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 12. 6. 2018*
3. **Bytový dům v Malých Hošticích**
4. **Úřední hodiny**



Důležité informace na vloženém listu

- **Pravidla pro elektronickou komunikaci družstva a člena (společných členů) družstva (doručování listin v písemné podobě)**

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

Opava září 2018

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 12. 6. 2018 uzavřelo družstvo další úspěšný hospodářský rok. V roce 2017 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. 2017 a výroční zpráva za rok 2017 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 2017 oprav a rekonstrukcí spravovaného bytového fondu v celkovém finančním objemu 53,148 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 2018, 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 12. 6. 2018

Výročního jednání nejvyššího orgánu družstva – shromáždění delegátů se zúčastnilo 51 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 2017

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 2017 je k nahlédnutí všem členům družstva u vedoucí ekonomického oddělení v sídle družstva.

Ukazatele o činnosti a hospodaření družstva k 31. 12. 2017

Členská základna dle majetkové účasti člena		
Počet členů celkem		***5 273***
z toho:	*nebydlící - členský vklad*	*432*
	bydlící - členský podíl	*2 615*
	vlastníci, nebydlící - základní členský vklad	*2 226*
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		***6 126***
z toho:	*bytů ve vlastnictví družstva*	*2 585*
	bytů převedených do vlastnictví členů	*3 369*
	garáží ve vlastnictví družstva	*41*
	garáží převedených do vlastnictví členů	*91*
	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		***50,052***
z toho:	*dělníci výrobní*	*9,133*
	dělníci ostatní	*7,425*
	TH zaměstnanci správy	*29,627*
	TH zaměstnanci ostatní	*3,867*
	Vyplacené mzdové prostředky v tis. Kč	*15 623*

Převody do vlastnictví

Počet zavkladovaných prohlášení vlastníka budovy		*0*
Uzavření smlouvy o převodu jednotky (vklad 2017)		***129***
Počet zavkladovaných vlastnictví jednotek 2016		***135***
z toho:	- bytové jednotky	*134*
	- garáže	*1*

Majetek a fondy družstva v tis. Kč

Základní kapitál	*147 459*	
Nedělitelný fond	*31 500*	
Ostatní kapitálové fondy (OKF)	*463 327*	
Základní fondy domů	*155*	
Fond sociálních potřeb	*479*	
Fond DSČ družstva	*24*	
Fond nebydlících	*631*	
Zajišťovací fond	*14 356*	
Nerozdělený hospodářský výsledek minulých let	*0*	
Hospodářský výsledek - běžný rok		
Vlastní kapitál družstva	***659 167***	
Pohledávky (dlouhodobé + krátkodobé)	*352 869*	*tis.Kč*
Závazky (dlouhodobé + krátkodobé)	*492 855*	*tis.Kč*
Dlouhodobé bankovní úvěry DBV+ PANEL	*69 319*	*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 2018

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 2018 a do výročního jednání SD v roce 2019 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,
   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. 2018 — 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. 2018 — 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. 2018 — 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. 2018 — Z: představenstvo

Stanovení výše odměn orgánům družstva za rok 2017

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 2017.

Změna Zásad hospodaření, tvorby a použití fondů družstva

Důvodem změny těchto zásad je připravovaná výstavba družstevního bytového domu s cca 20 bytovými jednotkami na ulici Družstevní 115 v centru obce Malé Hoštice a předpokladů dalších realizací v budoucím období.

Změna Jednacího řádu

Předmětem změny Jednacího řádu je účinnost předpisu Evropské unie o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a v souladu se zák. č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů.

Usnesení nejvyššího orgánu družstva

A. Shromáždění delegátů schválilo:

1. Kontrolu usnesení shromáždění delegátů ze dne 13. 6. 2017
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 2017
6. Návrh na rozdělení hospodářského výsledku (zisk) družstva za rok 2017 ve výši **1 235 820,98 Kč** dle čl. 13 Zásad hospodaření, tvorby a použití fondů družstva
   - ⇨ ***sociální fond*** ***620 000,-- Kč***
   - ⇨ ***fond družstevně společenské činnosti (DSČ)*** ***150 000,-- Kč***

   Nerozdělený hospodářský výsledek (zisk) **465 820,98 Kč**
7. Stanovení výše odměn členům představenstva a kontrolní komise za rok 2017
8. Koncepci rozvoje družstva v roce 2018

B. Shromáždění delegátů bere na vědomí:

v průběhu jednání ***schválené***

1. Změnu Zásad hospodaření, tvorby a použití fondů družstva
2. Změnu Jednacího řádu družstva

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 2017

E. Shromáždění delegátů ukládá:

představenstvu družstva

1. Předložit výborům samospráv (pověřenému předsedovi samosprávy) písemnou zprávu o jednání SD.
   T: 30. 9. 2018
2. Vydáním Zpravodaje družstva informovat výbory samospráv a členy družstva o jednání a přijatých usneseních (volbách) shromáždění delegátů.
   T: 30. 9. 2018

Usnesení bylo schváleno všemi přítomnými delegáty.
Hlasování: pro 51, proti 0, zdrželo se 0 delegátů

3. Bytový dům v Malých Hošticích

V měsíci červenci 2018 na základě uzavřené kupní smlouvy s městem Opava nabylo družstvo do vlastnictví hospodářskou budovu s příslušejícími pozemky v centru obce Malé Hoštice.

Rádi informujeme naše členy družstva o budoucím využití této stavby na Družstevní ulici č. p. 115 se záměrem její přestavby na družstevní bytový dům se vznikem nejméně 20 nových bytových jednotek a nezbytného technického vybavení sloužícího pouze k bydlení a zajišťování služeb s tímto užíváním spojených. Předpokládaný nový architektonický vzhled stavby a vnitřní uspořádání s byty od 1 + kk až po 3 + kk zpracováno do architektonické studie.

Novou družstevní výstavbou (přestavbou budovy) má družstvo zájem na opětovném uspokojování potřeb svých členů v oblasti pořízení vlastního bydlení. Základním právem každého člena družstva je i právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na základě splnění vkladové povinnosti (čl. 5 písm. i) a j) a čl. 11, 12 a 13 stanov), a to v souladu s pravidly (podmínkami) k postupu družstva pro zařazování členů a sestavování pořadníků družstva a schopnosti člena podílet se svými peněžitými členskými vklady na výstavbě předmětného bytového domu (čl. 29 – 31 stanov). Každý bytový dům je přitom samostatným hospodářským střediskem domovního hospodaření financovaného a hospodařícího z členských vkladů a nájemného uživatelů bytů střediska a stanoveného do výše ekonomicky oprávněných nákladů bez zisku (čl. 93 stanov).

Skutečné náklady výstavby nových družstevních bytů se promítají do finanční účasti členů družstva (stanovují se zálohově z rozpočtu stavby a vyúčtují se po jejím dokončení) splacením pořizovacího členského vkladu (cca 25 % ceny stavby) před zahájením výstavby bytového družstevního domu a splácením investičního úvěru družstva v rámci měsíčního nájemného (cca 75 % ceny stavby) po dobu nejméně 25 let.

Konkrétní podmínky majetkové účasti členů stanoví orgány družstva před zahájením výstavby a se zájemci z řad členů družstva k tomu uzavírá příslušné vkladové a nájemní smlouvy.

Předpokládaný časový harmonogram přestavby na družstevní bytový dům (nejbližší možný termín realizace)

- zpracování kompletní projektové dokumentace a rozpočtu do ledna 2019
- stavební povolení a výběr dodavatele stavby do května 2019
- zahájení přestavby od června 2019
- předání bytového domu a bytů do užívání do prosince 2020

Zveřejnění podmínek finančního plnění členů družstva a žádosti členů o zařazení do výstavby bytového domu (družstevního bytu) – začátkem roku 2019 a splnění vkladové povinnosti členů zařazených do výstavby – květen 2019.

4. Úřední hodiny

Rozvoj, stavební bytové družstvo, Opava ☎ 553 780 700
U Cukrovaru 1282/9, Kateřinky, 747 05 Opava epodatelna@rozvojsbd.cz

ÚŘEDNÍ DEN A POKLADNÍ HODINY

pondělí	8.00 – 11.45 hod.	12.45 – 16.45 hod.	☎ 553 780 726 (pokladna)

Obvod Hlučín ☎ 595 041 084
Na Včelínku 211/15, 748 01 Hlučín hlucin@rozvojsbd.cz

středa	8.00 – 11.45 hod.	12.45 – 16.00 hod.

Obvod Vítkov ☎ 556 300 379
Wolkerova 840, 749 01 Vítkov vitkov@rozvojsbd.cz

úterý	-	16.00 – 18.00 hod.
čtvrtek	-	16.00 – 18.00 hod.

V ostatní pracovní dny jsme připraveni taktéž vyřídit Vaše záležitosti, pokud si termín (den a hodinu) předem osobně, telefonicky nebo e-mailem dohodnete s příslušným zaměstnancem.