Rozvoj, stavební bytové družstvo
správce a vlastník bytového fondu

U Cukrovaru 1282/9, Kateřinky, 747 05 Opava

☎ ***553 780 700***
epodatelna@rozvojsbd.cz
www.rozvojsbd.cz

ZPRAVODAJ

Obsah:

1. **Úvodní slovo předsedy družstva**
2. **Jednání nejvyššího orgánu družstva**
   ⇨ *shromáždění delegátů 13. 6. 2017*

Blíže k obsahu bodu 2. – Informační deska družstva v sídle družstva a na www stránkách

Opava září 2017

Radovan Peterka
předseda družstva

1. Úvodní slovo předsedy družstva

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

jednáním svého nejvyššího orgánu – shromáždění delegátů (SD) dne 13. 6. 2017 uzavřelo družstvo další úspěšný hospodářský rok. V roce 2016 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. 2016 a výroční zpráva za rok 2016 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 orgány samospráv a správa družstva připravili a provedli v roce 2016 oprav a rekonstrukcí spravovaného bytového fondu v celkovém finančním objemu 66,653 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 a balkonů i lodžií.

V současné době připravujeme svolání schůzí členských samospráv a společenství vlastníků pro rok 2017, které do konce měsíce listopadu svolají orgány 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.

2. Jednání nejvyššího orgánu družstva

shromáždění delegátů dne 13. 6. 2017

Výročního jednání nejvyššího orgánu družstva – shromáždění delegátů se zúčastnilo 49 delegátů (z 55 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 2016

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 2016 je k nahlédnutí všem členům družstva u vedoucí ekonomického oddělení v sídle družstva.

Ukazatele o činnosti a hospodaření družstva k 31. 12. 2016

Členská základna dle majetkové účasti člena		
Počet členů celkem		***5 419***
z toho:	*nebydlící - členský vklad*	*438*
	bydlící - členský podíl	*2 742*
	vlastníci, nebydlící - základní členský vklad	*2 239*
Předmět a rozsah správy bytového a nebytového fondu		
Počet bytových objektů z DBV		***139***
z toho:	*ve vlastnictví družstva*	*0*
	ve spoluvlastnictví družstva	*139*
Počet jednotek (bytů, garáží, NP) z DBV		***6 134***
z toho:	*bytů ve vlastnictví družstva*	*2 715*
	bytů převedených do vlastnictví členů	*3 237*
	garáží ve vlastnictví družstva	*43*
	garáží převedených do vlastnictví členů	*99*
	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		***52,934***
z toho:	*dělníci výrobní*	*9,133*
	dělníci ostatní	*8,128*
	TH zaměstnanci správy	*31,806*
	TH zaměstnanci ostatní	*3,867*
	Vyplacené mzdové prostředky v tis. Kč	*15 976*

Převody do vlastnictví

Počet zavkladovaných prohlášení vlastníka budovy		*0*
Uzavření smlouvy o převodu jednotky (vklad 2017)		***136***
Počet zavkladovaných vlastnictví jednotek 2016		***134***
z toho:	- bytové jednotky	*133*
	- garáže	*1*

Majetek a fondy družstva v tis. Kč

Základní kapitál	*154 056*	
Nedělitelný fond	*31 500*	
Ostatní kapitálové fondy (OKF)	*478 198*	
Základní fondy domů	*155*	
Fond sociálních potřeb	*373*	
Fond DSČ družstva	*31*	
Fond nebydlících	*631*	
Zajišťovací fond	*12 318*	
Nerozdělený hospodářský výsledek minulých let	*288*	
Hospodářský výsledek - běžný rok		
Vlastní kapitál družstva	***677 691***	
Pohledávky (dlouhodobé + krátkodobé)	*347 790*	*tis.Kč*
Závazky (dlouhodobé + krátkodobé)	*458 298*	*tis.Kč*
Dlouhodobé bankovní úvěry DBV+ PANEL	*88 218*	*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 2017

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 2017 a do výročního jednání SD v roce 2018 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. 2017 — 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. 2017 — 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. 2017 — Z: představenstvo
7. přípravu výstavby družstevních bytů a NP (garáží) a sociálního bydlení s pečovatelskou službou pro členy družstva v Opavě a v Hlučíně s využitím programů podpor bydlení a bankovních úvěrů
   T: 31. 12. 2017 — Z: představenstvo

Stanovení výše odměn orgánům družstva za rok 2016

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 2016.

Stanovení správních příspěvků na činnost družstva

K zajištění vyváženého hospodaření družstva v následujících letech schválilo SD zvýšení správních příspěvků bydlících na činnost družstva placených v měsíčním nájemném (úhradách vlastníků) s platností od 1. 1. 2018.

Zvýšení bude činit měsíčně v bytovém domě na byt částku 10,- Kč. Poslední taková úprava schválena s platností od 1. 1. 2014.

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

Předmětem změny těchto zásad je část upravující výši základních poplatků členů k úhradě nákladů družstva spojených s vypracováním a registrací smluv o převodech od poslední úpravy schválené SD v roce 2015.

Základní poplatek bude činit pro uzavření smluv o převodech v roce 2018

- u družstevního bytu částku 5 800,- Kč
- u družstevní garáže částku 2 100,- Kč

Odvolání členky družstva proti vyloučení

SD projednalo odvolání členky proti rozhodnutí představenstva o jejím vyloučení z družstva pro závažné a opětovné porušení povinnosti spočívající v neplacení nájemného a záloh na služby a rozhodlo její odvolání zamítnout, když důvody vyloučení nadále trvají.

Určení auditora k ověření účetních závěrek družstva

V souladu s platnými zákony o účetnictví a auditorech schválilo SD návrh na určení osoby auditora k ověření účetních závěrek družstva pro hospodářské roky 2017 až 2021.

Usnesení nejvyššího orgánu družstva

A. Shromáždění delegátů schválilo:

1. Kontrolu usnesení shromáždění delegátů ze dne 14. 6. 2016
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 2016
6. Návrh na rozdělení hospodářského výsledku (zisk) družstva za rok 2016 ve výši **140 762,56 Kč** dle čl. 13 Zásad hospodaření, tvorby a použití fondů družstva
   - ⇨ ***sociální fond*** ***110 762,56 Kč***
   - ⇨ ***fond družstevně společenské činnosti (DSČ)*** ***30 000,- Kč***
7. Stanovení výše odměn členům představenstva a kontrolní komise za rok 2016
8. Koncepci rozvoje družstva v roce 2017
9. Použití fondu nebydlících členů k přípravě výstavby družstevních bytů a garáží pro členy družstva ve znění předloženém jednání SD
10. Určení auditora HARD audit, s. r. o. se sídlem Musorgského 1029/9, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, IČ 25821971 k ověření účetní závěrky družstva za roky 2017 až 2021

B. Shromáždění delegátů bere na vědomí:

v průběhu jednání ***schválené***

1. Stanovení správních příspěvků na činnost družstva
2. Změnu Zásad převodů družstevních bytů (NP) do vlastnictví členů družstva
3. Zamítnutí odvolání členky Rozvoj, SBD, Opava proti vyloučení z družstva

   čl. č. 8836 *Ing. Králíková Katarína* *Zeyerova 10, Opava*

C. Shromáždění delegátů souhlasí:

se změnou určení mzdy a jiných plnění zaměstnanci družstva, který je členem představenstva nebo osobě jemu blízké, a to ve znění předloženém jednání SD.

D. Shromáždění delegátů bere na vědomí:

1. Vyhodnocení plnění koncepce rozvoje družstva v roce 2016
2. Zprávu o použití nerozděleného hospodářského výsledku (zisku) družstva za rok 2015 v souladu s usnesením schváleným SD dne 14. 6. 2016.

E. Shromáždění delegátů ukládá:

představenstvu družstva

1. Předložit výborům samospráv (pověřenému předsedovi samosprávy) písemnou zprávu o jednání SD.
   T: 30. 9. 2017
2. Vydáním Zpravodaje družstva informovat výbory samospráv a členy družstva o jednání a přijatých usneseních (volbách) shromáždění delegátů.
   T: 30. 9. 2017

Usnesení bylo schváleno většinou přítomných delegátů.
Hlasování: pro 48, proti 0, zdržel se 1 delegát

