Rozvoj
stavební bytové družstvo
správce a vlastník bytového fondu

U Cukrovaru 1282/9, Kateřinky, 747 05 Opava

☎ *553 780 700* ***E-mail:*** *epodatelna@rozvojsbd.cz*
FAX *553 732 965* ***http:*** *www.rozvojsbd.cz*

ZPRAVODAJ

Obsah:

Úvodní slovo předsedy družstva

Jednání nejvyššího orgánu družstva

⇨ ***Shromáždění delegátů dne 16. 6. 2015***

Dlužník na domě. Problém?

Opava září 2015

Radovan P e t e r k a
předseda družstva

Úvodní slovo předsedy družstva

Vážení členové družstva,
vážení uživatelé bytů a garáží ve správě družstva,

jednáním svého nejvyššího orgánu – shromáždění delegátů (SD) dne 16. 6. 2015 uzavřelo družstvo další úspěšný hospodářský rok.

V roce 2014 bylo zabezpečeno řádné právní a organizační fungování družstva v souladu s platnými právními předpisy, zejména ZOK a stanovami.

Byla sestavena a SD schválena řádná účetní závěrka družstva k 31. 12. 2014 a výroční zpráva za rok 2014 v předepsaném rozsahu, které byly ověřeny auditorem s výrokem bez výhrad. Pro všechny z Vás jsou k nahlédnutí v sídle družstva nebo na webových stránkách družstva (Informační deska družstva). V průběhu celého hospodářského roku bylo družstvo vždy v dostatečné platební schopnosti.

V souladu s usneseními schůzí členských samospráv a společenství vlastníků 139 bytových domů výbory samospráv a správa družstva připravili a provedli v roce 2014 oprav a rekonstrukcí spravovaného bytového fondu v celkovém finančním objemu 82,985 mil. Kč.

Převážná většina těchto prostředků přitom směřovala do zateplení plášťů, střech a ostatních prostor domů a výměny oken, tedy do opatření na snižování energetické náročnosti bytových domů a dále do rekonstrukcí a oprav výtahů k odstranění stanovených rizik.

V současné době připravujeme svolání schůzí členských samospráv a společenství vlastníků pro rok 2015, které do konce měsíce listopadu svolají výbory samospráv nebo představenstvo družstva. Jejich zaměření bude zejména na stanovení potřeb záchovné péče o bytové domy včetně způsobu a rozsahu jejich zajišťování v nejbližších letech. Již nyní ve spolupráci se správou družstva sestavují návrhy plánů oprav a rekonstrukcí domů i rozpočtů ostatního hospodaření a služeb.

Jednání nejvyššího orgánu družstva

➲ ***shromáždění delegátů dne 16. 6. 2015***

Výročního jednání nejvyššího orgánu družstva – shromáždění delegátů se zúčastnilo 51 delegátů (z 60 platně zvolených), kteří v souladu se stanovami družstva projednali (viz přijaté usnesení), zejména:

Řádná účetní závěrka, Výroční zpráva a rozdělení hospodářského výsledku družstva za rok 2014

Řádná účetní závěrka družstva (rozvaha, výkaz zisků a ztrát, příloha k účetní závěrce) s návrhem na rozdělení hospodářského výsledku (zisku) družstva, zpráva auditora o ověření účetní závěrky a Výroční zpráva družstva za rok 2014 je k nahlédnutí všem členům družstva u vedoucí ekonomického oddělení v sídle družstva.

Ukazatele o činnosti a hospodaření družstva k 31. 12. 2014

Členská základna dle majetkové účasti člena

Počet členů celkem		***5 684***
z toho:	*nebydlící - členský vklad*	*439*
	bydlící - členský podíl	*3 027*
	vlastníci, nebydlící - základní členský vklad	*2 218*
Předmět a rozsah správy bytového a nebytového fondu		
Počet bytových objektů z DBV		***138***
z toho:	*ve vlastnictví družstva*	*1*
	ve spoluvlastnictví družstva	*137*
Počet jednotek (bytů, garáží, NP) z DBV		***5 957***
z toho:	*bytů ve vlastnictví družstva*	*3 007*
	bytů převedených do vlastnictví členů	*2 778*
	garáží ve vlastnictví družstva	*47*
	garáží převedených do vlastnictví členů	*85*
	nebytových prostorů družstva	*14*
	rekolaudovaných nebytových prostorů	*26*
Počet garážových objektů DBV družstva		***1***
	počet garáží	*59*
Počet ostatních bytových a nebytových objektů		
	ve spoluvlastnictví nebo správě družstva	*23*

Zaměstnanci družstva a mzdové prostředky

Ø přepočtený počet zaměstnanců celkem	***53,240***
z toho: dělníci výrobní	*9,133*
dělníci ostatní	*7,410*
TH zaměstnanci správy	*32,830*
TH zaměstnanci ostatní	*3,867*
Vyplacené mzdové prostředky v tis. Kč	*15 925*

Převody do vlastnictví

Počet zavkladovaných prohlášení vlastníka budovy	***0***
Uzavření smlouvy o převodu jednotky (vklad 2015)	***162***
Počet zavkladovaných vlastnictví jednotek 2014	***136***
z toho: - bytové jednotky	134
- garáže	2

Majetek a fondy družstva v tis. Kč

Základní kapitál	*165 547*
Nedělitelný fond	*31 500*
Ostatní kapitálové fondy (OKF)	*512 921*
Základní fondy domů	*155*
Fond sociálních potřeb	*562*
Fond DSČ družstva	*137*
Fond nebydlících	*631*
Zajišťovací fond	*9 563*
Nerozdělený hospodářský výsledek minulých let	*0*
Hospodářský výsledek - běžný rok	*147*
Vlastní kapitál družstva	***721 163***

Pohledávky (dlouhodobé + krátkodobé)	*313 571*	*tis.Kč*
Závazky (dlouhodobé + krátkodobé)	*386 566*	*tis.Kč*
Dlouhodobé bankovní úvěry DBV+ PANEL	*123 790*	*tis.Kč*

OKF	*- fondy výstavby a členských podílů bytů a garáží*
DSČ	*- fond družstevně společenské činnosti*
DBV	*- družstevní bytová výstavba*
PANEL	*- revitalizace bytových domů*
SP	*- fond sociálních potřeb*
ZOK	*- zákon o obchodních korporacích*

Koncepce rozvoje družstva v roce 2015

Koncepcí rozvoje družstva stanoví nejvyšší orgán – SD základní směry činnosti družstva se stanovením kroků, úkolů, termínů a odpovědných orgánů za jejich přípravu a realizaci.

V roce 2015 a do výročního jednání SD v roce 2016 bude nezbytné připravit, projednat a realizovat:

1. optimalizaci potřeby a zajištění rozvoje lidských zdrojů k zabezpečení všech činností nezbytně spojených se správou domů a bytů (NP) v dalším období, v návaznosti na rekodifikaci soukromého práva ČR,
   T: stálý úkol — Z: představenstvo, Z: předseda družstva

2. realizaci opatření k zabezpečení snižování energetické náročnosti budov a odstraňování rizik výtahových zařízení v bytových domech,
   T: stálý úkol — Z: představenstvo, Z: předseda družstva, Z: správci na domech

3. dostatečnost tvorby a použití prostředků na provoz, opravy a investice spravovaného domovního majetku s využitím programů podpor bydlení a bankovních úvěrů,
   T: stálý úkol — Z: představenstvo

4. postupné rozšiřování činnosti správy domů a bytů pro nově vzniklé vlastnické subjekty, zejména společenství vlastníků v obci Opava, Hlučín a Vítkov,
   T: 31. 12. 2015 — Z: představenstvo

5. zabezpečení vyváženosti nákladů a výnosů družstva a zajišťování potřebné tvorby zisku pro příděl do zajišťovacích a sociálních fondů v oblasti hospodaření družstva, mimo domovní hospodářství
   T: 31. 12. 2015 — Z: představenstvo

6. organizační zabezpečení vzniku nových společenství vlastníků jednotek domů z DBV dle nového občanského zák. č. 89/2012 Sb. a zákona č. 311/2013 Sb.
   T: 31. 12. 2015 — Z: představenstvo

Stanovení výše odměn orgánům družstva za rok 2014

V souladu s čl. 2 odst. 3 písm. a) schválených Pravidel pro poskytování plnění orgánům a členům orgánů družstva byly stanoveny prostředky na odměny členů představenstva a kontrolní komise družstva za rok 2014.

Změna Zásad převodů družstevních bytů (NP) do vlastnictví členů družstva

Předložena změna Zásad převodů družstevních bytů (NP) do vlastnictví členů družstva.

Usnesení nejvyššího orgánu družstva

A. Shromáždění delegátů schválilo

1. Kontrolu usnesení shromáždění delegátů ze dne 18. 6. 2014
2. Zprávu představenstva o činnosti družstva
3. Zprávu kontrolní komise o činnosti KK
4. Zprávu mandátové komise
5. Řádnou účetní závěrku a Výroční zprávu za rok 2014
6. Návrh na rozdělení hospodářského výsledku (zisk) družstva za rok 2014 ve výši **146 531,95 Kč** dle čl.13 Zásad hospodaření, tvorby a použití fondů družstva
   - **sociální fond** **146 531,95 Kč**
7. Stanovení výše odměn členům představenstva a kontrolní komise za rok 2014
8. Koncepci rozvoje družstva v roce 2015

B. Shromáždění delegátů vzalo na vědomí

v průběhu jednání schválené

1. Změnu Zásad převodů družstevních bytů (NP) do vlastnictví členů družstva

C. Shromáždění delegátů vzalo na vědomí

1. Vyhodnocení plnění koncepce rozvoje družstva v roce 2014

D. Shromáždění delegátů uložilo *představenstvu družstva*

1. Předložit výborům samospráv (pověřenému předsedovi samosprávy) písemnou zprávu o jednání SD.
   T: 30. 9. 2015
2. Vydáním Zpravodaje družstva informovat výbory samospráv a členy družstva o jednání a přijatých usneseních shromáždění delegátů.
   T: 30. 9. 2015

Usnesení shromáždění delegátů bylo schváleno
Hlasování: pro 51 delegátů, zdrželo se 0 delegátů, proti 0 delegátů

Dlužník na domě. Problém?

V reakci na zvýšené aktivity v různých sdělovacích prostředcích a vlastní faktické poznatky z posledních období s řešením dlužníků na bytových domech ve správě družstva, Vás dnes chceme informovat o možných důsledcích, které mohou nastat v případě, že ve Vašem bytovém domě s Vámi bydlí osoba, která není schopna hradit své stávající závazky a podá si k příslušnému soudu insolvenční návrh. Soud po prozkoumání všech okolností povolí této osobě (dlužníkovi) oddlužení a problém je na světě.

Pro zjednodušení uvádíme dva příklady, jak může věřitel postupovat při vymáhání své zajištěné pohledávky (pouze u bytů v osobním vlastnictví). Záměrně uvádíme zajištěnou pohledávku, neboť na první pohled se zajištění může jevit jako velká výhoda (zajištěním máme na mysli, že zástavní věřitel, buďto družstvo, SVJ, má zástavní právo váznoucí na bytové jednotce u vlastnického bytu).

Příklad první

Věřitel (družstvo, SVJ) přihlásí v rámci insolvenčního řízení svou pohledávku jako zajištěnou, pohledávka je ve výši 50 000 Kč. Dalším zajištěným věřitelem je banka, která půjčila dlužníkovi na nákup předmětného bytu a zpravidla bývá prvním zástavním věřitelem. Pohledávka banky přihlášená do insolvenčního řízení je ve výši 1 100 000 Kč. Předmětem zajištění je tedy bytová jednotka. Předmětný byt bude prodán za nižší částku, než je jeho skutečná tržní cena, v našem případě řekněme cca 800 000 Kč. Banka jako první zástavní věřitel získá cca 720 000 Kč zbylých 80 000 Kč dostane insolvenční správce - částka představuje náklady insolvenčního správce spojené s prodejem bytu včetně jeho odměny. Na dalšího zajištěného věřitele, v našem případě družstvo, SVJ, bohužel nic nezbude, neboť získané finanční prostředky z prodeje bytu jsou již vyčerpány. Položme si tedy otázku. **Kdo uhradí oněch 50 000 Kč** dluhu váznoucí na bytové jednotce? Družstvo? SVJ? Ostatní spoluvlastníci?

Příklad druhý

Věřitel (družstvo, SVJ) přihlásí v rámci insolvenčního řízení svou zajištěnou pohledávku ve výši 50 000 Kč jako nezajištěnou. Důvodem takového postupu je povědomí o jiné zajištěné přednostní pohledávce. V našem případě se jedná o pohledávku banky, o které víme, že při rozdělování výtěžku z prodeje nemovitosti bude první v pořadí a vzhledem k faktu, že zajištěné dluhy převyšují prodejní cenu bytu nemůžou být tudíž všichni zajištění věřitelé uspokojeni. Aby byl věřitel (družstvo, SVJ) uspokojen alespoň částečně, přihlásí tedy pohledávku jako nezajištěnou. Dlužník pak bude dle splátkového kalendáře v následujících 5 letech splácet pohledávku věřitele (družstva, SVJ), tady má za povinnost uhradit minimálně 30 % dlužné částky, v našem případě z dlužné částky 50 000 Kč, budeme uspokojeni minimálně částkou ve výši 15 000 Kč. V případě, že dlužník své povinnosti řádně a včas plnil, insolvenční soud vydá usnesení o ukončení insolvenčního řízení. Dlužník si poté zažádá o osvobození od plnění zbývajících závazků a soud jej ve zbývající výši osvobodí od placení jeho závazků. Osvobození neznamená, že pohledávky zcela zanikly, ale věřitel je již nemůže vymáhat po dlužníkovi. Položme si opět stejnou otázku. **Kdo tedy uhradí zbytek dluhu**, tedy oněch 35 000 Kč? Dobrovolně dlužník? Družstvo? SVJ? Ostatní spoluvlastníci?

U družstevních bytů, i když nemohou být předmětem zástavy a nejde tedy o pohledávky zajištěné bytem, se však v zásadě vyskytují obdobné případy s důsledky pro ostatní spolubydlící členy družstva – nájemce.

Co z toho plyne?

Na straně jedné jsou nastavena pravidla, aby osoby (dlužníci) měli možnost se svých dluhů jednou provždy zbavit a začít novou, lepší etapu svého života. Bohužel už zákonodárce nedomyslel všechny možné důsledky takovéto právní úpravy. Proto na straně druhé takto nastavená solidárnost se dotýká lidských práv osob, kteří se svým chováním ničeho nedopustili, jen to, že mají společnou adresu na bytovém domě a za tu dle současné právní úpravy bude nutné zaplatit!