

# 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 21. října 2021 v 15<sup>30</sup> hodin v Jídelně FIT, Horní 1692/32, 591 01 Žďár nad Sázavou 1.

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

## **Program:**

1. Zahájení, informace o počtu přítomných, schválení programu
2. Volba předsedajícího, jmenování zapisovatele a volba ověřovatelů zápisu
3. Volba mandátové a návrhové komise
4. Zpráva představenstva družstva
5. Zpráva mandátové komise
6. Projednání a schválení Dodatku č. 2 Směrnice č. 113/2014 - Poskytování odměn funkcionářům ZELENÁ HORA, stavebního bytového družstva
7. Zpráva volební komise včetně představení kandidátů pro volbu členů představenstva a kontrolní komise družstva a jejich náhradníků
8. Volby členů představenstva a kontrolní komise družstva a jejich náhradníků
9. Projednání a schválení smluv o výkonu funkce zvolených členů představenstva a kontrolní komise družstva včetně smlouvy o výkonu funkce předsedy představenstva a výši jeho odměny za výkon funkce
10. Usnesení
11. Závěr

## **1. Zahájení**

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

Předsedající pronesl úvodní slovo, přivítal přítomné delegáty a seznámil je s navrženým programem tak, jak bylo uvedeno na předem zaslané pozvánce, která tvoří **přílohu č. 2** archivního zápisu.

Bylo konstatováno, že k zahájení schůze shromáždění delegátů je přítomno **36** delegátů z celkového počtu **51** delegátů, tj. **70,59 %** 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, neboť není přítomno 100 % všech delegátů.

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

- pro **36** hlasů, tj. **100 %** přítomných delegátů.

**Program shromáždění delegátů byl schválen.**

## **2. Volba předsedajícího, jmenování zapisovatele a volba ověřovatelů zápisu**

Předsedajícím shromáždění delegátů byl navržen p. Jiří Dvořák, místopředseda představenstva. Přítomní delegáti byli vyzváni k připomínkám k předloženému návrhu či k návrhu jiných kandidátů. Nebyly podány žádné připomínky ani jiné návrhy.

**Bylo hlasováno o navrženém předsedajícím shromáždění delegátů p. Jiřím Dvořákovi takto:**

- pro 36 hlasů, tj. 100 % přítomných delegátů.

**Pan Jiří Dvořák byl zvolen předsedajícím shromáždění delegátů.**

Předsedající schůze navrhl, aby zapisovatelkou zápisu byla Bc. Jana Gregorová, zaměstnankyně družstva; poté vyzval delegáty k připomínkám k předloženému návrhu či k návrhu jiných kandidátů. Nebyly podány žádné připomínky a ani jiné návrhy.

Dále předsedající shromáždění předložil přítomným delegátům návrh na zvolení ověřovatelů zápisu.

Ověřovateli zápisu byli navrženi: Jaromír Hlávka  
Radka Svobodová

Předsedající vyzval delegáty k připomínkám k předloženému návrhu či k návrhu jiných kandidátů. Nebyly podány žádné připomínky ani jiné návrhy.

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

- pro 36 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.

- Do mandátové komise byli navrženi: Miluše Enkeová  
Mikuláš Krajčovič  
Miloslava Šubová

Předsedající vyzval delegáty k připomínkám k předloženému návrhu či k návrhu jiných kandidátů. Nebyly podány žádné připomínky ani jiné návrhy.

*V 15:50 se na shromáždění dostavil náhradník delegáta p. Jaroslav Mach.*

*Před hlasováním bylo konstatováno, že účast na shromáždění delegátů se změnila - je tedy přítomno 37 delegátů, tj. 72,55 %.*

**Bylo hlasováno o navrženém složení mandátové komise takto:**

- pro 37 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: JUDr. Miroslav Hájek  
Josef Mrkos  
Jan Fiala

Předsedající vyzval delegáty k připomínkám k předloženému návrhu či k návrhu jiných kandidátů. Nebyly podány žádné připomínky ani jiné návrhy.

#### **Bylo hlasováno o navrženém složení návrhové komise takto:**

- pro 37 hlasů, tj. 100 % přítomných delegátů

#### **Navržení členové návrhové komise byli zvoleni.**

### **4. Zpráva představenstva družstva**

Předseda představenstva Ing. Zdeněk Štursa přednesl zprávu představenstva družstva, podal informaci o plnění úkolů z jarního shromáždění delegátů, zhodnotil končící volební období let 2017 – 2021, seznámil přítomné s některými statistickými údaji, atd. Zpráva tvoří **přílohu č. 3** archivního zápisu.

Sešli jsme se, abychom společně uzavřeli uplynulé pětileté funkční období orgánů družstva, které začalo 24. listopadu roku 2016 a zvolili nové členy orgánů na dalších pět let. Dovolte mi ale, abych Vám nejprve podal informaci o plnění úkolů z jarního shromáždění delegátů, kde byly uloženy tyto úkoly:

- a) Zveřejnit nejpozději do 15. 7. 2021 na internetových stránkách a informační desce družstva informaci o plnění Hlavních úkolů pro volební období 2017 - 2021 a zápis ze shromáždění delegátů – úkol byl splněn.
- b) Zveřejnit na internetových stránkách a informační desce družstva nové úplné znění stanov, a to nejpozději do 15 kalendářních dnů od nabytí účinnosti stanov zápisem do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně – úkol byl splněn.
- c) Zajistit svolání podzimního shromáždění delegátů k provedení volby členů představenstva a kontrolní komise tak, aby toto proběhlo nejpozději do 24. 11. 2021 – úkol byl splněn.

Úkoly z předchozích shromáždění byly splněny a jejich kontrola probíhala v průběhu funkčního období. Lze tedy závěrem k tomuto bodu konstatovat, že veškeré úkoly dané v jednotlivých letech končícího volebního období usneseními shromáždění delegátů jsou splněny.

Nyní mi dovolte, abych se pokusil stručně zhodnotit končící volební období let 2017 až 2021. Pokud budu ve svém vystoupení používat číselné údaje, chtěl bych zdůraznit, že jde o údaje známé k 30. 9. 2021, protože rok 2021 ještě není u konce. Přesné údaje budou známy až po uzavření letošního roku a budou uvedeny v materiálech na jarním SD v příštím roce.

Na toto období si představenstvo stanovilo jedenáct hlavních úkolů, jejichž plnění k 31. 12. 2020 jste obdrželi v rámci výroční zprávy o hospodaření za rok 2020 na jarním shromáždění delegátů. Ve svém vystoupení se pokusím k tomu, co jste již dostali nejen doplnit některé další údaje, ale u některých bodů i stručně zhodnotit uplynulých pět let:

### **1) Zajistit vyrovnané hospodaření družstva v jednotlivých letech**

Na první pohled jednoduchá a přesná formulace tohoto úkolu, ale jeho realizace v podmínkách uplynulých let poměrně složitá. Je třeba si uvědomit, že vyrovnané hospodaření znamená, že se družstvo nedostane do ztráty, ale ani že bude vytvářet vysoké zisky. Jde tedy o to dosahovat zisk alespoň 100 až 150 tis. Kč. Na jedné straně jsou zdroje výnosů družstva, ke kterým zjednodušeně patří pronájem areálu (cca 25 % z celkových výnosů), finanční výnosy z hospodaření s volnými finančními prostředky družstva (dnes do 4 %), správa družstevních bytů, placené služby poskytované členům, správa bytů vlastníků a služby poskytované společenstvím vlastníků (celkem cca 55 %) a další výnosy (např. realitní činnost, zajištění služeb spojených s vyúčtováním pro Cooptherm apod. 16 %). Na straně druhé jsou to náklady na činnost, kde největší položkou jsou osobní náklady zahrnující mzdy zaměstnanců a dohodářů, odměny statutárních orgánů, sociální a zdravotní pojištění a zákonné sociální náklady (celkem cca 70 %), zákonné odpisy majetku (5 %), nakupované služby (19 %) a ostatní náklady (např. spotřebované nákupy, daně a poplatky, finanční náklady apod. 11 %).

A jaký byl vývoj v uplynulých letech? Výnosy z pronájmu areálu byly naplněny dle rozpočtu díky tomu, že se daří mít tento areál plně obsazený. Pokud jde o předpokládaný nárůst nelze očekávat výrazné zvýšení s ohledem na ceny pronájmů ve městě. Proto jsme rádi za zvyšování alespoň o inflaci tak, jak je to uvedeno v nájemních smlouvách. Finanční výnosy výrazně poklesly proti minulým obdobím díky snížení úrokových sazeb. Před deseti lety činil jejich podíl na celkových výnosech 13 %, dnes jsou to necelá 4 %. Můžeme jen doufat, že současné zvyšování úrokových sazeb přispěje k jejich budoucímu navýšení. Stagnující tendenci mají i ostatní výnosy, které jsou závislé na rozsahu prací, které se nám v této oblasti podaří zajistit. Největším a významným zdrojem příjmů je zajištění správy bytového fondu pro členy a vlastníky a práce pro společenství vlastníků, což je také hlavním posláním družstva. Ale ani zde nelze počítat s výrazným zvyšováním cen a tím i příjmů. Proto je založeno současné hospodaření družstva na udržení vyrovnaného hospodaření.

Pokud jde o nákladové položky, byla snaha je držet na co nejnižší hranici. Ale i zde působí a budou působit faktory, které nejsme schopni ovlivnit. Je to například v minulosti státem nastartovaný růst mezd v rozpočtové sféře, který se dotkl v konečné fázi nejen školství, zdravotnictví apod., ale měl dopad i na ostatní podnikatelské subjekty včetně našeho družstva. Pokud si kdokoliv chtěl udržet své zaměstnance, musel přistoupit k navýšení mezd. Do budoucna nás čeká reakce na růst inflace, a to nejen v oblasti mezd, ale i v nákladech na energie, opravy a nakupované služby, jejichž ceny v současnosti astronomicky rostou.

Jako pojistka ve výkyvech výnosů a příjmů nám sloužila v minulosti vytvořená rezerva, která byla dle potřeby používána ke krytí zvýšených nákladů a v příznivých letech zase naopak doplněna ze zisku. K 1. 1. 2017 činila její výše 4 247 tis. Kč a k 1. 1. letošního roku 5 443 tis. Kč. Očekáváme, že ke konci roku dojde k její snížení vzhledem k nutnosti pokrýt plánované náklady na opravu střechy administrativní budovy.

## **2) Údržbu areálu s ohledem na vývoj příjmů zaměřit pouze na odstranění případných závad**

K zajištění tohoto úkolu byl v jednotlivých letech pravidelně projednáván v představenstvu družstva roční plán oprav a byly realizovány pouze nezbytné opravy. V uplynulých čtyřech letech byly realizovány opravy v objemu 2 096 tis Kč. Jednalo se především o opravy haly po ukončení nájmu, kde bylo nutné po letech provést rekonstrukci sociálních zařízení, podlah a elektroinstalace a dále rozdělit tuto halu tak, aby mohla sloužit pro dva nové nájemce.

Na rok 2021 jsou plánovány opravy v celkovém objemu 1 180 tis. Kč, kde největším nákladem je plánována celková rekonstrukce střešního pláště administrativní budovy s rozpočtovým nákladem dle nejvýhodnější nabídky ve výši 720 tis. Kč. Do budoucna bude třeba počítat s nutností postupných oprav objektů v areálu družstva, protože nelze stále odkládat jejich údržbu.

## **3) Dokončit personální obměnu zaměstnanců s ohledem na odchod stávajících zaměstnanců do důchodu**

V průběhu volebního období odešli do důchodu celkem 4 zaměstnanci družstva, další dva ukončili pracovní poměr výpovědí a odešli jinam a na mateřskou dovolenou nastoupily další dvě zaměstnankyně. Na jejich místa bylo přijato celkem osm nových zaměstnanců, z nichž jeden ukončil svůj pracovní poměr výpovědí. Došlo tedy k výrazné obměně zaměstnanců, která byla dobře zvládnuta a neprojevila se nijak negativně na činnosti družstva. Zejména v posledních dvou letech bylo ale získání nových zaměstnanců velmi složité, protože mzdové nároky některých uchazečů o práci na družstvu byly nad naše možnosti. Abychom stabilizovali a udrželi tento kádr, neobejde se to do budoucna bez nutnosti průběžně reagovat na vývoj mezd.

V rámci odchodu do důchodu byla dořešena i otázka souběhu funkce předsedy a ředitele. V průběhu roku 2019 bylo rozhodnuto o rozdělení funkce předsedy a ředitele družstva. Na základě výběrového řízení jmenovalo představenstvo družstva do funkce ředitele Ing. Michaelu Šmídovou a já jsem dále vykonává funkci předsedy představenstva jako neuvolněný funkcionář na základě smlouvy o výkonu funkce. Tato změna byla realizována k 1. 1. 2020.

## **4) Řešit ve spolupráci s jednotlivými společenstvími vlastníků a jinými subjekty ve správě družstva výskyt řas a plísní na zateplených fasádách domů**

Tento úkol se zatím nedaří ve větším rozsahu naplňovat. Na základě iniciativy družstva požádal předseda SČMBD v Praze MMR o možnost vypsání dotačního programu na odstraňování řas a plísní z fasád domů. Tento požadavek však nebyl ze strany ministerstva akceptován. Na několika domech již došlo k opravě fasády. Jedná se však o práce poměrně finančně náročné, které si většina domů nemohla dovolit, protože buďto splácela úvěry z minulých let na výměny oken či generální opravy výtahů, nebo raději investovala do výměny balkonů za přistavěné lodžie, které zlepšily komfort jejich bydlení. Do budoucna však bude nutné i do oprav fasád investovat finanční prostředky. Jednak některé domy díky řasám a plísním nevypadají dobře, jednak spóry plísní patří k výrazným alergenům, které se mohou projevit na zdraví lidí a v neposlední řadě dochází díky řasám a plísním k narušení celistvosti povrchu fasád. Do nich pak proniká voda a vzniklé trhliny se zvětšují a tím se výrazně snižuje vodu odpudivost fasády a tím i její životnost.

**5) Sledovat možnost čerpání dotací na opravy, rekonstrukce a modernizace bytových domů a spolupracovat se společenstvími vlastníků či jinými subjekty ve správě družstva při zpracování eventuálních žádostí o dotace a jejich čerpání**

V tomto volebním období existovaly dva dotační programy, které mohly bytové domy využívat. Tím prvním byl program IROP, v rámci kterého bylo možné provádět komplexní rekonstrukce domů. Do tohoto programu se zapojilo celkem šest domů, které získaly dotaci v celkové výši 11 628 tis. Kč. Druhým programem pak byl program Bytové domy bez bariér, který umožňoval dodatečné vybudování výtahů u domů, kde nebyly pořízeny v rámci výstavby a dále možnost vybudovat bezbariérový přístup do domu. Do tohoto programu se zapojilo celkem šest domů s výší dotace 3 699 tis. Kč. Celkem se tedy podařilo získat dotace v celkové výši 15 327 tis. Kč. Dá se říct, že tímto končí období výhodných dotací na rekonstrukce domů. Pro příští období je sice vypsán program Zelená úsporám, který bude možné využívat, ale pouze na akce spojené s úsporou energie s tím, že dotace se bude poskytovat výhradně na tu část nákladů, která je spojena s úsporou tepla.

**6) Průběžně sledovat vývoj legislativy a přizpůsobovat mu znění stanov a vnitřních předpisů jak družstva, tak i společenství vlastníků jednotek či jiných subjektů ve správě družstva**

V důsledku neustálých změn zákonů týkajících se družstev a společenství vlastníků v tomto volebním období to byl poměrně náročný úkol. Přesto se nám podařilo reagovat včas na tyto změny, které se týkaly především těchto oblastí:

- Ochrana osobních údajů byla nejprve upravena Nařízením Evropského parlamentu a Rady Evropské unie č. 2016/679 ze dne 27. 4. 2016. Na základě toho byla zpracována směrnice č. 132/2018 k zajištění ochrany osobních údajů. V roce 2019 pak došlo k nové právní úpravě a to zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů a zákonem č. 111/2019 Sb., na základě kterých představenstvo novelizovalo zmíněnou směrnicí č. 132/2018. Obdobná směrnice byla zpracována i pro potřeby společenství vlastníků, které ji projednaly a schválily na svých zasedáních na podzim roku 2018 a novelizaci pak v roce 2019.
- Na základě novely zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník a zákona č. 90/2012 ZOK bylo třeba do konce roku přizpůsobit stanovy družstva těmto novelám. Toto bylo splněno schválením novely stanov na letošním jarním shromáždění delegátů. Pokud jde o společenství vlastníků, i pro ně družstvo zpracovalo návrh novely stanov a tento materiál je v současné době projednáván na svolaných zasedáních společenství vlastníků.

**7) Průběžně přizpůsobovat prohlášení vlastníka bytových domů jak novému legislativnímu vývoji a judikatuře, tak ostatním změnám**

Prozatím nebylo přistoupeno k širší realizaci. Změny prohlášení vlastníka jsou realizovány pouze v návaznosti na stavební a jiné změny domu, resp. jednotek, v souvislosti s nutností vyhotovit smlouvu o výstavbě při rozšíření jednotek či vzniku nových jednotek ze společných částí např. půdního prostoru apod., anebo v souvislosti s koupí či prodejem souvisejících pozemků či v souvislosti s jinými změnami. I přes změnu hlasovacích kvór pro uzavření dohody o změně prohlášení vlastníka a odstranění duplicitního hlasování o změně prohlášení vlastníka na shromáždění SV, je proces uzavření dohody o změně prohlášení vlastníka velice komplikovaný, a to především z důvodu změny vlastníků v průběhu procesu schvalování dohody, možných dědických řízení, exekučních řízení, nutnosti získání souhlasu osob s věcnými právy vázajícími na jednotkách např. bank v případě zástavního práva k jednotce

apod. Navíc při realizovaných změnách prohlášení vlastníka se zpravidla mění spoluvlastnický podíl na jednotkách, a v těchto případech je pak je vyžadován souhlas 100 % vlastníků jednotek, jehož získání je téměř nemožné.

#### **8) Průběžné sledování legislativy ohledně exekucí a insolvencí ve vztahu k družstevnímu podílu a k jednotkám**

Došlo ke změně legislativy, která umožňuje získat v případě exekuce až 10 % z ceny na krytí dluhů vůči společenství vlastníků jednotek. Bylo zpracováno a v představenstvu družstva dne 5. 12. 2017 projednáno nové opatření předsedy představenstva k řešení exekucí a insolvencí. V praxi družstva však doposud nedošlo k tomu, že by byly získány jakékoliv prostředky v rámci proběhlých exekucí či insolvenčních řízení.

#### **9) Více využívat nových možností v oblasti informatiky a elektronické korespondence ve vztahu k nájemcům bytů a vlastníkům jednotek**

V roce 2018 jsme úspěšně zahájili tento proces, když byl všem nájemcům a vlastníkům zaslán přístupový kód k možnému přihlášení se na portál poschodech.cz. Propagace tohoto portálu byla realizována i na podzimních zasedáních SV v roce 2018. Postupně byly na portálu zveřejňovány jak vnitřní předpisy jednotlivých společenství vlastníků, tak i zápisy ze zasedání společenství vlastníků v jednotlivých letech, ale i základní dokumenty týkající se jednotlivých bytů, jako je předpis měsíčních záloh, roční vyúčtování měsíčních úhrad, stav dlouhodobé zálohy na opravy apod. Aktuálně evidujeme 1 124 registrovaných uživatelů, tj. 23,32 %.

Dále jsme společně s předpisem měsíčních zálohových plateb na rok 2021 zaslali všem nájemcům a vlastníkům formulář k vyjádření souhlasu s elektronickým doručováním písemností. Reagovali jsme tak na situaci, kdy kvůli šíření nemoci Covid 19 byl omezen přístup na družstvo a kontakt mezi lidmi. Aktuálně evidujeme 1 543 souhlasů s tímto způsobem doručování tj. 31,7 % a další souhlasy získáváme na probíhajících zasedáních společenství vlastníků. Toto opatření je jedním z možných a důležitých nástrojů, jak zvýšit informovanost nájemců a vlastníků, ale i jak přispět ke snížení nákladů na činnost družstva. Do budoucna bude právě tato oblast plného využití elektronické komunikace včetně možnosti využívání elektronického podpisu, elektronického zasílání a zpracování dodavatelských faktur apod. oblastí, která může přispět ke snížení nákladů na činnost družstva, ale i zjednodušit a zrychlit přenos informací mezi družstvem a nájemci či vlastníky bytů.

Tolik krátce k plnění hlavních úkolů v uplynulém období. Předpokládám, že nově zvolené představenstvo vyjde z těchto úkolů a pro jarní SD v roce 2022 zpracuje a předloží delegátům nové úkoly pro volební období 2022 – 2026.

Nyní mi dovolu, abych vás ještě krátce seznámil s některými statistickými údaji k 30. 9. 2021 týkajícími se uplynulého volebního období, a to v porovnání se stavem k 1. 1. 2017:

- Počet členů družstva se snížil z 3 311 na 3 140, tj. o 171. Ovlivněno je to především převody bytů ve vlastnictví na další osoby.
- Počet domů ve výlučném vlastnictví družstva klesl z 8 na pouhé 2 domy.
- Počet domů, kde je družstvo spoluvlastníkem se snížil ze 198 na 188 domů, tj. roste počet domů, ve kterých nevládní družstvo již žádný byt.
- Počet bytů ve vlastnictví družstva se snížil z 1 525 na 1 103 bytů, tj. o 422 bytů, a to v důsledku převodu bytů do osobního vlastnictví

- Celkový počet bytů ve správě družstva se zvýšil ze 4 483 na 4 867 tj o 384 bytů více, a to v důsledku bytů převzatých nově do správy ať již z nové výstavby nebo od jiných správců, jak ve Žďáře nad Sázavou, tak i mimo něj (Příbryslav, Nové Město n. M.). V současné době je v jednání získání dalších domů s předpokládaným přechodem do správy k 1.1.2022. Zájem o naši správu je určitě pozitivním signálem o tom, že svoji práci dělají zaměstnanci družstva dobře, za což jim patří poděkování.
- Počet právnických osob, pro které družstvo zajišťuje správu se zvýšil ze 148 na 175 tj. nárůst o 27 právnických osob, kam patří jak společenství vlastníků, tak i jedno domová družstva.
- Počet společenství vlastníků, kde družstvo vykonává funkci statutárního orgánu se zvýšil z 51 na 62 společenství, tj. nárůst o 11. Ukazuje se, že zajištění správy v souladu se stávající složitou platnou legislativou je pro laika, kterým je většina funkcionářů, kteří tuto činnost provádějí prakticky ve svém volném čase, velmi náročné, a proto se rozhodli přenechat odpovědnost za ni na družstvu. Na druhé straně se pro družstvo a jeho zaměstnance stává tato agenda časově stále více náročnější, a to zejména nyní na podzim, kdy jsou zajišťovány zasedání společenství vlastníků.

Tolik k některým statistickým údajům v oblasti správy. Aby těch čísel nebylo málo, tak bych si dovilil ještě několik údajů z technické oblasti, kde družstvo velmi úzce spolupracuje se statutárními orgány společenství vlastníků či zástupci domů při zajišťování oprav a údržby domů. Průběžně je tak zajišťováno provádění běžných ale i havarijních oprav. Vedle toho byla realizována řada velkých akcí, kam patří např. GO střech u 14 domů, GO zdravotně technické instalace u 10 domů, zateplení obvodového pláště domů nebo jejich částí u 33 domů. Zde je zajímavé to, že z tohoto počtu bylo 22 akcí realizováno v letech 2017 a 2018. Můžeme konstatovat, že tyto práce jsou již realizovány u většiny domů a dnes jsou na řadě spíš menší bytovky. Provedené práce a vydané investice se dnes, kdy rostou ceny tepla, plynu a elektřiny, určitě velmi rychle zhodnotí. Poměrně velký boom byl v tomto období zaznamenán u oprav balkonů, a to zejména u náhrad stávajících balkonů za nové přistavěné lodžie, které byly realizované u 14 domů. Vedle toho bylo u dalších 9 domů přistoupeno k větším opravám stávajících balkonů.

Uzavíráme dnes uplynulé pětileté funkční období. Osobně se domnívám, že to bylo velmi složité období, a to především v posledních dvou letech, kdy nejen nás, ale celý svět postihla covidová pandemie. Vedle toho, že mnoha lidem zasáhla do jejich osobního života a mnohdy se podepsala i na jejich zdraví, a vím o čem mluvím, protože jsem nemoc prodělal a nebyl to jen lehký průběh, tak výrazným způsobem zasáhla i do činnosti družstva. Zejména v roce 2020 došlo na jaře v rámci vyhlášených opatření k omezení provozu družstva a na podzim pak nebylo možné konat pravidelná zasedání společenství vlastníků. Musím ale konstatovat, že se nám podařilo vše dobře zvládnout. Činnost družstva probíhala sice s určitým omezením, ale bez dopadu ve vztahu k našim členům, jejichž požadavky byly vždy řešeny. Bylo zajištěno i zasedání společenství vlastníků, a to náhradním způsobem prostřednictvím zápisů per rollam. Touto formou proběhly i na některých společenstvích volby orgánů, které byly bez problémů zapsány u rejstříkového soudu v Brně. Celý tento proces byl administrativně náročný, ale podařilo se jej zvládnout. Chtěl bych tímto poděkovat všem členům za ochotu tolerovat ztížené podmínky, všem zástupcům domů za vstřícnost a ochotu spolupracovat s družstvem zejména při zajišťování zápisů per rollam a zajištění provozu jednotlivých domů. No a samozřejmě velký dík patří všem zaměstnancům družstva, kteří to vše úspěšně zvládli. I letošní rok byl a stále ještě je složitější z hlediska práce družstva, ale věříme, že tak, jak se nám podařilo uskutečnit dvě shromáždění delegátů, se nám podaří v závěru roku uskutečnit i pravidelná zasedání společenství vlastníků. Vynaložená práce všech, kteří tato zasedání



připravují bude zhodnocena pouze tehdy, pokud se tato zasedání uskuteční s dostatečnou účastí vlastníků. Proto bych vás všechny chtěl poprosit, abyste i vy přispěli k jejich uskutečnění, a to nejen svojí účastí, ale přesvědčováním lidí ve vašem okolí, aby se jednání zúčastnili a pokud jim v tom cokoliv brání, aby předali někomu plnou moc k zastupování.

Závěrem mi dovoluji, abych poděkoval všem těm, kterým po dnešních volbách skončí funkční období, ve kterém část svého osobního času věnovali ve prospěch družstva a jeho členů. Poděkovat bych chtěl zejména předsedovi kontrolní komise Ing. Jiřímu Kvasničkově ale i ostatním členům kontrolní komise, kteří v této komisi pracovali i několik funkčních období a dnes již na členy této komise nekandidují. Mé díky patří i všem stávajícím členům představenstva. Domnívám se, že mohu říct, že jsme spolu vytvořili velmi dobrý kolektiv, který odváděl vždy dobrou práci a v takovémto kolektivu pro mne byla radost pracovat. Takže kolegové děkuji vám. Poděkování patří i Vám, delegátům, kteří jste se pravidelně scházeli na těchto shromážděních a tím se aktivně zapojili do života našeho družstva.

Nově zvoleným orgánům bych chtěl popřát hodně úspěchů v jejich práci. Byl bych rád, aby vytvořili kolektiv, který bude konstruktivní a pracovitý tak, aby spolu úspěšně zvládli všechny úkoly, které budou mít před sebou, a s ohledem na aktuální ekonomický vývoj v České republice ale i zhoršující se epidemiologickou situaci to budou určitě úkoly složité.

## **5. Zpráva mandátové komise**

Předsedající vyzval mandátovou komisi, aby sdělila přítomnost delegátů k okamžiku projednávání a schválení bodu č. 6. programu.

Paní Miluše Enkeová, předsedkyně mandátové komise, 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 37 delegátů z celkového počtu 51 všech zvolených delegátů, tj. 72,55 %. Shromáždění delegátů je tedy způsobilé usnášet se o všech záležitostech, vyplývajících ze schváleného programu schůze (Zpráva tvoří přílohu č. 4 archivního zápisu).

## **6. Projednání a schválení Dodatku č. 2 Směrnice č. 113/2014 - Poskytování odměn funkcionářům ZELENÁ HORA, stavebního bytového družstva**

Písemný materiál k tomuto bodu byl přiložen k pozvánce. Prakticky celý text této směrnice zůstává beze změny a upravuje se pouze závěrečný článek 7), který se nahrazuje textem uvedeným pod bodem 1. Dodatku č. 2. V podstatě i tento článek je v původním znění a je zde nově vložen pouze tento text:

*„shromáždění delegátů je oprávněno za současného vyslovení souhlasu kontrolní komise schválit smlouvy o výkonu funkce členů orgánů družstva i odlišného obsahu od vzorů smluv o výkonu funkce, než které tvoří přílohu č. 1 této směrnice“.*

V podstatě jde o zmocnění SD, že může schválit i jinak upravený text smlouvy o výkonu funkce, než je schválený vzor. Konkrétně se jedná o zmocnění k tomu, aby v rámci bodu 9) dnešního jednání mohla být projednána a schválena předložená smlouva o výkonu funkce předsedy představenstva.

V dalším bodě 2. Dodatku jsou navrženy tři změny v dříve schválených vzorových smlouvách uvedené pod body a) až c) a to takto:

- a) Jde o novou formulaci čl. I odstavce 1., kde bude doplněn u jednotlivých smluv orgán, do kterého byl člen konkrétně zvolen a do jaké funkce. Je zde přitom reagováno na to, že funkční období členům nevzniká vždy dnem volby, ale může být odloženo až po datu ukončení funkčního období současných orgánů družstva.
- b) V čl. VI. odst. 2. se upravuje rozsah dalších možných dalších plnění u členů orgánů tak, jak je to v návrhu uvedeno. Jednotlivé položky jsou zde jasně uvedeny.
- c) i zde se prakticky reaguje na odloženou účinnost volby členů orgánů.

Dodatku č. 2 Směrnice č. 113/2014 tvoří **přílohu č. 5** archivního zápisu.

Předsedající otevřel rozpravu a vyzval delegáty k připomínkám.

Paní JUDr. Dana Klusáková, členka volební komise, upozornila na podaný návrh delegáta Ing. Josefa Kociána ze dne 20. 10. 2021 na úpravu Přílohy č. 1 – ve všech smlouvách o výkonu funkce členů volených orgánů družstva, a to Čl. II. bod 3, resp. Čl. II. bod 4 u místopředsedy kontrolní komise, který nyní zní:

*„... tj. s péčí řádného hospodáře, když se má za to, že jedná nedbale, ...“*

Na nový text tohoto znění:

**„... tj. s péčí řádného hospodáře. Má se za to, že jedná nedbale, ...“**

Paní JUDr. Dana Klusáková uvedla, že navrhovaná změna textu je pouze formální a nemá vliv na obsahovou stránku věci, nicméně ji navrhuje zakomponovat do textu Přílohy č. 1 projednávané směrnice.

Z pléna nebyly vzneseny žádné další připomínky, dotazy či návrhy, proto byla rozprava následně uzavřena.

Předsedající tedy vyzval mandátovou komisi, aby sdělila přítomnost delegátů k okamžiku projednávání a schválení tohoto bodu.

Předsedkyně mandátové komise, sdělila, že je přítomno 37 delegátů z celkového počtu 51 všech zvolených delegátů, tj. 72,55 %. Shromáždění delegátů je tedy způsobilé usnášet se.

**Následně bylo hlasováno o Dodatku č. 2 Směrnice č. 113/2014 včetně dnes navržené změny shora takto:**

- pro 37 hlasů, tj. 100 % přítomných delegátů.

**Dodatek č. 2 Směrnice č. 113/2014 ve znění dnes navržených změn byl schválen.**

## **7. Zpráva volební komise včetně představení kandidátů pro volbu členů představenstva a kontrolní komise družstva a jejich náhradníků**

Zprávu přednesl předseda volební komise p. Ing. Stanislav Večeřa, který přítomné seznámil s prací volební komise a s podanými kandidátkami do představenstva a kontrolní komise od oprávněných subjektů, ze kterých byly volební komisí sestaveny konečné kandidátky.

Kandidátky byly zveřejněny na internetu a informační desce družstva. (Zpráva tvoří **přílohu č. 6** archivního zápisu; konečná kandidátka tvoří **přílohu č. 6a** archivního zápisu).

Následně předseda volební komise přednesl charakteristiku jednotlivých kandidátů pro volbu do orgánů družstva, tj. představenstva (z nich pouze jeden kandidát na funkci předsedy představenstva) a kontrolní komise družstva a současně vyzval jednotlivé kandidáty, aby se přítomným delegátům představili. V rámci představování kandidátů bylo upozorněno na možné porušení zákazu konkurence dle stanov družstva u kandidáta Ing. Zdeňka Štursy (společník a člen statutárního orgánu společnosti COOP THERM, spol. s r. o., tuto činnost má jmenovaný schváleno představenstvem družstva od r. 2000; tvoří **přílohu č. 7** archivního zápisu) a u kandidáta Ing. Stanislava Večeři (jako OSVČ neposkytuje poradenství v oblasti teplárenství dodavatelů tepla do domů a bytů ve Žďáru nad Sázavou, Novém Městě na Moravě, Bystřici nad Pernštejnem; např. firmě SATT, a. s.; tvoří **přílohu č. 7a** archivního zápisu). Dále přítomné informoval, že dva navržené kandidáti ze svých kandidatur na člena představenstva a kontrolní komise odstoupili, a to Ing. Zdenka Priatková dne 27. 9. 2021 a Ing. Zdeněk Lukeš dne 21. 10. 2021.

Nikdo z přítomných vůči kandidátům nevznesl žádné nesouhlasy s činnostmi kandidátů shora, dotazy, připomínky či jiné návrhy.

*V 16:15 se na shromáždění dostavil náhradník delegáta p. Josef Procházka.*

## **8. Volby členů představenstva a kontrolní komise družstva a jejich náhradníků**

Předseda volební komise p. Ing. Stanislav Večeřa konstatoval, že hlasovací lístky byly dnešního dne vydány oproti podpisu 38 přítomným delegátům shromáždění (listina o předání hlasovacích lístků tvoří **přílohu č. 8** archivního zápisu).

Dále přítomné delegáty informoval o způsobu provedení volby nových členů do orgánu družstva, tj. představenstva a kontrolní komise (informace tvoří **přílohu č. 8a** archivního zápisu), když postup při provádění voleb do orgánu družstva se řídí Volebním řádem – směrnicí č. 112/2016, který byl schválen 26. 5. 2016.

Poté členové volební komise názorně prokázali delegátům shromáždění, že volební urna je prázdná a tuto následně před nimi zapečetili. Předseda volební komise k upozornil na možnost úpravy hlasovacích lístků v prostoru za plentou. Následně sdělil, že akt volby bude prováděn v časovém úseku 30 minut.

Dále bylo poukázáno na chybně napsané jméno kandidáta do volební komise na hlasovacím lístku: *Miroslav Vostřejš*, správně má být Miroslav **Vostrejš**, o kterém bude volba prováděna.

Předsedající vyzval předsedkyni mandátové komise, aby sdělila přítomnost delegátů.

*Bylo konstatováno, že se účast se změnila – je přítomno 38 delegátů, tj. 74,51 %.*

Poté předsedající v 17:00 hod přerušil schůzi shromáždění delegátů na dobu 30 min, a to za účelem provedení aktu volby do orgánů družstva, sčítání hlasů volební komisí a za účelem občerstvení delegátů.

Následně proběhl vlastní akt volby do orgánů družstva.

Po aktu volby do orgánů družstva ze shromáždění delegátů odešli:

- v 17:20 hodin odešli delegáti p. Slavoj Růžička a p. Jiří Pátek,
- v 17:30 hodin odešel delegát p. Jaroslav Mach.

*Účast na shromáždění delegátů se změnila, je přítomno 35 delegátů z celkového počtu 51 všech pozvaných delegátů, tj. 68,63 %.*

Předsedající ukončil volby do orgánů družstva v 17:30 hod.; volební komise začala provádět sčítání hlasovacích lístků a vyhodnocení výsledku voleb; nadále byla schůze shromáždění delegátů přerušena.

Předsedající v 18:00 hod. ukončil přestávku a vyhlásil pokračování schůze shromáždění delegátů, kdy předseda volební komise vyhlásil výsledky voleb do volených orgánů družstva, tj. představenstva a kontrolní komise. Zápis o volbě představenstva a kontrolní komise a sčítací archy tvoří **přílohy č. 9, 9a, 10, 10a** archivního zápisu.

Z celkového počtu 6 kandidátů na člena představenstva získali nadpoloviční počet hlasů z přítomné nadpoloviční většiny delegátů všichni kandidáti. Členy představenstva družstva se stalo prvních 5 kandidátů s nejvyšším počtem získaných hlasů – šestý kandidát se stal náhradníkem; pořadí kandidátů podle počtu obdržených hlasů:

- 1) Ing. Michael Formánek
- 2) Ing. Zdeněk Štursa
- 3) Jiří Dvořák
- 4) JUDr. Miroslav Hájek
- 5) Ing. Stanislav Večeřa
- 6) Ing. Bedřich Králíček – náhradník

Z celkového počtu 5 kandidátů na člena kontrolní komise získali nadpoloviční počet hlasů z přítomné nadpoloviční většiny delegátů všichni kandidáti. Členy kontrolní komise družstva se stává všech 5 kandidátů s nejvyšším počtem získaných hlasů; pořadí kandidátů podle počtu obdržených hlasů:

- 1) Stanislav Hrubý
- 2) Mgr. Ladislav Sobotka
- 3) Miroslav Vostrejš
- 4) Irena Machová
- 5) Radek Kujínek

Hlasovací lístky včetně zápisu o volbě představenstva a kontrolní komise a originály sčítacích archů budou zapečetěny a uschovány na družstvu nejméně do doby konání dalších voleb.

*V 18:00 hodin odešla delegátka pí Jitka Kalasová.*

*Účast na shromáždění delegátů se změnila, je přítomno 34 delegátů z celkového počtu 51 všech pozvaných delegátů, tj. 66,67 %.*

Ustavující schůze jednotlivých volených orgánů družstva za účelem zejména zvolení předsedy a místopředsedy daného orgánu a u členů představenstva k ustavení do funkcí

předsedů komisí: ekonomické, organizačně právní, technické a bytové, budou uskutečněny na individuálních schůzích orgánů družstva dne 25. 11. 2021.

## **9. Projednání a schválení smluv o výkonu funkce zvolených členů představenstva a kontrolní komise družstva včetně smlouvy o výkonu funkce předsedy představenstva a výši jeho odměny za výkon funkce**

Předmětem projednávání jsou jednak vzorové smlouvy o výkonu funkce členů volených orgánů družstva (**příloha č. 5** archivního zápisu), vyjma smlouvy o výkonu funkce předsedy představenstva, která je navrhována ke schválení v individuálním znění tak, jak bylo předloženo s pozvánkou na shromáždění delegátů a tvoří **přílohu č. 11** archivního zápisu. Text smlouvy o výkonu funkce předsedy představenstva vychází z dosud platné smlouvy a z praktických zkušeností spojených s výkonem této funkce. Proti dosavadnímu textu se navrhuje změna v Čl. II. odstavci 6. týkající se započítávání rozsahu hodin při výkonu této funkce tak, jak je navrhováno v odůvodnění předloženého materiálu. V návaznosti na dnes schválený Dodatek č. 2 Směrnice č. 113/2014 je dále navrhováno vypustit původní znění textu Čl. II. odstavec 4. a tento nahradit tímto novým textem:

*Předseda představenstva je povinen vykonávat svoji funkci s nezbytnou loajalitou, v obhajitelném zájmu družstva, informovaně s potřebnými znalostmi a pečlivostí, tj. s péčí řádného hospodáře. Má se za to, že jedná nedbale, není-li této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí-li z toho pro sebe důsledky. Družstvo se zavazuje poskytovat mu součinnost – včetně poskytování veškerých informací a podkladů – tak, aby výkon funkce s péčí řádného hospodáře vykonávat mohl.*

Předseda ekonomické komise p. Ing. Stanislav Večeřa informoval přítomné, že měsíční odměna předsedy představenstva je navrhována ve výši 17 024 Kč před zdaněním; uvedenou odměnu lze dle obsahu smlouvy o výkonu funkce meziročně navýšit rozhodnutím představenstva družstva, po předchozím vyjádření kontrolní komise, a to s ohledem na růst mezd zaměstnanců družstva, avšak maximálně do výše dvojnásobku meziroční inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem.

Pan Ing. Jiří Kvasnička, předseda kontrolní komise, informoval přítomné, že kontrolní komise byla seznámena s navrhovanými smlouvami o výkonu funkce členů představenstva a kontrolní komise, nemá žádné námitky k jejich obsahu a doporučuje shromáždění delegátů jejich schválení včetně individuální smlouvy o výkonu funkce předsedy představenstva a jeho měsíční odměny shora.

Předsedající vyzval delegáty k připomínkám k předloženému návrhu či k jinému návrhu. Nebyly podány žádné připomínky ani jiné návrhy.

## **10. 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 **21. října 2021:**

#### **I. Shromáždění delegátů bere na vědomí:**

- a) zprávu předsedy představenstva přednesenou předsedou představenstva o činnosti v uplynulém funkčním období v rámci bodu č. 4. programu
- b) že v průběhu jednání byl v rámci bodu č. 6. programu schválen Dodatek č. 2 Směrnice č. 113/2014 Poskytování odměn funkcionářům ZELENÁ HORA, stavební bytové družstvo, a to včetně přílohy č. 1 – vzory smluv o výkonu funkce členů volených orgánů družstva a přílohy č. 2 – úplné znění směrnice shora po přijetí jejího Dodatku č. 2 ve znění dnes schválené změny textu
- c) že v rámci bodu č. 8. programu byli s účinností výkonu funkce od 25. 11. 2021 zvoleni členové představenstva a kontrolní komise pro nové pětileté funkční období, a to takto:

##### Představenstvo:

- 1) Ing. Michael Formánek
- 2) Ing. Zdeněk Štursa
- 3) Jiří Dvořák
- 4) JUDr. Miroslav Hájek
- 5) Ing. Stanislav Večeřa
- 6) Ing. Bedřich Králíček – náhradník

##### Kontrolní komise:

- 1) Stanislav Hrubý
- 2) Mgr. Ladislav Sobotka
- 3) Miroslav Vostrejš
- 4) Irena Machová
- 5) Radek Kujínek

Následně na ustavující schůzích představenstva a kontrolní komise družstva zvolení členové těchto jednotlivých orgánů mezi sebou zvolí předsedu a místopředsedu.

#### **II. Shromáždění delegátů schvaluje za předchozího souhlasu kontrolní komise smlouvu o výkonu funkce členů orgánů družstva, a to na funkční období od 25. 11. 2021 do 25. 11. 2026:**

- a) smlouvu o výkonu funkce předsedy představenstva a výši jeho měsíční odměny v částce 17 024 Kč před zdaněním za výkon funkce dle předloženého návrhu, který tvoří **přílohu č. 12** archivního zápisu, a ve znění dnes navržené změny: vypustit původní znění textu Čl. II. odstavec 4. a tento nahradit tímto novým textem:

*Předseda představenstva je povinen vykonávat svoji funkci s nezbytnou loajalitou, v obhajitelném zájmu družstva, informovaně s potřebnými znalostmi a pečlivostí, tj. s péčí řádného hospodáře. Má se za to, že jedná nedbale, není-li této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí-li z toho pro sebe důsledky. Družstvo se zavazuje poskytovat mu součinnost – včetně poskytování veškerých informací a podkladů – tak, aby výkon funkce s péčí řádného hospodáře vykonávat mohl.*

- b) smlouvu o výkonu funkce místopředsedy představenstva (její text tvoří **přílohu č. 13** archivního zápisu)
- c) smlouvy o výkonu funkce ostatních jednotlivých členů představenstva (její text tvoří **přílohu č. 14a, 14b, 14c** archivního zápisu)
- d) smlouvu o výkonu funkce předsedy kontrolní komise (její text tvoří **přílohu č. 15** archivního zápisu)
- e) smlouvu o výkonu funkce místopředsedy kontrolní komise (její text tvoří **přílohu č. 16** archivního zápisu)
- f) smlouvy o výkonu funkce ostatních jednotlivých členů kontrolní komise (její text tvoří **přílohu č. 17a, 17b, 17c** archivního zápisu)

### **III. Shromáždění delegátů zmocňuje představenstvo družstva k:**

doplnění smluv o výkonu funkce uvedených v Čl. II. tohoto usnesení o osobní údaje zvolených předsedy, místopředsedy a členů představenstva a kontrolní komise družstva, kteří budou do jednotlivých funkcí zvoleni na ustavujících schůzích uvedených orgánů družstva, a dále k doplnění i dalších chybějících údajů, a k uzavření těchto smluv o výkonu funkce s jednotlivými členy volených orgánů družstva, a to s účinností od 25. 11. 2021 do 25. 11. 2026.

### **IV. Shromáždění delegátů ukládá představenstvu družstva:**

- a) zveřejnit na internetových stránkách a úřední desce družstva nejpozději do 31. 12. 2021 výsledky voleb členů do představenstva a do kontrolní komise družstva včetně jejich funkcí a zajistit příslušné výmazy a zápisy členů orgánů družstva do obchodního rejstříku vedeného u Krajského soudu v Brně,
- b) zpracovat hlavní úkoly představenstva družstva pro funkční období 2022 – 2026 a tyto předložit na shromáždění delegátů konaného v I. pololetí roku 2022,
- c) zajistit volby nových delegátů pro shromáždění delegátů tak, aby noví delegáti byli zvoleni pro pravidelné shromáždění delegátů konané v I. pololetí r. 2022.

Nebyly podány žádné připomínky k průběhu schůze shromáždění delegátů ani jiné návrhy; nikdo nepožádal o zaprotokolování připomínky či návrhu.

*Před hlasováním o konečném usnesení předsedkyně mandátové komise konstatovala, že účast delegátů se změnila a je přítomno 34 delegátů z celkového počtu 51 všech pozvaných delegátů, tj. 66,67 %.*

### **Následně bylo hlasováno o konečném návrhu usnesení s tímto výsledkem:**

- pro 34 hlasů, tj. 100 % přítomných delegátů.

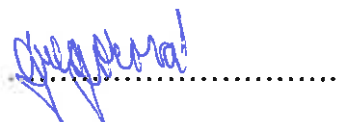
**Návrh konečného usnesení byl schválen.**

## 11. Závěr

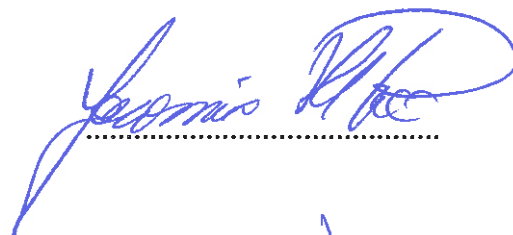
Předsedající na závěr poděkoval přítomným delegátům za jejich účast a končící kontrolní komisi za její práci, popřál všem hodně zdraví. Jednání bylo ukončeno v 18:15 hodin.

Žďár nad Sázavou 21. 10. 2021

**Zapsala:** Bc. Jana Gregorová



**Ověřovatelé zápisu:** Jaromír Hlávka



Radka Svobodová

