo stavem a vývojem pronájmu areálu. Postupně se podařilo pronajímat i volné kanceláře s tím, že v současné době zbývají neobsazené pouze 4 kanceláře s plochou cca 156 m². Pokud jde o výrobní a skladovací prostory v areálu družstva, dochází zde k zásadní změně, která se zřejmě dotkne jednak výše tržeb, ale i nákladů na rekonstrukci. V měsíci březnu se na družstvo obrátila firma Lis Plast s.r.o. s požadavkem na ukončení nájmu nejdéle k 30.6.2018. Představenstvo projednalo tuto žádost a s ohledem na dlouhodobě trvající bezproblémový nájem souhlasilo s ukončením nájmu k 30.6.2018. Současně byl podán inzerát na uvolněnou halu o ploše více jak 1 200 m², na který reagovaly zatím dvě firmy. Prozatím ale se žádnou z nich není uzavřena smlouva a vše je teprve ve stádiu jednání.

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 30.4.2018 byli evidováni celkem čtyři dlužníci s celkovým dluhem 38 422,- Kč. Z těchto čtyř dlužníků jsou již tři vyloučeni. Složitější je situace u vlastníků jednotek, kde ke stejnému datu bylo šest dlužníků s celkovým dluhem 154 797,- Kč. Přitom dva největší dlužníci zde dluží téměř 140 tis. Kč a u obou již proběhla exekuce na byt, ze které na tyto dluhy nebylo poskytnuto žádné plnění. Navíc jeden

z dlužníků již zemřel, a tak se čeká na výsledek dědického řízení, zda dojde alespoň k částečné úhradě dluhu. Druhý je trvale nekontaktní, protože pobývá v zahraničí a neví se kde.

Vývoj pohledávek z ostatní činnosti družstva, zejména z pronájmu nebytových prostor, nevybočuje z obvyklého vývoje. Pohledávky v této oblasti činily k 30.4.2018 celkem 352 892,- Kč, ale z toho jsou pohledávky za vystavené faktury v dubnu a splatné do konce dubna 234 584,- Kč, takže pohledávky starší jsou v celkové výši 118 308,- Kč.

Ke zlepšení oproti roku 2016 došlo u vývoje pojistných událostí. Došlo sice ke vzniku 27 událostí, ale celková výše zlikvidované škody dosáhla částky necelých 143 tisíc Kč, což je výrazné snížení proti částce 599 tisíc Kč z roku 2016. Největší podíl na pojistném plnění byl u řešení škod v důsledku úderu blesku, a to ve výši 48 tisíc Kč.

Pokud jde o celkový výsledek hospodaření družstva za rok 2017, byl dosažen zisk po zdanění ve výši 246 588,28 Kč. Spolu se ziskem z roku 2016 je možné rozdělit více jak 523 tis. Kč. Z tohoto návrhu vyplývá, že je navrženo rozdělit 216 452,16 Kč a jako rezervu ponechat nerozdělený zisk ve výši 306 832, 87 Kč. Ve výsledcích hospodaření se i v roce 2017 negativně promítl pokles úrokových sazeb, v důsledku kterých dosáhly finanční výnosy objemu včetně výnosů z vnitro úvěrů jen objemu 781,5 tis. Kč. Podrobněji se vývoj výnosů projednával v rámci bodu 8. programu.

- z technické oblasti – průběžně se představenstvo zabývalo otázkou využití dotačních programů na rekonstrukce domů. V rámci programu „Bytové domy bez bariér“ byly podány přihlášky na zřízení výtahů celkem u pěti domů. Bohužel vzhledem k tomu, že u těchto domů nebylo navrženo řešení úplné bezbariérovosti, nezískaly tyto domy dostatek bodů tak, aby se v pořadí dostaly na místa, která byla vykryta prostředky uvolněnými pro tento program. Pro opakování přihlášek v dalších letech lze doporučit rozšíření akcí o zajištění bezbariérového přístupu do domu, na který je možno získat dotaci až do výše 200 tisíc Kč.

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. V rámci tohoto programu byly v průběhu roku dokončeny rekonstrukce u domu Dolní 32-36 a Okružní 28-32. Připravováno je podání žádosti za dům Brodská 51-55, Libušínská 26-30 a Lesní 33.

Pozornost byla věnována i vývoji legislativy v oblasti energetiky. Očekávaná novela vyhlášky 269/2015 Sb. však nebyla realizována a bude se sledovat, zda k ní dojde ještě ve druhém pololetí letošního roku.

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 ukončení nájmu firmou Lis Plast s.r.o. bude nutné tento plán přehodnotit a zahrnout do něj i rekonstrukci uvolněné haly.

- z oblasti legislativně právní – představenstvo se zabývalo dvěma hlavními body z této oblasti, a to řešení souběhu funkcí a zajištění ochrany osobních dat v návaznosti na Nařízení Evropského parlamentu a Rady EU č. 206/679 účinného od 25.5.2018.

K otázce souběhu funkce předsedy představenstva a zaměstnance družstva v pozici ředitele družstva bylo konstatováno, že prozatím nebylo jednoznačně rozhodnuto soudy o tom, zda takovýto souběh možný je či nikoliv. Představenstvo se touto otázkou bude zabývat ve druhém pololetí letošního roku tak, aby bylo možné na shromáždění delegátů konané v květnu 2019 předložit takový návrh stanov, který by umožnil případné oddělení obou funkcí ke konci roku 2019. Na zřetel bude bráno i rozhodnutí Nejvyššího soudu z května letošního roku, na základě kterého je za určitých podmínek souběh funkcí možný.

K zajištění ochrany osobních údajů postupuje družstvo v souladu s metodickými pokyny SČMBD v Praze. Byla provedena analýza zpracovávaných osobních dat a to formou tabulek s přehledem zpracovávaných agend podle jednotlivých kanceláří a dále formou tabulky s přehledem subjektů, o nichž jsou vedeny osobní údaje a jaké konkrétní údaje to jsou. Dále byla

zpracována písemná informace k zajištění ochrany osobních údajů v rámci jednotlivých bytových družstev a společenství vlastníků, která byla zástupcům domů zaslána spolu s pozvánkou na aktiv konaný dne 10.5.2018. Představenstvo rovněž schválilo Plán práce k zajištění ochrany osobních údajů s uvedením konkrétních úkolů a byla zpracována a představenstvem schválena i vnitřní směrnice družstva k zajištění ochrany osobních údajů. Bylo rovněž provedeno prvotní proškolení zaměstnanců družstva, na které naváže další, ve kterém budou podrobně seznámeni se zněním směrnice k zajištění ochrany osobních dat. Již na základě prvního proškolení byly zahájeny práce zejména technického charakteru jako vyšší zajištění spisovny, uzamykání skříní v kancelářích apod. Postupně jsou zpracovávány další nezbytné dokumenty, které se týkají jak zaměstnanců družstva, tak ale jeho funkcionářů nebo i jednotlivých bytových družstev a společenství vlastníků a jejich funkcionářů.

Jedním z těchto materiálů je Základní informace o ochraně osobních údajů pro zaměstnance a funkcionáře bytového družstva a prohlášení o mlčenlivosti, které obdrželi přítomní u prezence. Jeden výtisk podepsaného prohlášení o mlčenlivosti bude založen na družstvu a druhý výtisk zůstane každému k dispozici. Poté předseda představenstva podal stručný výklad k této problematice. Osobní údaje máme k dispozici a zpracováváme je, a to platí i pro delegáty v souvislosti s materiály, které delegáti dostávají k projednání (spojitost s volbami, smlouvy o výkonu funkce apod.). Hlavní povinností je chránit osobní údaje, tj. zabezpečit, aby se tyto údaje nedostali k neoprávněným osobám, ukládat je tak, aby k nim neměly přístup nepovolané osoby a po skončení funkčního období nejlépe skartovat. Další povinností je hlásit únik nebo porušení ochrany osobních údajů, tj. spojit se okamžitě s družstvem.

Tímto byli přítomní delegáti a náhradníci delegátů k této problematice proškoleni a prezenční listina k proškolení delegátů v oblasti zpracování a ochrany osobních údajů subjektů je přílohou č. 4 archivního zápisu.

Dále předseda představenstva informoval přítomné o plnění Hlavních úkolů pro volební období 2017 – 2021, které je součástí Výroční zprávy a podrobnější informace byly podány v rámci bodu 7. programu.

Dále byli přítomní delegáti seznámeni s novou nabídkou společnosti Arca Capital na nákup směnky s možným výnosem až 6,5 %, kterou obdrželi při prezenci (materiál tvoří přílohu č. 5 archivního zápisu).

V 16:05 hod se na shromáždění delegátů dostavil zástupce výše uvedené společnosti p. Jiří Hodeček a podal přítomným podrobnější informace. Společnost je na trhu téměř 20 let. Upozornil i na to, že je možné získat reference u jiných bytových družstev.

Předsedající p. Jiří Dvořák vyzval přítomné, zda mají k nabídce společnosti Arca Capital nějaké dotazy.

- **Delegát volebního obvodu č. 38 p. Ing. Zdeněk Lukeš**
 - Vzněl dotaz, zda společnost Arca Capital je česká firma?

- **Náhradník delegáta volebního obvodu č. 17 p. Marie Rosecká**
 - Vzněsla dotaz, zda jsou vklady pojištěny?

- **Delegát volebního obvodu č. 34 p. Karel Šafránek**
 - Vzněl ještě jednou dotaz, zda jsou vklady pojištěny? Ano či Ne?

- **Delegát volebního obvodu č. 47 p. Radek Kujínek**
 - Vzněl dotaz přímo na představenstvo, a to zda je někdo v představenstvu, kdo by dokázal rozhodnout, že směnka se od společnosti koupí. Ano či Ne? Jak se bude představenstvo rozhodovat?

Na všechny dotazy bylo řádně zodpovězeno zástupcem společnosti p. Jiřím Hodečkem a předsedou představenstva.

5. Zpráva kontrolní komise družstva

Pan Ing. Jiří Kvasnička, předseda kontrolní komise informoval přítomné o činnosti kontrolní komise za rok 2017 a o zjištění případných nedostatků (materiál tvoří přílohu č. 6 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
- dále kontrolní komise měla možnost seznámit se s předkládanou výroční zprávou o hospodaření družstva v roce 2017, dále s návrhem na rozdělení zisku za rok 2017 i se zprávou auditora
- kontrolní komise konstatuje, že odměny funkcionářům družstva byly vyplaceny za rok 2017 v rámci schváleného objemu finančních prostředků schváleného SD dne 28.5.2015
- částka určená na odměny funkcionářů orgánů družstva činí pro rok 2018 částku 390 tis. Kč
- kontrolní komise doporučuje SD schválit rozpočet pro výplatu odměn funkcionářům družstva v celkové výši 390 tis. Kč pro rok 2018 v souladu se Smlouvou o výkonu funkce a Směrnicí č. 113/2014 - Poskytování odměn funkcionářům ZELENÁ HORA, stavebního bytového družstva
- kontrolní komise doporučuje shromáždění delegátů uzavřít hospodaření roku 2017 bez výhrad a schválit roční závěrku za rok 2017, výroční zprávu za rok 2017 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 43 delegátů z celkového počtu 51 všech pozvaných delegátů, tj. **84,31 %**. Dnešní shromáždění delegátů je tedy způsobilé usnášet se o všech záležitostech, vyplývajících ze schváleného programu schůze (zpráva mandátové komise tvoří přílohu č. 7 archivního zápisu).

7. Informace o plnění „Hlavních úkolů pro volební období 2017 – 2021“

Písemný materiál je součástí Výroční zprávy o hospodaření za rok 2017 na str. 3-7 a byl delegátům zaslán poštou předem (materiál tvoří přílohu č. 8 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 – o hospodaření družstva se předseda představenstva zmínil již ve svém úvodním vystoupení. Dále upozornil na možnost zhodnocení části volných prostředků družstva. Takovéto zhodnocování

prostřednictvím investičních fondů nebylo před rokem schváleno s tím, že je zde vyšší riziko návratnosti a úrokový výnos není až tak podstatný. Přítomné dále informoval, že jsme obdrželi nabídku společnosti Arca Capital na nákup směnky s možným výnosem až 6,5 %, kterou delegáti obdrželi při prezenci. Tato nabídka nebyla projednána v představenstvu, protože došla až po jeho konání, byla ale členům představenstva zaslána k vyjádření.

Proto předseda představenstva oslovil přítomné delegáty a zároveň je vyzval, aby se nad touto nabídkou zamysleli a rozhodli se, zda jí akceptovat a s jakou případnou výší nákupu či nikoliv, a to v rámci diskuse k bodu 11. programu. Na základě této diskuse by pak mohla návrhová komise připravit doplnění návrhu usnesení.

- Dokončit personální obměnu zaměstnanců s ohledem na odchod do důchodu stávajících zaměstnanců – byla již z části realizována v uplynulém funkčním období a v tomto by měla být dokončena. Důchodového věku již dosáhli čtyři další zaměstnanci družstva, ze kterých k 30.6.2018 odchází do důchodu paní Nuhálová a její agendu převezme stávající zaměstnankyně paní Žáková. Nově nastoupí na družstvo slečna Badalíková, která na družstvu po dobu dvou let vykonávala školní praxi a další výpomoc.
- Řešit ve spolupráci s jednotlivými společenstvími vlastníků a jinými subjekty ve správě družstva výskyt řas a plísní na zateplených fasádách domů – v letošním roce se rozhodli na dvou domech použít nové technologie při ochraně proti plísní využívající tzv. nanotechnologie s tím, že firma poskytuje na takového řešení 10 letou záruční lhůtu. Realizace již započala na domě Studentská 6-16, ale s rychlostí postupu prací jsme na začátku akce zatím moc spokojeni být nemohli, poté se situace zlepšila.
- Průběžné sledování legislativy ohledně exekucí a insolvenčí ve vztahu k družstevnímu podílu a k jednotkám – nevýhodné postavení družstev a společenství vlastníků se podařilo díky spolupráci SČMBD a senátorkou Seitlovou řešit alespoň částečně změnou zákona tak, že v případě exekuce na byt je umožněno v případě dlužníka získat až 10% z ceny bytu v rámci dražby na krytí případných dluhů. Původní návrh sice požadoval 25% podíl, ale nenašel potřebnou podporu, a tak budme rádi alespoň za těch 10%, které by mohly při současných cenách bytů u nás pokrýt celý případný dluh. Bohužel tato změna neplatila v době, kdy proběhla exekuce na vzpomínané dva dlužníky. Pokud by tomu tak bylo, měli bychom dluhy vyřešeny.
- Více využívat nových možností v oblasti informatiky a elektronické korespondence ve vztahu k nájemcům bytů a vlastníkům jednotek – osvědčil se způsob rozesílání předpisů a vyúčtování prostřednictvím portálu poschodech.cz. Je ovšem škoda, že se nedaří zajistit vyšší zapojení nájemců a vlastníků, kterých bylo prozatím 865. Jednáno je i se společností Coop Therm s.r.o., prostřednictvím které je prováděno vyúčtování tepla a dálkové odečty elektronických vodoměrů, o nasazení systému průběžného sběru a vyhodnocování náměru těchto měřidel pomocí systému CRS, který již máme ve zkušebním provozu na jednom domě. Lze předpokládat, že by takovýto systém mohl být od roku 2019 instalován u domů, které o něj projeví zájem.

Předsedající p. Jiří Dvořák vyzval delegáty k připomínkám.

Z pléna nebyly vneseny žádné připomínky, dotazy či návrhy.

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

8. Projednání a schválení změny Směrnice č. 118/2015 Zásady pro určování běžné a jiné činnosti družstva a stanovení příspěvků a poplatků na tyto činnosti

Písemný materiál Směrnice byl delegátům zaslán poštou předem spolu s pozvánkou (materiál tvoří přílohu č. 9 archivního zápisu).

Předseda představenstva Ing. Zdeněk Štursa podal krátký výklad k návrhu na změnu této směrnice.

Při prezenci obdrželi přítomní delegáti nový doplněný materiál, a tak předseda představenstva nejprve seznámil přítomné s tím, v čem se tento materiál liší od toho, který obdrželi spolu s pozvánkou.

Změny se týkají pouze druhé části tohoto materiálu tj. návrhu usnesení, a měly by přispět k přesnější formulaci usnesení.

- První formální změna je v bodu I. usnesení, kde je za původní text končícídne 26.5.2016 vložen doplňující text „dle předloženého písemného návrhu, který je součástí archivního zápisu ze shromáždění delegátů, takto:“

- Druhá změna spočívá v tom, že se do usnesení vkládá nově text označený jako bod II. ve znění:

„II. Shromáždění delegátů schvaluje výši odměny družstva pro společenství vlastníků, jiná družstva a spolky ve správě družstva, za správu domu a pozemku: od 1.1.2019 ve výši 172,-Kč/jednotka/měsíc včetně DPH a od 1.1.2020 ve výši 187,-Kč/jednotka/měsíc včetně DPH.“

Tento text pouze zpřesňuje to, že se bude měnit výše plateb ne jen pro členy a nájemce družstevních bytů, ale že se v rámci jednotné výše příspěvků bude měnit i poplatek pro členy společenství vlastníků a bytových družstev ve správě družstva.

- Třetí formální změnou je to, že se původní bod II. přechází na bod III. a že se v textu tohoto přesunutého bodu mění odkaz z bodu I., odst. A,B a C na odkaz pouze na „bod II“.

Součástí předloženého materiálu je i tabulka nazvaná „Vývoj hospodaření dle vybraných ukazatelů za roky 2008 až 2017 a výhled na roky 2018 až 2021“ (materiál tvoří přílohu č. 10 archivního zápisu). Zde je uveden vývoj ekonomiky družstva dle vybraných ukazatelů za roky 2008 až 2017 a výhled na roky 2018 až 2021, s tím že u tohoto výhledu je již promítnuto navržené navýšení měsíčních příspěvků.

V modře podbarvené části jsou uvedeny nákladové položky. Na řádku 12, je uvedena tvorba rezerv (znaménko +) či čerpání rezerv (znaménko -) v jednotlivých letech. Z tohoto řádku je patrné, že od roku 2013 jsou už tyto vytvořené rezervy jen čerpány.

Oranžově jsou pak podbarveny výnosové položky a v rámci nich pak růžově podbarveny jsou položky finančních výnosů. Na řádku 43 je pak celkový přehled finančních výnosů včetně výnosů z vnitro-půjček. Zde je vidět pokles v důsledku klesajících úrokových sazeb, který započal již v roce 2013 a k výraznému propadu pak dochází od roku 2016. Z komentáře k této tabulce bylo zdůrazněno, že zatímco v letech 2008 až 2013 byl dosažen průměrný finanční výnos 2 578,2 tis. Kč, tak v letech 2014 až 2017 byl tento průměrný roční výnos pouze 892,8 tis. Kč, tj. v průměru o 1 685,4 tis. Kč nižší. Za tyto čtyři roky tedy utržilo družstvo o 6 741,7 tis. Kč méně a muselo se s tímto výpadkem vyrovnat.

Jedním z řešení bylo vyhledávání nových zdrojů příjmů, kam lze zařadit poskytování realitní činnosti, spolupráci s bankami, vyšší rozsah prací pro společnost Coop Therm s.r.o. při výměně RTN a vodoměrů a vyúčtování nákladů na teplo, výkon placené funkce statutárního orgánu pro ta společenství vlastníků, kde se nepodařilo zvolit si tento orgán z vlastních řad.

Dalším řešením bylo vytváření rezerv z nahodilých mimořádných příjmů, kam lze zařadit příjmy z prodeje vyklizených bytů nebo v důsledku změny metodiky účtování DPH. Tvorba a čerpání rezerv jsou podrobně rozvedeny ve výroční zprávě na stranách 22 až 25. Krátkodobým řešením bylo i omezení údržby objektů v areálu družstva s ohledem na nedostatek prostředků.

Již na shromáždění delegátů v loňském roce upozornilo představenstvo na to, že přijatá opatření nebudou stačit k pokrytí výpadků ve finančních výnosech a že bude nutné po deseti letech přistoupit k nepopulárnímu řešení, kterým je navýšení měsíčních plateb. Shromáždění delegátů uložilo

představenstvu předložit písemný materiál s návrhem na změnu příspěvku. Tento úkol je splněn a návrh obdrželi delegáti.

Navrženo je navýšení měsíčního příspěvku celkem o 30,- Kč včetně DPH s rozdělením tohoto navýšení do dvou let tj. o 15,- Kč od 1.1.2019 a o dalších 15,- Kč od 1.1.2020. Navrženo je i navýšení ročního příspěvku nebydlících členů celkem o 120,- Kč (tj. v průměru o 10,- Kč měsíčně) a opět s rozdělením do dvou let a to o 70,- Kč od 1.1.2019 a o dalších 50,- Kč od 1.1.2020. Takovéto navýšení v době, kdy rostou jak mzdy zaměstnanců, tak i důchody lze považovat za přijatelné.

Předsedající p. Jiří Dvořák konstatoval, že s ohledem na závažnost tohoto materiálu bude o jeho schválení hlasováno samostatně po ukončení rozpravy k tomuto bodu programu. Poté vyzval delegáty k připomínkám k dnes předloženému doplněnému materiálu a návrhu usnesení tak, jak je uvedeno v tomto materiálu.

Nebyly podány žádné připomínky a ani jiné návrhy.

Následně bylo hlasováno o tomto návrhu usnesení předloženém v písemném materiálu:

Návrh usnesení:

I. Shromáždění delegátů schvaluje změny Směrnice č. 118/2015 Zásady pro určování běžné a jiné správní činnosti a stanovení příspěvků a poplatků na činnost družstva ve znění pozdějších změn ze dne 26.5.2016 dle předloženého písemného návrhu, který je součástí archivního zápisu ze shromáždění delegátů, takto:

A. Příloha č.3 se ruší a nahrazuje s účinností od 1.1.2019 Přílohou č.3a) v tomto znění:

Stanovení správních příspěvků na činnost družstva

Na základě čl. 2 odst. 2. písm. a) Zásad pro určování běžné a jiné správní činnosti a stanovení příspěvků a poplatků na činnost družstva, schválených shromážděním delegátů dne 28.5.2015 ve znění pozdějších změn ze dne 26.5.2016, se stanoví správní příspěvky bydlících i nebydlících členů družstva za běžnou správní činnost družstva (Čl. 1 odst. 1. Zásad a přílohy č.1), spojenou zejména se správou užívaných bytů či jednotek členy družstva takto:

1. Správní příspěvky na běžnou správní činnost družstva u členů družstva - nájemců družstevních bytů a členů družstva - vlastníků jednotek a u nebydlících členů družstva takto:

- a) Příspěvek u člena družstva - nájemce družstevního bytu měsíčně ve výši 172,- Kč vč. DPH
- b) Příspěvek u člena družstva - vlastníka bytové jednotky měsíčně ve výši 172,- Kč vč. DPH
- c) Příspěvek nebydlícího člena družstva bez nájmu či vlastnictví ročně ve výši 350,- Kč vč. DPH

2. Správní příspěvky na běžnou správní činnost družstva u členů družstva - nájemců družstevních nebytových prostor (garáží), kteří nejsou současně nájemci družstevního bytu či vlastníky bytové jednotky v domě ve správě družstva, a členů družstva - vlastníků jednotek, tj. nebytových prostor (garáží), kteří nejsou současně nájemci družstevního bytu či vlastníky bytové jednotky v domě ve správě družstva, takto:

- a) Příspěvek u člena družstva - nájemce družstevního nebytového prostoru (garáže) měsíčně ve výši 5,- Kč vč. DPH
- b) Příspěvek u člena družstva – vlastníka jednotky – nebytového prostoru (garáže) měsíčně ve výši 5,- Kč vč. DPH

3. Příspěvky podle bodu 1. a), b) a 2. a), b) se pod položkou I. bod 7. měsíčního předpisu zahrnují do:

- a) nájemného za užívání družstevního bytu, resp. družstevního nebytového prostoru, u člena družstva – nájemce, nebo
 - b) nákladů na správu domu a pozemku člena družstva – vlastníka bytové jednotky, resp. nebytového prostoru,
- a jsou s těmito měsíčními úhradami splatné.

4. Příspěvek podle bodu 1. c) je splatný předem do 31.3. každého kalendářního roku.

B. Příloha č. 3a) se ruší a nahrazuje s účinností od 1.1.2020 Přílohou č. 3b) v tomto znění:

Stanovení správních příspěvků na činnost družstva

Na základě čl. 2 odst. 2. písm. a) Zásad pro určování běžné a jiné správní činnosti a stanovení příspěvků a poplatků na činnost družstva, schválených shromážděním delegátů dne 28.5.2015 ve znění pozdějších změn ze dne 26.5.2016, se stanoví správní příspěvky bydlících i nebydlících členů družstva za běžnou správní činnost družstva (Čl. 1 odst. 1. Zásad a přílohy č.1), spojenou zejména se správou užívaných bytů či jednotek členy družstva takto:

1. Správní příspěvky na běžnou správní činnost družstva u členů družstva - nájemců družstevních bytů a členů družstva - vlastníků jednotek a u nebydlících členů družstva takto:

- a) Příspěvek u člena družstva - nájemce družstevního bytu měsíčněve výši 187,- Kč vč. DPH
- b) Příspěvek u člena družstva - vlastníka bytové jednotky měsíčněve výši 187,- Kč vč. DPH
- c) Příspěvek nebydlícího člena družstva bez nájmu či vlastnictvíročně ve výši 400,- Kč vč. DPH

2. Správní příspěvky na běžnou správní činnost družstva u členů družstva - nájemců družstevních nebytových prostor (garáží), kteří nejsou současně nájemci družstevního bytu či vlastníky bytové jednotky v domě ve správě družstva, a členů družstva - vlastníků jednotek, tj. nebytových prostor (garáží), kteří nejsou současně nájemci družstevního bytu či vlastníky bytové jednotky v domě ve správě družstva, takto:

- a) Příspěvek u člena družstva - nájemce družstevního nebytového prostoru (garáže) měsíčně ve výši 5,- Kč vč. DPH
- b) Příspěvek u člena družstva – vlastníka jednotky – nebytového prostoru (garáže) měsíčně ve výši 5,- Kč vč. DPH

3. Příspěvky podle bodu 1. a), b) a 2. a), b) se pod položkou I. bod 7. měsíčního předpisu zahrnují do:

- a) nájemného za užívání družstevního bytu, resp. družstevního nebytového prostoru, u člena družstva – nájemce, nebo

b) nákladů na správu domu a pozemku člena družstva – vlastníka bytové jednotky, resp. nebytového prostoru,
a jsou s těmito měsíčními úhradami splatné.

4. Příspěvek podle bodu 1. c) je splatný do 31.3. daného kalendářního roku.

C. Do bodu 3. Směrnice se za první větu vkládá tento text:

Změny směrnice č. 118/2015 schválené shromážděním delegátů dne 24.5.2018 nabývají účinnosti takto:

Příloha č. 3a) dne 1. ledna 2019

Příloha č. 3b) dne 1. ledna 2020.

Přílohou této směrnice jsou:

Příloha č.1. – Vymezení běžné správní činnosti družstva

Příloha č.2 – Vymezení činností nad rámec běžné činnosti a jiné správní činnosti družstva

Příloha č.3 – Stanovení správních příspěvků na činnost družstva.

- II. Shromáždění delegátů schvaluje výši odměny družstva pro společenství vlastníků, jiná družstva a spolky ve správě družstva, za správu domu a pozemku: od 1.1.2019 ve výši 172,- Kč/jednotka/měsíc včetně DPH a od 1.1.2020 ve výši 187,-Kč/jednotka/měsíc včetně DPH.**
- III. Shromáždění delegátů doporučuje společenství vlastníků domů, jiným družstvům či jiným subjektům ve správě družstva, aby projednala a schválila schválenou změnu měsíčního poplatku za správu jednotky (dle bodu II. tohoto usnesení) na svých zasedáních shromáždění konaných ve druhém pololetí roku 2018, a to formou schválení dodatku smlouvy o obstarání správy bytového domu, resp. dodatku smlouvy o výkonu funkce statutárního orgánu společenství vlastníků, jež mají uzavřenou s družstvem.**

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

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

Shromáždění delegátů schválilo výše uvedený návrh usnesení.

9. Schválení roční závěrky za rok 2017 a rozdělení hospodářského výsledku družstva

Písemný materiál byl delegátům zaslán poštou předem (materiál tvoří přílohu č. 8 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 2017 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:

- **Delegát volebního obvodu č. 38 p. Ing. Zdeněk Lukeš**

Ohledně ochrany osobních údajů – mohu sdělit poštovní doručovatele, zda ten konkrétní člověk bydlí u nás v domě?

JUDr. Dana Klusáková, právnická družstva řádně zodpověděla, že dle nové legislativy, by měl samozřejmě zvážit, zda tuto informaci podá.

- **Delegát volebního obvodu č. 47 p. Radek Kujínek**

Vrátil se k prezenci společnosti Arca Capital a chtěl vysvětlit, zda nákup směnky je rizikový? Bylo konstatováno, že nákup směnky rizikový je a konečné rozhodnutí o tom, zda nakoupit či ne bude, pokud mu k tomu delegáti dají pravomoc, výhradně na představenstvu, které jakožto statutární orgán nese odpovědnost za takovéto rozhodnutí.

Předsedající vyzval návrhovou komisi ke konečnému usnesení.

Předseda návrhové komise Ing. Michael Formánek vyzval přítomné delegáty ještě před schvalováním konečného usnesení k tomu, aby bylo samostatně hlasováno o zmocnění představenstva, aby rozhodli o tom, zda proběhne nákup směnky s možným výnosem až **6,5 % od společnosti Arca Investments, a.s., a to maximálně do celkové hodnoty pěti miliónů korun.**

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

Následně bylo hlasováno o zmocnění představenstva rozhodnout o nákupu směnky od společnosti Arca Investments, a.s., a to maximálně do celkové hodnoty pěti miliónů korun s tímto výsledkem:

- pro 28 hlasů, tj. 65,12 % přítomných delegátů
- proti 13 hlasů, tj. 30,23 % přítomných delegátů
- zdržely se 2 hlasy, tj. 4,65 % přítomných delegátů

Usnesení bylo schváleno většinou hlasů.

12. Usnesení

Předseda návrhové komise Ing. Michael Formánek 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 **24. května 2018:**

I. Shromáždění delegátů bere na vědomí:

- a) Zprávu předsedy představenstva přednesenou předsedou představenstva o činnosti představenstva v období od shromáždění delegátů konaného dne 25.5.2017 v rámci bodu č. 4. programu

- b) Zprávu kontrolní komise přednesenou předsedou kontrolní komise o činnosti za rok 2017
- c) Předložený rozpočet družstva na rok 2017 a výhled na roky 2019 - 2021
- d) Informaci o plnění hlavních úkolů volebního období 2017 – 2021
- e) Že v rámci bodu 8. programu jednání byly schváleny změny Směrnice č. 118/2015 Zásady pro určování běžné a jiné činnosti družstva a stanovení příspěvků a poplatků na tyto činnosti a výše odměny družstva za správu domu a pozemku pro společenství vlastníků a další subjekty ve správě družstva
- f) Že v rámci bodu 11. programu bylo schváleno zmocnění představenstva družstva ke konečnému rozhodnutí o nákupu směnky od společnosti Arca Investments, a.s., a to maximálně do celkové hodnoty pěti miliónů korun
- g) Informaci o postupu zajištění ochrany osobních údajů v rámci ZELENÁ HORA, stavební bytové družstvo a bytových družstev a společenství vlastníků ve správě družstva v návaznosti na Nařízení Evropského parlamentu a Rady EU č. 206/679 účinné od 25.5.2018, přednesenou v rámci vystoupení předsedy představenstva

II. Shromáždění delegátů schvaluje:

- a) Roční účetní závěrku družstva k 31.12.2017 dle předložené písemné výroční zprávy o hospodaření v roce 2017, která je přílohou zápisu z tohoto shromáždění delegátů
- b) Výplatu odměn funkcionářům družstva na rok 2018 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 směrnici 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 2017	246 588,25 Kč
Nerozdělený zisk z roku 2016	276 696,78 Kč
Zisk k 31. 12. 2017 k rozdělení	523 285,03 Kč

Se přiděluje:

- 1. do statutárního fondu bytového hospodářství (příjmy z pronájmů ploch umístěných na některých bytových domech)..... 13 572,20 Kč
- 2. členům vlastníků na zvýšení jejich stálých záloh (příjmy z pronájmů ploch umístěných na některých bytových domech).....2 879,96 Kč
- 3. do sociálního fondu.....200 000,-- Kč

Nerozdělený zisk306 832,87 Kč

- d) Celkovou výši rezerv družstva k 31.12.2017 v částce 4 247 tis. Kč, z toho 850 tis. Kč zákonné rezervy a 3 397 tis. Kč ostatní rezervy, a jejich tvorbu a čerpání dle „Výroční zprávy o hospodaření v roce 2017“ uvedených na stranách 22 až 25.

III. Shromáždění delegátů ukládá představenstvu družstva:

- a) Zajistit vyhotovení úplného znění Směrnice č.118/2015 Zásady pro určování běžné a jiné správní činnosti družstva a stanovení příspěvků a poplatků na tyto činnosti, a to v termínu nejpozději do 15.6.2018
- b) Zveřejnit nejpozději do 30.6.2018 na internetových stránkách družstva informaci o plnění Hlavních úkolů pro volební období 2017-2021 a úplné znění Směrnice č.118/2015 Zásady pro určování běžné a jiné správní činnosti družstva a stanovení příspěvků a poplatků na tyto činnosti
- c) V návaznosti na schválené výše odměny družstva za správu domu a pozemku zajistit uzavření a schválení dodatků smluv o obstarání správy domu a pozemku se společenstvím vlastníků a dalšími subjekty ve správě družstva na podzimních zasedáních 2018

Dále 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 43 delegátů, tj. 84,31 %.

Následně bylo hlasováno o konečném návrhu usnesení s tímto výsledkem:

- pro 43 hlasů, tj. 100 % přítomných delegátů
- proti 0 hlasů
- zdržel se 0 hlasů

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.

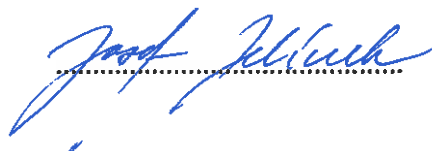
Zapsala:

Iveta Stratilová

dne: 24.5.2018

Ověřovatelé zápisu:

Josef Jelínek



Ladislav Šípek

