

ZÁPIS

ze shromáždění delegátů ZELENÁ HORA, stavebního bytového družstva, se sídlem Brněnská 1146/30, Žďár nad Sázavou 1, 591 01 Žďár nad Sázavou, IČ: 000 50 784, zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně v oddílu Dr XXXIV, vložce 464, konaného dne 15. června 2023 v 15³⁰ hodin v Jídelně FIT, Horní 1692/32, 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. 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 2022 – 2026“
8. Projednání a schválení návrhu Směrnice č. 141/2023 o nájemném z družstevních bytů a o úhradách nákladů plnění spojených a souvisejících s jejich užíváním, za současného zrušení Směrnice č. 102/2011 ze dne 21. 11. 2013 v platném znění
9. Schválení roční uzávěrky za rok 2022 a rozdělení hospodářského výsledku družstva za rok 2022
10. Projednání odvolání proti rozhodnutí představenstva družstva
11. Diskuse
12. Usnesení
13. 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 při zahájení schůze shromáždění delegátů je přítomno **35** delegátů z celkového počtu **48** delegátů, tj. **72,92 %**, což je nadpoloviční většina delegátů, shromáždění delegátů 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: **35** hlasů proti: **0** hlasů zdržel se: **0** hlasů

Program shromáždění delegátů byl schválen 100 % přítomných delegátů.

V 15:35 se na shromáždění dostavila delegátka paní Jana Lacinová a přítomnost delegátů se změnila na 36, tj. 75 %.

2. Jmenování zapisovatele a volba ověřovatelů zápisu

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.

Předsedající jmenoval zapisovatelkou Bc. Janu Gregorovou.

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

Ověřovateli zápisu byli navrženi: Ing. Jiří Bruchanov
Radmila Janotová

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

Před hlasováním bylo konstatováno, že od zahájení schůze shromáždění delegátů se účast změnila a je přítomno 36 delegátů, tj. 75 %.

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

- pro: 36 hlasů proti: 0 hlasů zdržel se: 0 hlasů

Navržení ověřovatelé zápisu byli zvoleni 100 % přítomných delegátů.

3. Volba mandátové a návrhové komise

Předsedající seznámil přítomné s navrženými kandidáty do mandátové a návrhové komise.

- Do mandátové komise byly navrženi: Mikuláš Krajčovič
Radka Svobodová
Miloslava Šubová

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

Před hlasováním bylo konstatováno, že je přítomno 36 delegátů, tj. 75 %.

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

- pro: 36 hlasů proti: 0 hlasů zdržel se: 0 hlasů

Navržení členové mandátové komise byli zvoleni 100 % přítomných delegátů.

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

- Do návrhové komise byli navrženi: za představenstvo - JUDr. Miroslav Hájek
z řad delegátů - Josef Mrkos
- Jan Fiala

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

Před hlasováním bylo konstatováno, že je přítomno 36 delegátů, tj. 75 %.

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

- pro: 36 hlasů proti: 0 hlasů zdržel se: 0 hlasů

Navržení členové návrhové komise byli zvoleni 100 % přítomných delegátů.

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

V 15:40 se na shromáždění dostavil delegát pan Jiří Řezníček a přítomnost delegátů se změnila na 37, tj. 77, 08 %.

V 15:45 se na shromáždění dostavil delegát pan RNDr. Zdeněk Černý a přítomnost delegátů se změnila na 38, tj. 79,17 %.

V 15:46 se na shromáždění dostavila delegátka paní Marie Uhlářová přítomnost delegátů se změnila na 39, tj. 81,25 %.

4. Zpráva představenstva družstva

Předseda představenstva Ing. Zdeněk Štursa přednesl zprávu představenstva družstva, seznámil přítomné s hlavními body programu jednání, informoval o činnosti představenstva, hospodaření družstva, plnění Hlavních úkolů pro volební období 2022 až 2026, návrhu na změnu směrnice o službách. Zpráva tvoří **přílohu č. 3** archivního zápisu.

1) Plnění úkolů z minulých jednání SD

Usnesení ze SD konaného 16. 6. 2022

- a) Zveřejnit nejpozději do 15. 7. 2022 na internetových stránkách a informační desce družstva informaci o plnění Hlavních úkolů pro volební období 2017 – 2021 a schválené Hlavní úkoly pro volební období 2022 až 2026 a zápis ze shromáždění delegátů.

Splněno

- b) Zveřejnit na internetových stránkách a informační desce družstva schválenou změnu stanov družstva přijetím dodatku č. 1 a nové úplné znění stanov družstva, a to nejpozději do 15. 7. 2022 a zajistit vložení úplného znění stanov do sbírky listin vedené Krajským soudem v Brně.

Splněno

Úkoly z usnesení SD z předchozích let byly splněny.

2) Informace o činnosti představenstva v roce 2022

Celkem se konalo v souladu s plánem práce 11 řádných zasedání představenstva.

a) Ekonomická oblast

Hlavní pozornost představenstva byla věnována sledování vývoje ekonomiky družstva. Průběžně byly projednány zprávy ekonomické komise o dosahovaných výsledcích. Představenstvo se zabývalo stavem a vývojem pronájmu areálu. Bylo rozhodnuto o zvýšení nájemného dle smluv o vyhlášenou míru inflace. V průběhu roku byly pronajaty všechny nebytové prostory, což se pozitivně promítlo ve výnosech družstva. Zabývalo se i dopadem energetické krize a růstu inflace do hospodaření družstva. Pozitivně bylo hodnoceno to, že byly v předchozích letech uzavřeny smlouvy na dodávky elektrické energie a plynu s fixovanou cenou, takže dopad této krize do růstu nákladů družstva nebyl výrazný. Rostoucí inflace se projevovala i rostoucími úrokovými sazbami na účtech a termínových vkladech. Představenstvo posoudilo aktuální nabídky bank a rozhodlo o uložení volných prostředků s cílem co nejlepšího zhodnocení, což přispělo k výraznému navýšení finančních výnosů. Přitom bylo rozhodnuto o rozdělení úložek do více bank, aby bylo minimalizováno riziko, že se některá z bank dostane do problémů tak, jak tomu bylo i u Sberbank. Bohužel i u této banky jsme měli na jedné straně uloženy prostředky a na straně druhé jsme zhruba ve stejné výši čerpali úvěr na opravy domů. Po krachu této banky jsme se snažili o vzájemné započtení, ale toto nebylo uznáno. Dostali jsme vyplacenu částku 2,5 mil. Kč v rámci pojištění vkladu a čekáme ještě na vypořádání zbývající částky cca 530 tis. Kč v rámci likvidace této banky, jejíž pohledávky odkoupila Česká spořitelna. Na základě této zkušenosti rozhodlo představenstvo družstva o postupném založení vlastních účtů pro jednotlivá společenství. Tím se docílí toho, že bude zajištěno pojištění prostředků na těchto účtech a současně se podařilo dojednat výhodné úrokové sazby, kterými jsou prostředky těchto společenství zhodnocovány.

Vyšší výnosy z pronájmu areálu a z hospodaření s volnými finančními prostředky přispěly k dosažení celkového zisku za rok 2022 ve výši 934 569,43 Kč. K tomuto příznivému výsledku přispěly i dosažené úspory v čerpání některých nákladových položek v celkové výši 255 tis. Kč proti rozpočtu na rok 2022. Na straně 12 výroční zprávy je uveden návrh na rozdělení dosaženého zisku, který je současně uveden i v usnesení z dnešního jednání. Je zde uvedeno i to, že z rozdělení zisku bude použito částky 500 tis. Kč pro společenství vlastníků a domy, které nemají svůj vlastní účet, jako zhodnocení jejich prostředků. Jedná se především o menší bytovky, kde není založeno společenství s právní subjektivitou, a proto u nich nelze založit vlastní účet.

Zabývalo se zpracováním výhledu ekonomického vývoje družstva a případnými dopady do výše příspěvků na činnost družstva. Bylo rozhodnuto, že k udržení vyrovnaného hospodaření bude prozatím stačit růst pouze o inflaci na základě uzavřených smluv o správě. S ohledem na současný vývoj ekonomiky a zejména pak inflace, rozhodlo představenstvo prozatím nezpracovávat dlouhodobý výhled. Proto tento není proti minulým obdobím uveden v písemném materiálu, který jste obdrželi.

b) Technická oblast

I v tomto roce se představenstvo zabývalo otázkou využití dotačních programů na rekonstrukce domů. Podrobnější informace o využití dotačních programů jsou uvedeny na straně 5 v informaci o plnění Hlavních úkolů pro volební období v letech

2022-2026, která je součástí Výroční zprávy. V rámci programu Bez bariér byl realizován pouze výtahy domu Štursova 1646 a v programu Nová zelená úsporám zateplení domu Purkyňova 1.

Pozornost byla věnována i vývoji legislativy v oblasti energetiky. Očekávaná novela zákona 67/2013 Sb. však byla přijata až v závěru roku, a tak úprava směrnice o vyúčtování služeb je předkládána k projednání a schválení až dnešnímu SD.

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.

Zabývalo se i problematikou využití obnovitelných zdrojů jak v rámci domů, tak i areálu družstva. Seznámilo se s některými konkrétními možnostmi zejména využití fotovoltaiky a tepelných čerpadel. Bylo rozhodnuto vyčkat na dořešení legislativy zejména z pohledu sdílení elektrické energie. K této problematice se vracíme v letošním roce s cílem do konce roku se případně rozhodnout o realizaci některých opatření.

c) Oblast legislativně právní

V oblasti legislativně právní rozhodlo představenstvo v návaznosti na novou právní úpravu a výklad soudů vypracovat a nechat na SD schválit nový Domovní řád, jako součást stanov družstva, což bylo realizováno na SD v červnu 2022. Obdobně byly novelizovány i Domovní řády společenství vlastníků na podzimních zasedáních v roce 2022.

Pozornost byla zaměřena také na zajištění jarních voleb delegátů pro nové funkční období.

Pokud jde o další činnost představenstva, byl průběžně vyhodnocován stav pohledávek a způsob jejich vymáhání s cílem dosáhnout jejich minimalizaci. Průběžně se představenstvo zabývalo i kontrolou a případným řešením náhrady mank a škod.

Rovněž se zabývalo problematikou správy jednotek pro společenství vlastníků. Pozitivně bylo hodnoceno to, že se do správy daří získávat nové domy, a to nejen z nové výstavby. Ke konci roku jsme vykonávali správu pro 182 společenství vlastníků a družstev.

S ohledem na růst cen tepla se představenstvo opakovaně zabývalo i touto otázkou. Zejména existovaly obavy, jak to bude s dodávkami tepla do budoucna, protože smlouva mezi SATT a. s. a Žďas a. s. měla během dvou let končit. Bylo proto z iniciativy družstva vyvoláno jednání všech zástupců u starosty města. Na tomto byl projednán další postup se závěrem, že došlo k dohodě, že dodávky tepla společností Žďas a. s. budou zajištěny až do konce roku 2030. Do té doby bude Satt a. s. připravovat a realizovat opatření k zajištění dodávek tepla po roce 2030.

3. Informace k bodu 7) programu o plnění „Hlavních úkolů pro volební období 2022-2026“

Písemný materiál k tomuto bodu programu najdete ve Výroční zprávě o hospodaření za rok 2022 na stranách 4 až 7. V materiálu jsou jednotlivé body stručně rozvedeny. K některým bodům lze konstatovat, že se nám dařilo především zajistit vyrovnané hospodaření družstva (bod 1). Pokud jde o údržbu areálu, byly realizovány pouze drobné opravy s tím, že se na rozsáhlejší opravy připravujeme na další období, a to především vytvářením zákonných rezerv na opravy, když byla vytvořena rezerva ve výši 800 tis. Kč (bod 2). Pokud jde o vyšší využití možností v oblasti informatiky (body 9 a 10), dochází k postupnému využívání elektronické komunikace. Vedle již dosud využívaného zveřejňování vnitřních předpisů a zápisů ze zasedání společenství vlastníků, kde dalo souhlas s využíváním již 2 133 nájemců a vlastníků bytů, došlo k zajištění možnosti využití home office v případě delší nemoci zaměstnance. Dále byl v lednu letošního roku spuštěn i systém evidence žádostí a úkolů. Využitím tohoto systému je možné zadávat jednotlivými uživateli bytů či zástupci domů prostřednictvím portálu „Po schodech“ své dotazy či požadavky vůči družstvu elektronicky bez nutnosti docházet na družstvo.

Domnívám se, že není třeba dále tento bod komentovat a pokud bude mít někdo zájem o doplnění, bude prostor pro podrobnější informace v rámci případné rozpravy k tomuto bodu.

Závěrem podal krátkou informaci k návrhu usnesení na zvýšení odměn funkcionářům družstva, který je v usnesení v čl. II odst. b). Je zde navrženo v reakci na vývoj inflace v roce 2022, která byla 15 %, ale i s ohledem na její vývoj v letošním roce zvýšení odměn všem členům orgánů družstva o 12 %.

5. Zpráva kontrolní komise družstva

Pan Mgr. Ladislav Sobotka, místopředseda kontrolní komise, informoval přítomné o činnosti kontrolní komise od minulého konání shromáždění delegátů, o stanovisku k činnosti družstva, jeho hospodářským výsledkům za rok 2022 a vyjádření k výplatě odměn funkcionářům družstva (zpráva tvoří **přílohu č. 4** archivního zápisu).

Činnost kontrolní komise v uvedeném období spočívala především v plánovaných kontrolách a pravidelných schůzích. Zástupce kontrolní komise se také účastnil všech schůzí představenstva za účelem informovanosti komise o postupech představenstva. Představenstvo bylo průběžně seznamováno s výsledky kontrol a s našimi doporučeními, které z těchto kontrol vzešly.

Jednotlivé plánované kontroly se v uplynulém období zabývaly především těmito oblastmi:

- vyřizování stížností
- inventarizace a stav majetku
- kontrola pokladní činnosti
- evidence úvěrů
- kontrola členské evidence
- provádění revizí elektrozařízení a protipožárních opatření v bytových domech
- skutečné provedení prací v souladu s proplacenými doklady na namátkově vybraných střediscích

- evidenci a řešení pohledávek z nájemného a služeb evidovaných na jednotlivých střediscích

Kontrolní komise konstatuje, že v rámci těchto aktivit nebyly zjištěny žádné závažné chyby, či nedostatky, které by byly v rozporu s platnou předpisovou základnou a ohrožovaly by stabilitu družstva, či zájmy členů družstva. Nebylo shledáno žádné vážné porušení stanovených pracovních postupů ze strany pracovníků družstva. Zápisy ze všech kontrol jsou k dispozici na sekretariátu družstva.

Ve věci hospodářských výsledků uvádí, že kontrolní komise měla možnost seznámit se s předkládanou výroční zprávou o hospodaření družstva v roce 2022 a s návrhem na rozdělení zisku za rok 2022.

Ve věci odměn vyplácených funkcionářům družstva, kontrolní komise konstatuje, že odměny pro rok 2022 byly vyplaceny v rámci schváleného objemu finančních prostředků určených pro jednotlivé orgány družstva. Kontrolní komise se seznámila s konkrétní výší finančního plnění, které bylo vyplaceno členům jednotlivých orgánů družstva. Rozdělení a výplata odměn členům jednotlivých orgánů byla provedena v souladu se smlouvou o výkonu funkce a Směrnicí č. 113/2014 Poskytování odměn funkcionářům ZELENÉ HORY, stavebního bytového družstva.

Kontrolní komise doporučuje přítomnému shromáždění delegátů uzavřít hospodaření roku 2022 bez výhrad a schválit roční účetní závěrku za rok 2022, výroční zprávu za rok 2022 a rozdělení celkového nerozděleného zisku vykázaného ke dni 14. 6. 2023 v částce 1 092 643,81 Kč v souladu s návrhem představenstva. Dále kontrolní komise doporučuje shromáždění delegátů schválit rozpočet pro výplatu odměn statutárním orgánům družstva (představenstvo a kontrolní komise) a pomocným orgánům družstva (ekonomická komise, technická komise a organizačně právní komise) v celkové výši 612 400,- Kč pro rok 2023.

6. Zpráva mandátové komise

Předsedající vyzval mandátovou komisi, aby přednesla zprávu.

Paní Radka Svobodová, členka mandátové komise, sdělila, že byla zvolena předsedou mandátové komise a současně konstatovala, že pro toto funkční období bylo zvoleno 48 delegátů. Na dnešním jednání je k okamžiku podání první zprávy mandátové komise přítomno 39 delegátů z celkového počtu 48 všech zvolených delegátů, tj. 81,25 %. Shromáždění delegátů je tedy způsobilé usnášet se o všech záležitostech vyplývajících ze schváleného programu schůze. (zpráva mandátové komise tvoří **přílohu č. 5** archivního zápisu.)

7. Informace o plnění „Hlavních úkolů pro volební období 2022 – 2026“

Písemný materiál, který byl všem zaslán předem, je součástí Výroční zprávy o hospodaření za rok 2022 na str. 4 – 7 a tvoří **přílohu č. 6** archivního zápisu. K novým hlavním úkolům se již vyjádřil předseda představenstva ve své zprávě v bodě 4.

Předsedající otevřel rozpravu a vyzval delegáty k připomínkám.

Jelikož z pléna nebyly vzneseny již další připomínky, dotazy či návrhy, byla rozprava následně uzavřena.

Návrh usnesení k tomuto bodu je součástí návrhu konečného usnesení z dnešního jednání.

8. Projednání a schválení návrhu Směrnice č. 141/2023 o nájemném z družstevních bytů a o úhradách nákladů plnění spojených a souvisejících s jejich užíváním, za současného zrušení Směrnice č. 102/2011 ze dne 21. 11. 2013 v platném znění

S informací k tomuto bodu vystoupil předseda představenstva. Písemný materiál, který byl všem zaslán předem, je součástí pozvánky, viz příloha č. 2.

Představenstvo družstva předkládá k projednání a schválení novelu Směrnice č. 102/2011 o nájemném družstevních bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů, ve znění nové směrnice č. 141/2023, jejíž text je součástí pozvánky. Tato novela vychází z vyhlášky č. 376/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 269/2015 Sb. o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům a ze zákona č. 424/2022 Sb., kterým se mění zákon č. 67/2013 Sb., zákon o službách. Obě tyto novely vychází z požadavku na přizpůsobení se legislativy České republiky směrnice Evropské unie v oblasti energetické účinnosti.

Obecně lze konstatovat, že výše uvedené novely upravují především tyto oblasti vyúčtování:

- upravují způsob rozdělení nákladů na základní a spotřební složku především pak to, že v zúčtovacím období lze stanovit toto rozdělení pouze jednou,
- určují postup při neumožnění instalace nebo odečtu nebo neoprávněného ovlivnění stanovených měřidel příjemcem služeb včetně náhradního způsobu stanovení výše nákladů na byt, a to včetně případné sankce,
- upravují postup v zúčtovací jednotce s vlastním zdrojem tepla nebo s vlastní předávací stanicí v případech, kdy není možné určit odděleně náklady na teplo na vytápění a náklady na teplo spotřebované na poskytování teplé vody,
- rozšiřují okruh náležitostí, které poskytovatel služeb poskytne příjemci služeb ve vyúčtování (např. informace o skladbě zdrojů energie, popis jednotlivých daní, v grafické podobě srovnání spotřeby tepla za stejné období předchozího roku atd.) – tyto údaje jste již mohli zaznamenat ve vyúčtování za rok 2022, které jste nedávno obdrželi.
- upravují povinnost informování o zjištěných spotřebách tepla anebo společně připravované teplé vody za období kalendářního měsíce v případě instalace dálkově odečitatelných měřidel. Tato povinnost byla odložena u měřidel s dosahem menším než 250 m, což by nám vyhovovalo u RTN. Bohužel však instalované vodoměry mají dosah 500 m, takže se povinnosti osazení zařízení pro dálkový přenos v co nejkratším termínu nevyhne a začíná se s instalací v některých domech po dohodě s jejich zástupci již ve druhém pololetí a pokračovat bude nutné i v průběhu příštího roku.

Pokud jde o vlastní text předloženého návrhu novely směrnice družstva, tento podrobně v jednotlivých článcích upravuje jejich znění tak, aby odpovídalo pojmům a pravidlům vycházejícím z novelizované legislativy. Nově jsou zejména v čl. 2 definovány základní pojmy jako např. poskytovatel služeb, příjemce služeb, zúčtovací období, náklady na služby, rozúčtování, vyúčtování apod. Nově je zde definován i pojem byt nebo dům. V čl. 3 je

definován pojem nájemné a jeho obsah, způsob jeho stanovení a stanovení výše záloh jakož i rozúčtování na jednotlivé byty. Můžeme říct, že v této části nedochází k zásadním změnám směrnice proti dosavadnímu stavu. Je však třeba zdůraznit to, že novelou došlo k závazné definici pojmu podlahové plochy pro vyúčtování dodávek tepla. Proto bude nutné postupně podle jednotlivých domů prověřit, zda použité plochy odpovídají této definici a pokud ne, bude nutné zajistit jejich případné úpravy. Proto budou zástupce domů průběžně kontaktovat zaměstnanci družstva a domlouvat se s nimi o případné nutnosti změny této plochy.

Další články č. 4, č. 5 a č. 6 se zabývají problematikou rozsahu služeb, způsobu stanovení výše záloh a jejich případné změny jakož i vlastním rozúčtováním nákladů na služby a splatností záloh nájemného a na úhrady služeb. Rovněž zde nedochází k podstatným změnám proti současnému znění.

Novela legislativy se však nejvíce dotýká čl. 7, který upravuje vyúčtování služeb a ostatní práva a povinnosti a případné sankce. Důležitou novinkou uvedenou v odstavci 1) je především to, že splatnost případného nedoplatku z vyúčtování nemohou ovlivnit takové vady ve vyúčtování, které nemají vliv na vypočtenou výši nedoplatku. Doposud tomu tak nebylo, a proto se v některých družstvech našli spekulanti, kteří odmítali uhradit případný nedoplatek z vyúčtování se zdůvodněním, že toto je neplatné, protože v něm našli nějakou formální chybu, která ale vůbec neměla vliv na výši konečného vyúčtování.

V odstavci 5) je pak v souladu s novou legislativou upravena povinnost poskytování měsíčních informací spotřebitelům o spotřebě tepla. K zajištění plnění této povinnosti bude třeba doplnit do domů technické zařízení, které bude průběžně předávat informace o náměrech měřidel v jednotlivých bytech. Tyto pak budou poskytovatelem služby měsíčně vyhodnoceny a po zpracování obdrží spotřebitel v elektronické podobě přehled o spotřebách.

Předsedající otevřel rozpravu a vyzval delegáty k připomínkám.

Delegát pan Ondřej Suk se dotázal, zda budou informace o spotřebách k dispozici na portálu po schodech. Ing. Zdeněk Štursa odpověděl, že tyto údaje budou dostupné v mobilní aplikaci od COOP THERMu.

Jelikož z pléna nebyly vzneseny již další připomínky, dotazy či návrhy, byla rozprava následně uzavřena.

Předsedající vyzval mandátovou komisi, aby sdělila přítomnost delegátů k okamžiku projednávání a schválení „návrhu Směrnice č. 141/2023 o nájemném z družstevních bytů a o úhradách nákladů plnění spojených a souvisejících s jejich užíváním, za současného zrušení Směrnice č. 102/2011 ze dne 21. 11. 2013 v platném znění“.

Předsedkyně mandátové komise, sdělila, že se účast nezměnila a je stále přítomno 39 delegátů z celkového počtu 48 všech zvolených delegátů, tj. 81,25 %. Shromáždění delegátů je tedy způsobilé usnášet se.

Následně bylo hlasováno o schválení Směrnice č. 141/2023 o nájemném z družstevních bytů a o úhradách nákladů plnění spojených a souvisejících s jejich užíváním dle předloženého písemného materiálu v příloze pozvánky na dnešní shromáždění delegátů, za současného zrušení Směrnice č. 102/2011 o nájemném z bytů pořízených v družstevní

bytové výstavbě a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů ze dne 21. 11. 2013 v platném znění, s tímto výsledkem:

- pro: 39 hlasů proti: 0 hlasů zdržel se: 0 hlasů

Návrh byl přijat 100 % přítomných delegátů a Směrnice č. 141/2023 za současného zrušení Směrnice č. 102/2011 ze dne 21. 11. 2013 v platném znění byla tedy schválena nadpoloviční většinou přítomných delegátů.

9. Schválení roční uzávěrky za rok 2022 a rozdělení hospodářského výsledku družstva

Písemný materiál je součástí Výroční zprávy o hospodaření za rok 2022 na str. 12, byl všem zaslán předem a tvoří přílohu č. 6 archivního zápisu. Informace k projednávanému bodu přednesl již předseda představenstva v rámci bodu 4.

Předsedající otevřel rozpravu a vyzval delegáty k připomínkám. Z pléna nebyly vzneseny žádné připomínky, dotazy či návrhy, proto byla rozprava následně uzavřena.

Schválení roční závěrky za rok 2022 je součástí schválení konečného usnesení.

10. Projednání odvolání proti rozhodnutí představenstva družstva

Předsedající sdělil, že k dnešnímu dni žádné odvolání nedošlo, a proto v rámci tohoto bodu není co projednávat.

11. Diskuse

Předsedající otevřel diskusi a sdělil, že byly k dispozici přihlášky do diskuse a upozornil, že diskusní příspěvek dle jednacího řádu je časově omezen.

V rámci diskuse vystoupil delegát pan Ing. Jiří Bruchanov, který měl faktickou připomínku z místa k návrhu Směrnice č. 141/2023. Podotkl, že ze směrnice jsou vyjmuty byty v osobním vlastnictví. Předseda družstva sdělil, že tato směrnice se týká pouze bytového družstva a obdobná směrnice vztahující se na byty v osobním vlastnictví bude schvalována na podzimních schůzích jednotlivých společenství vlastníků.

Nikdo další se do diskuse nepřihlásil, proto předsedající ukončil diskusi a vyzval návrhovou komisi ke sdělení konečného usnesení.

12. Usnesení

Předseda návrhové komise JUDr. Miroslav Hájek přednesl návrh konečného usnesení, který byl delegátům zaslán předem a tvoří přílohu č. 7 archivního zápisu, ve znění:

KONEČNÉ USNESENÍ

ze shromáždění delegátů ZELENÁ HORA, stavební bytové družstvo, se sídlem: Brněnská 1146/30, Žďár nad Sázavou 1, 591 01 Žďár nad Sázavou, IČ: 000 50 784, konaného dne 15. června 2023:

I. Shromáždění delegátů bere na vědomí:

- a) Zprávu předsedy představenstva o činnosti představenstva v období od shromáždění delegátů konaného dne 16. 6. 2022 projednanou v rámci bodu 4. programu
- b) Zprávu kontrolní komise o činnosti za rok 2022 projednanou v rámci bodu 5. programu
- c) Informaci o plnění „Hlavních úkolů volebního období 2022 – 2026“ projednanou v rámci bodu 7. programu
- d) Projednání a schválení Směrnice č. 141/2023 a zrušení Směrnice č. 102/2011 v rámci bodu 8. programu

II. Shromáždění delegátů schvaluje:

- a) Roční účetní závěrku družstva k 31. 12. 2022 dle předložené písemné výroční zprávy o hospodaření v roce 2022, která je přílohou zápisu z tohoto shromáždění delegátů

- a) Výplatu odměn funkcionářům družstva na rok 2023 v celkové výši tis. 612.400,- Kč v členění:

Odměna předsedy představenstva	228.800,00 Kč
Odměny ostatních členů představenstva	237.400,00 Kč
Odměny členům kontrolní komise	85.800,00 Kč
Odměny členům poradních orgánů představenstva	60.400,00 Kč,

s tím, že rozdělení a výplata odměn členům jednotlivých orgánů bude provedena v souladu se Směrnicí č. 113/2014 - Poskytování odměn funkcionářům ZELENÁ HORA, stavebního bytového družstva

- b) Rozdělení nerozděleného zisku z minulých let a zisku vytvořeného za rok 2022:

Nerozdělený zisk k 31. 12. 2022 činí částku	158.074,38 Kč
Hospodářský výsledek za rok 2022 (zisk)	934.569,43 Kč
Zisk k rozdělení celkem k 31. 12. 2022	1.092.643,81 Kč

se přiděluje:

1. Členům nájemcům do statutárního fondu bytového hospodářství, členům vlastníků do dlouhodobé zálohy (SVJ, která po část roku neměla samostatný běžný účet)
2. Do sociálního fondu

Nerozdělený zisk (ponecháno k rozdělení do dalších let) 392.643,81 Kč

- c) Celkovou výši rezerv družstva k 31. 12. 2022 v částce 7.768 tis. Kč, z toho 2.800 tis. Kč zákonné rezervy a 4.968 tis. Kč ostatní rezervy, a jejich tvorbu a čerpání

dle „Výroční zprávy o hospodaření v roce 2022“ uvedených na stranách 19 až 22, která je součástí archivního zápisu ze shromáždění delegátů

III. Shromáždění delegátů ukládá:

představenstvu družstva:

- a) Zveřejnit nejpozději do 15. 7. 2023 na internetových stránkách a informační desce družstva informaci o plnění „Hlavních úkolů pro volební období 2022 – 2026“ a zápis ze shromáždění delegátů
- b) Zveřejnit nejpozději do 15. 7. 2023 na internetových stránkách a informační desce družstva schválenou Směrnicí č. 141/2023

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

Před hlasováním o konečném usnesení předseda mandátové komise konstatoval, že účast delegátů se nezměnila a je přítomno 39 delegátů, tj. 81,25 %.

Následně bylo hlasováno o návrhu konečného usnesení s tímto výsledkem:

- pro: 39 hlasů proti: 0 hlasů zdržel se: 0 hlasů

Návrh konečného usnesení byl schválen 100 % přítomných delegátů.

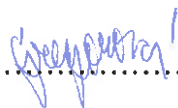
13. Závěr

Předsedající na závěr poděkoval přítomným delegátům za jejich účast a popřál jim hezké léto.

Jednání bylo ukončeno v 16:25 hodin.

Žďár nad Sázavou 15. 6. 2023

Zapsala: Bc. Jana Gregorová


.....

Ověřovatelé zápisu: Ing. Jiří Bruchanov


.....

Radmila Janotová


.....