

Z Á P I S

z řádného jednání Shromáždění delegátů SBD Pozemní stavby Liberec
konaného dne 12. 6. 2024.

Účast: dle prezenční listin (PL)
Celkem pozvaných delegátů: 38 delegátů
Přítomno (15.10 hodin) bylo celkem: 29 delegátů
S hlasem rozhodujícím, tj. 76,31 %. **Shromáždění delegátů bylo usnášení schopné.**
Konečný počet delegátů se během jednání SD zvýšil na 30 přítomných delegátů.

1. Zahájení:

V 15.00 hodin zahájil jednání Shromáždění delegátů SBD PSL předseda představenstva (PŘ) družstva pan Mgr. Karel Ulmann. Přivítal přítomné delegáty a další přisedící, a to paní Ing. Kateřinu Hášovou – členku PŘ, která dnešní jednání SD bude řídit a pana Michala Vlacha – místopředsedu PŘ a ředitele Správy družstva.

Všichni delegáti obdrželi pozvánku s pořadem jednání a projednávané podkladové materiály v předstihu e-mailovou poštou (také prostřednictvím webu družstva, vývěsece ve správní budově SBD v Liberci).

Prezenční listiny jsou přílohou č.1/24 archivního zápisu SD.

Jmenování zapisovatelů a skrutátorů:

SKRUTÁTOŘI: Tereza Šibíková, Matyáš Kačírek a náhradník Hana Hrstková.

ZAPISOVATELKA: Vladimíra Košková.

SD jmenovalo (viz usn. č. I./1. a 2.).

Volba ověřovatelů zápisu z tohoto SD:

NAVRŽENI: Mgr. Iveta Krušková - členka KK
Tatjana Zdobinská - DS č. 171 1

Výsledek hlasování: pro 28 proti 0 zdržel se 0

SD zvolilo (viz usn. č. II./1.).

Volba členů mandátové komise (MK):

NAVRŽENI: Ing. Luděk Kučera - DS č. 180 1
Milena Sladká - DS č. 153 2
Vladislava Kubíčková - DS č. 504 3, členka KK

Výsledek hlasování: pro 28 proti 0 zdržel se 0

SD zvolilo (viz usn. č. II./2.).

Volba členů návrhové komise (NK):

NAVRŽENI: Ing. Dalibor Hampejs - DS č. 173 2, místopředseda PŘ
JUDr. Jan Kouba - DS č. 163 1, předseda KK
Jindřich Bubák - DS č. 163 2

Výsledek hlasování: pro 29 proti 0 zdržel se 0

SD zvolilo (viz usn. č. II./3.).

2. Zpráva mandátové komise (MK) o účasti pozvaných delegátů SD:

Předseda mandátové komise Ing. Luděk Kučera sdělil, že v 15.10 hodin je zatím přítomno 29 delegátů s hlasem rozhodujícím z 38 pozvaných. Počet delegátů se během jednání zvýšil na 30. Shromáždění delegátů SBD PS Liberec je způsobilé se usnášet (76,31 %).

SD bylo seznámeno se zprávou MK (viz usn. č. III.) a tuto zprávu také schválilo (viz usn. č. V./1.).

Výsledek hlasování: pro 29 proti 0 zdržel se 0

Zpráva mandát. komise vč. odevzdaných delegačních lístků je přílohou č.2/24 archiv. zápisu SD.

3. Potvrzení pořadu jednání SD:

Ing. Hášová přečetla pořad programu, který byl součástí pozvánky zasláné všem delegátům. Shromáždění delegátů SBD PSL jednalo dle potvrzeného a schváleného pořadu programu jednání SD.

1. Zahájení

- představení členů předsednictva SD a řídicího jednání SD,
- jmenování skrutátorů SD,
- jmenování zapisovatele zápisu z jednání SD,
- volba ověřovatelů zápisu z jednání SD,
- volba mandátové komise SD,
- volba návrhové komise SD.

2. Zpráva mandátové komise o účasti pozvaných delegátů SD.

3. Potvrzení pořadu jednání SD.

4. Kontrola plnění usnesení SD konaného v roce 2023.

5. Zpráva představenstva SBD o činnosti od posledního řádného jednání SD v r. 2023.

6. Zpráva kontrolní komise SBD o činnosti od posledního řádného jednání SD v r. 2023.

7. Zpráva o činnosti společnosti PS servis, s.r.o.

8. Zpráva o činnosti společnosti PS clean servis, s.r.o.

9. Vystoupení ředitele Správy družstva.

10. Schválení roční účetní závěrky SBD PS Liberec za rok 2023.

11. Schválení rozdělení hospodářského výsledku za rok 2023 po zdanění.

12. Schválení úvěru pro DS č.153 2 Rychtářská 630, 631, 632, Liberec 14.

13. Schválení auditora pro rok 2024.

14. Závěrečné usnesení – rekapitulace všech přijatých usnesení.

SD potvrdilo schválený pořad jednání SD (viz usn. č. V./2.).

Výsledek hlasování: pro 29 proti 0 zdržel se 0

Pozvánka s pořadem programu jednání SD SBD PSL je přílohou č.3/24 archivního zápisu SD.

4. Kontrola plnění usnesení SD konaného v roce 2023:

Kontrolu plnění usnesení provádí vždy kontrolní komise (KK), a proto se slova ujal předseda komise JUDr. Kouba, který sdělil, že KK provedla kontrolu plnění usnesení z posledního jednání Shromáždění delegátů SBD PS Liberec a potvrzuje, že uložené úkoly představenstvo družstva splnilo ve stanovených termínech s tím že k bodu usnesení č.VI. z roku 2023 navrhl JUDr. Kouba text nového usnesení: *SD ukládá PŘ SBD PSL pokračovat v plnění usnesení SD 2023, bodu VI, týkajícího se založení stavebního bytového družstva pro výstavbu družstevního bytového domu v součinnosti s městem Nový Bor podle vývoje konkrétní situace v této oblasti.*

DISKUSE: nebyly žádné diskusní příspěvky.

SD schválilo konstatování předsedy KK ke kontrole usn. z SD v r. 2023 (viz usn. č. V./3.), vč. nového usnesení (viz usn. č. VI./2).

Výsledek hlasování: pro 29 proti 0 zdržel se 0

Usnesení SD z roku 2023 je přílohou č.4/24 archivního zápisu SD.

5. Zpráva představenstva SBD o činnosti od posledního řádného jednání SD v roce 2023:

K tomuto bodu vystoupil Ing. Dalibor Hampejs, místopředseda PŘ. Zpráva byla zaslána všem delegátům v předstihu jako podkladový materiál. Ing. Hampejs na úvod sdělil, že uplynulá doba kladla na družstvo často specifické požadavky, které musela Správa SBD a PŘ vyřešit k dosažení vytyčených cílů. PŘ pracovalo z pohledu personálního ve stejném složení po celé hodnocené období, scházelo se k jednání pravidelně, minimálně každý měsíc.

Dále předseda PŘ rozdělil své vystoupení do těchto oblastí:

A) **Oblast ekonomiky a statistických údajů:** hospodaření družstva je stabilní, což dokládá i dosažený hospodářský výsledek. Ten po zdanění dosáhl výše 4.279 tis. Kč oproti roku 2022 (3.060 tis. Kč). I přes nepříliš příznivé ekonomické i jiné podmínky v uplynulém období charakterizovanými inflací, cenami energií a služeb je zřejmé, že družstvo úspěšně pokračuje v nastavené cestě a výsledek tomu odpovídá. Družstvo si nechalo, stejně jako minulý rok, zpracovat od certifikované ratingové firmy CRIF – Czech Credit Bureau, a.s. rating.

Hodnotitelská firma dala i přes nastavená tvrdší hodnotitelská kritéria našemu SBD nejvyšší hodnocení – stupeň „A – téměř bez rizika“. V písemném vyjádření nás hodnotila takto: SBD má výjimečně dobrou schopnost včas platit své finanční závazky. Ekonomické ukazatele prokazují vynikající finanční stabilitu. Příznivé ekonomické podmínky regionu i parametry charakterizující vnitřní situaci BD jako je platební morálka, tvorba fondu oprav apod., dávají velmi dobré předpoklady dalšího rozvoje.

Ve zprávě PŘ jsou uvedeny údaje o složení družstva k 31. 12. 2023. V závorkách jsou uváděny údaje roku 2022 pro porovnání úbytku družstevních bytů. K danému datu má družstvo celkem 1.561 (1.717) členů, z toho 1.551 (1.705) členů nevlastníků bytů, 7 (9) členů vlastníků bytů a garáží převedených družstvem a 3 (3) nebydlících a nezařazených členů. Ve vlastnictví družstva je 1.521 (1.668) bytů, z toho ve vlastní správě máme 1.515 (1.661) bytů, 6 (7) bytů je ve správě jiné právnické osoby. Dále družstvo spravuje 504 (501) garáží, z nichž jich je v našem vlastnictví 71 (73), ve vlastnictví cizích subjektů je jich 433 (428), celkem 6.434 (6.457) bytů, z toho ve vlastnictví družstva jich spravuje 1.521 (1.668), bytů v osobním vlastnictví převedených z našeho družstva spravujeme 4.616 (4.544). Spravuje ještě 297 (245) bytů, které nebyly původně ve vlastnictví našeho družstva, ale přešly do naší správy už jako SVJ-p. Celkem má SBD v současné době 42(52) DS, z toho v 4 (7) je zřízena AS (není zvolen výbor). V roce 2024 vzniknou 4 SVJ (DS č.140 1, 160 1, 164 1 a č.505 2 – nejsou již pozváni na SD). Dále se v letošním roce počítá u DS č.501 1. Delegát z tohoto domu je na SD ještě přizván. SBD vykonává správu u 151 (130) SVJ a 1 BD. Družstvo tedy spravuje 194 domů v okruhu Liberec, Jablonec/N., Hodkovice, Příšovice, N. Bor, Č. Lípa a Děčín. Na dnešní SD bylo pozváno 34 delegátů z řad předsedů DS a 4 delegáti z řad PŘ a KK, kteří nejsou zároveň předsedy DS. Celkem bylo pozváno 38 (47) delegátů. Na základě předchozích rozhodnutí PŘ schválených SD, nebyli pozváni zástupci objektů, kde je zřízena AS, předsedové GS a předsedové z DS, kde jsou splněny podmínky pro vznik SVJ-p v daném roce konání SD.

B) **Oblast činnosti při řešení operativní problematiky:** PŘ řešilo problematiku vyplývající z činnosti družstva a problémy jeho členů (řešení stížností a podnětů členů, vnitrodružstevní problematika, činnost Správy družstva apod.). Hospodaření SBD je vždy samostatný bod jednání PŘ. Zásadním problémem, kterým se PŘ zabývalo je situace na trhu s energiemi (elektrinou a plynem), což souvisí úzce s ekonomikou. V oblasti bezpečnosti a energ. úspornosti našich domů PŘ přijalo opatření, která vychází z platných právních předpisů v oblasti bezpečnosti práce a požadavků na zlepšování energ. úspornosti budov, která se budou muset v budoucnosti realizovat. Jedná se o zabezpečení pohybu osob nejenom odborných pracovníků, ale i kterýchkoli osob, které se budou pohybovat po střeše. Správa SBD na své budově již nechala nainstalovat tyto bezpečnostní prvky a totéž musí být provedeno na všech našich domech. Rovněž v oblasti energetických parametrů domů bylo nutné schválit opatření na provedení analýzy stavu energetické náročnosti budov a vystavení nových PENB. Dále bylo nutné provést zjištění stavu vyvážení a vyregulování otopných soustav v domech, která budou rovněž provádět certifikované organizace, a i na tuto společnost bylo provedeno VŘ. SBD jako právnický a ekonomický subjekt nese za dodržování právních norem zodpovědnost včetně hmotné v případě nedodržování a neplnění předpisů.

Činnost PŘ směřuje k převodům bytů do OV a ustavování SVJ. Ve zmiňovaných případech ustanovování SVJ je čím dál složitější zajistit, aby byl ustaven výbor SVJ z řad vlastníků, bez kterého nemůže být SVJ jako právnická osoba ustaveno. V těchto případech taková situace často vyústí v zajištění pověřené osoby do vedení SVJ prostřednictvím PS servisu s.r.o. Jak se ukazuje, je tato varianta pro správu takových domů nejlepší řešení. Jedním z okruhů problematiky převodů bytů do OV jsou pravidla pro převody v domech, které nebyly vystavěny formou družstevní výstavby a přešly do družstva v průběhu privatizačního období. Zde zákon nenařizoval převádět byty na požádání. PŘ přijalo usnesení, ve kterém stanovilo podmínky, za kterých je možno byty v těchto domech převádět a v uplynulém období podmínky inovovalo. Pokud bude mít taková DS zájem převést dům do režimu SVJ, musí mimo jiné s převodem souhlasit minimálně 90 % družstevních nájemců, samozřejmě po splnění podmínek, mezi které patří i vypořádání veškerých pohledávek vůči družstvu.

PŘ dále řešilo možnost změny dodavatele s přihlednutím mj. na cenu a rozhodlo vyhlásit VŘ na dodavatele elektrické energie. Ve výběrovém řízení byla vybrána společnost TEDOM energie s.r.o., která nabízí dodávky za nejpříznivější ceny spolu s dalšími parametry.

Dále se Správa družstva připravuje na používání nového softwaru od firmy INTEGRÍ, který nahradí dosud používané programy, které již plně nepokrývají potřeby družstva.

Závěrem se Ing. Hampejs zmínil o aktuální situaci v přípravě potenciální výstavby družstevních domů ve městě Nový Bor, kterou delegáti odsouhlasili na minulém SD, kdy byla rovněž schválena koupě stavebního pozemku v obci Stružnice u České Lípy a jak bylo již uvedeno, i kdyby k výstavbě nedošlo, je pozemek natolik lukrativní, že by případný prodej v žádném případě nebyl ztrátový. K družstevní výstavbě navrhl usnesení: SD ukládá Představenstvu SBD PSL pokračovat v plnění usnesení SD 2023, bodu VI, týkajícího se založení stavebního bytového družstva pro výstavbu družstevního bytového domu v součinnosti s městem Nový Bor podle vývoje konkrétní situace v této oblasti (viz navržené usnesení č. VI./1.)

Na závěr Ing. Hampejs poděkoval delegátům za spolupráci a popřál pevné zdraví do dalších dnů.

DISKUSE: k tomuto bodu proběhla diskuse na téma případná výroba elektrické energie fotovoltaickými panely na jednotlivých družstevních domech. Do diskuse se přihlásil p. Ondřej Nýdrle (DS č.172 1) s dotazem jaké jsou možnosti na pořízení solárních panelů. Ing. Hampejs sdělil, že této problematice se bude věnovat p. Vlach ve svém vystoupení a více informací mu osobně poskytne zástupce odboru energetiky a teplotnictví pod vedením p. Pažoutové. K tomuto dotazu navrhl Ing. Hampejs usnesení: SD ukládá Představenstvu SBD PS Liberec analyzovat vývoj v oblasti i využití elektrické energie z fotovoltaických panelů na družstevních bytových domech SBD PSL, především její distribuce do jednotlivých bytů a dle možností připravit návrh nejoptimálnějšího řešení vypracovaného na základě znalostí získaných předchozí analýzou. (viz navržené usnesení č. VI./2.)

Další dotaz od Ing. Ladislava Bartoše (DS č.159 1) se týkal jiné problematiky, a to záchytných systémů na střechách panelových domů. Na dotaz odpověděl p. Vlach: podrobnější informace poskytne osobně pan Tomáš Čechura, vedoucí TÚ Správy družstva.

SD schválilo zprávu představenstva (viz usn. č. V./4. vč. usn. č. VI.1. a VI.2.).

Výsledek hlasování: pro 30 proti 0 zdržel se 0
Zpráva představenstva je přílohou č.5/24 archivního zápisu SD.

6. Zpráva kontrolní komise SBD o činnosti od posledního řádného jednání SD v r. 2023:

Zpráva KK byla také všem delegátům zaslána předem s ostatními písemnými materiály. K bodu programu vystoupil předseda KK JUDr. Kouba, který zároveň při svém vystoupení přečetl i zprávu o kontrole roční závěrky hospodaření SBD za rok 2023 se závěrem, že KK doporučuje SD schválit účetní závěrku i návrh na rozdělení zisku za rok 2023.

DISKUSE: nebyly žádné diskusní příspěvky.

SD schválilo zprávu kontrolní komise o činnosti a o kontrol roční závěrky (viz usn. č. V./5.).

Výsledek hlasování: pro 30 proti 0 zdržel se 0
Zprávy o činnosti KK a o kontrole roční závěrky je přílohou č.6/24 archivního zápisu SD.

7. Zpráva o činnosti společnosti PS servis, s.r.o.:

Také zprávu o činnosti společnosti PS servis s.r.o. obdrželi delegáti předem společně s pozvánkou. Slova se ujal pan Vlach a ve svém vystoupení se vyjádřil k této dceřině společnosti:

fungování společnosti je ustálené, soběstačné a také nepostradatelná pro samotnou správu. Zabývá se obsazováním bytů v majetku SBD PSL, správou těchto nemovitostí, případným prodejem a rekonstrukcemi koupelen. Od roku 2023 firma utlumuje úklid v domech, kdy tyto přebírá firma k tomuto výkonu založená PS clean servis s.r.o. V posledních letech již převyšuje aktivity této firmy výkon funkce předsedy nebo člena výboru SVJ. Nadále provádí termovizní měření. Dále zajišťuje zájemce o podnájemní bydlení pro SBD PS Liberec a zároveň i pro externí zákazníky.

Z účetních dokladů společnosti vyplývá, že firma za sledované období roku 2023 hospodařila s přebytkem ve výši 198 167,38 Kč po zdanění, když náklady firmy činily 2 290 131,53 Kč a výnosy 2 488 298,91 Kč.

Rozhodující položky tvořily náklady na zajištění úklidu v celkové částce 676 737,11 Kč, mzda za výkon pověřeného předsedy SVJ 1 146 838 Kč, ostatní služby v celkové částce 453 466,62 Kč. V rámci výnosů největší příjmovou položkou byly tržby za úklid ve výši 1 041 926,48 Kč, tržby za výkon funkce předsedy nebo člena v SVJ v hodnotě 1 319 028,16 Kč, tržby za realitní činnost v hodnotě 25 950 Kč a dále výnosy za vyklizení společných prostor a další

služby pro SVJ a DS v celkové hodnotě 19 852,72 Kč. Z tohoto vyplývá, že se i nadále daří rozšiřovat podnikání společnosti v již zavedených oborech, jako je realitní činnost, úklidové služby a výkon předsedy společenství.

Dále pan Vlach podal informace k činnosti této společnosti a vývoji aktualizovaných činností: úklidy jsou prováděny v domech pod správou SBD PS Liberec, ale i mimo ni. K začátku roku bylo zasmulvněno celkem 14 domů pro úklid společných částí. Další činnosti prováděnou společností je výkon pověřeného předsedy společenství nebo člena výboru společenství. O tuto činnost je i nadále velký zájem mezi domy společenství vlastníků. V současné chvíli vykonává společnost tuto pozici v 57 objektech pod správou SBD PS Liberec a jsou jednateli společnosti zaslány poptávky i z domů pod správou jiných správců. Což znamená meziroční nárůst o celkem 8 SVJ. Další činnosti jsou drobné opravy, rekonstrukce koupelen a jednorázové vyklizení sklepů. V této činnosti bude společnost i nadále pokračovat, neboť je to využívaná služba domů ve správě SBD PS Liberec. V nabídce ve společnosti je i nadále provádění termovizního měření objektů.

Na závěr svého vystoupení p. Vlach poděkoval za pozornost s tím, že se bude těšit na využití zmiňovaných služeb.

DISKUSE: p. Tomáš Felczán (DS č.302 1) vnesl dotaz na možnost úklidu společných prostor v Děčíně. Na toto mu odpověděl p. Vlach: „v České Lípě tuto službu poskytujeme, v Děčíně zatím ne. Zjistíme pro tuto lokalitu místní konkurenční nabídku a budeme Vás informovat. Dojíždění z Liberce by bylo pro domy v Děčíně cenově nevýhodné.“

SD vzalo zprávu jednatele PS servisu s.r.o. na vědomí (viz usn. č. VII./1.).

Výsledek hlasování: pro 30 proti 0 zdržel se 0
Zprávy o činnosti společnosti PS servis s.r.o. je přílohou č.7/24 archivního zápisu SD.

8. Zpráva o činnosti společnosti PS clean servis, s.r.o.

Dále pokračoval p. Vlach s informací o výkonu dceřiné společnosti PS clean servis s.r.o., která byla založena na konci roku 2022 a sdělil, že:

PS clean servis s.r.o. byl založen primárně z důvodu výkonu úklidových služeb na panelových domech ve správě SBD PS Liberec, ale i mimo ni. K dnešnímu dni společnost provádí úklid celkem ve 22 domech. Díky tomu že společnost není plátcem DPH nebyla nutnost uplatňovat inflační doložku a provádět úpravu cen za tyto služby.

Z účetních dokladů společnosti vyplývá, že firma za sledované období roku 2023 hospodařila s přebytkem ve výši 205 957,58 Kč po zdanění, když náklady firmy činily 1 068 833,42 Kč a výnosy 1 274 791 Kč. Pokud jde o náklady, rozhodující položky tvořily náklady na zajištění úklidu v celkové částce 871 093,40 Kč, a dále služby p. Jelínka ve výši 147 191 Kč. V rámci výnosů největší příjmovou položkou byly tržby za úklid ve výši 1 274 791 Kč. Z uvedeného vyplývá, že firma provádí úklidové práce dle daného plánu. Není v úmyslu rozšiřovat výkon firmy na jiné obory. Postupně i nadále se oslovují cizí subjekty mimo SBD

Závěrem p. Vlach poděkoval za využívání služeb této společnosti s tím, že bude rád, když tyto služby předsedové DS využijí sami nebo doporučí i starším nebo pracovním vytiženým sousedům pro úklid domácností.

DISKUSE: nebyly žádné diskusní příspěvky.

SD vzalo zprávu jednatele PS clean servisu s.r.o. na vědomí (viz usn. č. VII./2.).

Výsledek hlasování: pro 30 proti 0 zdržel se 0
Zprávy o činnosti společnosti PS clean servis s.r.o. je přílohou č.8/24 archivního zápisu SD.

9. Vystoupení ředitele Správy družstva:

I k tomuto bodu obdrželi delegáti písemný materiál v předstihu. Pan Vlach, ředitel Správy družstva ve svém vystoupení chtěl sdělit, co se povedlo družstvu od minulého SD, ale připustil, že většinu informací už delegátům sdělil Ing. Hampejse, takže bude ve svém vystoupení stručnější:

jedním z nejdůležitějších dlouhodobých cílů, sdělil delegátům p. Vlach, který postupně Správa družstva plní, je i nadále celkové zjednodušení správy (digitalizace) a maximální zpřístupnění pro jednotlivé předsedy a členy. Pro plnění tohoto cíle PŘ schválilo razantní krok, a to změny správního softwaru, o kterém se již zminil Ing. Hampejs. Správa družstva pokračujeme ve zkvalitňování správy samotné a také v modernizaci správní budovy. Výraznou změnou bylo vybudování výtahu čímž byla docílena plná bezbariérovost budovy a rekonstrukce zasedací místnosti, která je k dispozici pro případná jednání nebo konání shromáždění či členských schůzí DS. Na přelomu roku se podařilo vybudovat malou zasedací místnost ve 3. patře správní budovy, která slouží pro porady jednotlivých úseků, konání VŘ a jako kancelář pro KK družstva. S ohledem na problematiku parkování zde v centru, se nám na přelomu roku podařilo rozšířit parkovací místa. Ve druhém patře správní budovy jsou nájemní kancelářské prostory, kde

k dnešnímu dni je díky provedené rekonstrukci z celkového počtu 16 kanceláří již obsazeno 15 nájemci. Správa SBD pořídila i nové vozidlo, které je opatřeno reklamním polepem v barvách SBD.

V letošním roce se nám podařilo vyhotovit a distribuovat vyúčtování služeb již na konci měsíce března. Tohoto zrychlení bylo dosaženo díky ustálení počtu pracovníků na odboru energetiky a teplárenství a samozřejmě díky vynaloženému úsilí pracovníků, kteří tuto náplň mají v popisu práce.

V závěru letošního roku končí tříletá fixace ceny elektrické energie u společnosti Innogy s.r.o. Správa družstva se novou fixací začala zabývat již na začátku roku a na základě nově provedeného výběrového řízení byla vybrána na dodávky elektrické energie firma TEDOM energie s.r.o., kdy se nám podařilo zajistit cenu 2.849,-Kč za 1 MWh s fixací na dva roky. Také u většiny dodavatelů tepla došlo pro letošní rok ke snížení cen energií např.: Českolipská Teplárenská a.s. zlevnila o 21 %, TERMO Děčín a.s. zlevnilo o 2,8 %, Příšovice – dodavatel tepla WARMNIS s.r.o., zlevnilo o 19,5 %, Teplo Nový Bor s.r.o. zlevnilo o 18 %, Jablonecká energetická a.s. zlevnila o 18 %. K mírnému zdražení došlo pouze u Teplárny Liberec a.s. a to o 3 %. Ke zlevnění dodávek došlo také u jednotlivých dodavatelů tepla do plynových kotelen v panelových domech. Úspora se na těchto domech pohybuje okolo 20 %.

Na konci roku 2023 Správa družstva řešila razantní zdražení pojištění. Díky silnému partnerovi společnosti C.E.B. a.s., která je našim partnerem při vyjednávání podmínek pojistné smlouvy a zároveň je našim partnerem při likvidaci pojistných událostí bylo dosaženo ponechání původní ceny pojištění vč. rozsahu a spoluúčasti.

Dále jsme na konci roku 2023 proběhlo VR na vyhotovení nových průkazů energetické náročnosti budovy. Ze kterého byly vybráni dva dodavatelé dle výhodnosti jejich cenových nabídek, a to spol. A-Energie s.r.o. a Ing. Miroslav Khol. Vyhotovení průkazů zadáváme z důvodu konce platnosti původních, které měly platnost 10 let. Nové budou vypracovány nejpozději do konce roku 2024.

Dále Správa družstva musela řešit povinnost provádění kontrol systému vytápění dle vyhlášky č. 38/2022 Sb. Každý vlastník má podle této vyhlášky zajistit provedení kontroly systému vytápění autorizovaným specialistou, přičemž kontroly měly být provedeny do 1 roku ode dne účinnosti vyhlášky, a to do 1.3.2023. Povinnost zajistit tyto kontroly platí nově pro všechny vlastníky budov s jmenovitým výkonem zdroje nad 70 kW, bez ohledu na stav topné soustavy a zdroj vytápění (vztahuje se tedy i na všechny bytové domy, které jsou zásobovány z teplárny a také bez ohledu na to, zda mají výměník nebo ne). Z provedené kontroly se získá od energetického specialisty zpráva, která zhodnotí stav vytápění, určí případné závady a nedostatky a doporučí konkrétní opatření pro zvýšení účinnosti a snížení spotřeby. Na základě těchto podkladů vypsala Správa SBD VR, do kterého se přihlásilo celkem pět uchazečů. Byla vybrána nejvýhodnější f. FRONTIER TECHNOLOGIES s.r.o. Ceny těchto kontrol se pohybují od 6 250,- Kč do 12 826,- Kč. Dlouhodobý úkol je možnost výstavby nových družstevních bytů. Správa družstva vede rozsáhlá jednání, jak už uvedl Ing. Hampejs, se zástupci města Nový Bor. V současné chvíli se řeší skladba bytových jednotek, kdy je plánována výstavba dvou bytových domů o celkovém počtu 34 jednotek, kdy součástí objektu jsou i krytá parkovací stání.

Další úkolem je budování tzv. záchytných systému na střešních pláštích, kdy se jedná o mnohdy bagatelizovanou problematiku, která však v případě úrazu neřkuli smrti, může mít nedozírné následky. Neboť za bezpečný pohyb ve výškách je zodpovědný majitel budovy tudíž SBD PS Liberec, jmenovitě členové PŘ. Správa družstva jde příkladem a na střeše správní budovy je systém instalovaný a je předsedům DS připraven k vyzkoušení.

V současné době Správa družstva používala systém "SSB 2000" od společnosti Starlit s.r.o. Ten již nevyhovoval dnešním požadavkům a jeho vývoj stagnoval. Proto se po testování sw od různých dodavatelů vybral nový systém od spol. Integri s.r.o. V návaznosti na tuto změnu musí dojít i ke změně účetního programu POHODA, neboť sw Integri má v sobě i část věnující se účetnictví. Díky této změně dojde ke zlepšení přístupnosti dokumentů jednotlivých členů i vlastníků, ale také k rozšíření přístupu informací pro jednotlivé předsedy (výbory) DS, ale také SVJ. Portál Sousedé.cz, který byl využíván 4 roky ukázal, že cesta směrem k větší digitalizaci je správná, avšak je vhodné provést důkladnější propojení systému pro správu nemovitosti a systému pro komunikaci s jednotlivými členy a vlastníky.

Další zavedenou změnou od letošního roku je úprava výpočtu odměny pro předsedu nebo výbor DS, který byl nastaven schváleným % z ceny za správu. Měl by tedy průběžně zohledňovat i případné inflační výkyvy. Tato změna, tj. nová pravidla pro výpočet odměny předsedům/výborům DS byla schválena 7.6.2023 na SD usnesením č. 6 v tomto znění: SD schvaluje výpočet pro stanovení výše odměny funkcionářů v DS, a to jako 40 % z poplatku za správu daného domu s účinností od 1.1.2024. Nová výše bude platit vždy od stejného termínu jako změna výše poplatku za správu.

Od 1. června 2024 budou řádně zvolení místopředsedové a členové výboru v případě, že splní podmínky odvodů sociálního a zdravotního pojištění z odměn, které rozdělují v červnu a v listopadu předseda DS na předepsaném formuláři, přihlášení na zdravotní pojišťovnu, u které jsou pojištěni a na okresní správu sociálního zabezpečení. Do částky 3 999,- Kč je stržena pouze srážková daň. Od částky 4 000,- Kč se odvádí sociální a zdravotní pojištění.

Správa družstva vyvíjí maximální snahu při svém zviditelnění, a proto v roce 2024 pokračujeme s kampaní na rádiu (Evropa 2), které by mělo SBD PS Liberec více dostat do povědomí obyvatel v severních Čechách. Tato reklama se jeví jako úspěšná, neboť za poslední 3 roky přibýlo do správy celkem 29 společenství o celkovém počtu 227 jednotek.

Dále s ohledem na hospodárnost zajistilo družstvo, a to nejen pro své zaměstnance, ale má možnost poskytnout i pro členy SBD „Klubovou nabídku“ na výhodnější tarify od operátora T-Mobile. Smlouvu má člen družstva napřímo s operátorem T-Mobile, může být na RČ i IČO, max. počet čísel na jednu smlouvu je 10 a uzavírá se na dobu neurčitou.

Po aktivaci smlouvy je možno přidat další služby (např. T-Mobile TV, DSL, pevný a optický internet atd. se slevou 15 %). Pro další tarify, více informací o Magentě a získání nabídky je možné přihlásit se na tyto *webové stránky*: www.rhgs.cz/klub *jméno: PozemníStavby heslo: PozemníStavby* (kontakty: a) na klubovou linku: 774 800 007 (PO až PÁ 7:30 – 17:00), b) na paní Koškovou 485 246 569, e-mailu: sbd-ps@sbd-ps.cz). Klubová nabídka je určena pro předsedy/členy výborů DS.

Za r. 2023 SBD provedlo: kompletní sanace opláštění 2 domů s celkovou investicí 14 mil. Kč. u obou čerpána dotace ve výši 3 mil. Kč. zateplení stítů na 7 domech a rekonstrukce střeš se zateplením s investicí 6 mil. Kč. Byla dokončena rekonstrukce 4 výtahů. Celkem v 10 domech byla provedena rekonstrukce společných prostor, ať už výmalby, výměny PVC nebo výměna vchodových dveří. Dále výměna zvonkových tabel, domácích telefonů a instalace kamer, renovace rozvodů vody a odpadního potrubí, postupně se začínají provádět i revitalizace otopných soustav, výměny měřidel médií v bytových jednotkách a pravidelné revize. Za rok 2023 bylo uplatněno celkem 57 škodných událostí v celkové hodnotě 1 200 296,- Kč.

Pro další období je v přípravě rekonstrukce výtahů ve 3 domech, sanace a zateplení domu na sídlišti v Doubí, také s přispěním evropské dotace. Na dalších 8 domech je uvažováno o novém zateplení fasády nebo střeš. V r. 2024 již byla na 2 objektech realizována výměna rozvodů, na dalším objektu proběhla revitalizace otopné soustavy. Nově také bude probíhat cca na 15 domech instalace záchytného systému na střeš. Několik domů už má také podepsanou smlouvu na výmalbu a nové PVC ve společných prostorách. Z výše popsaného je zřejmé, že úkolů a plánů má Správa SBD a PŘ družstva před sebou velké množství až do konce svého volebního období.

Závěrem pan Vlach poděkoval všem přítomným za účast na tomto shromáždění s tím, že bez spolupráce všech předsedů DS by se družstvo neobešlo. Také poděkoval i všem zaměstnancům za dosavadní práci a podporu, které si velmi váží.

DISKUSE: Ing. Hampejs ještě doplnil informaci k plánované družstevní výstavbě, kdy závěrem svého doplnění sdělil, že to bude sice „běh na dlouhou trať“, ale osobně věří, že družstevní výstavba má budoucnost. Následně doplnil p. Vlach ještě informaci k solárním panelům (Správa družstva připraví kalkulaci, záleží na aktuální kvalitě střeš, určitě nejdříve provést opravu případně zateplení střeš, pak řešit solární panely) a doporučil předsedům DS obrátit se na odbor energetiky a teplotenství, nejlépe přímo na p. Pažoutovou.

Poté se do diskuse přihlásil pan Tomáš Feležán (DS č.302 1) s dotazem na kontrolu otopných soustav. Pan Vlach sdělil, že kontrola probíhá dvoufázově: 1. fáze, kdy Správa družstva předá vyžádanou dokumentace vybrané firmě, ve 2. fázi již bude probíhat kontrola přímo na objektech. Podrobnější informace opět u p. Pažoutové.

Další dotaz od Ing. Vladimír Jirčík (DS č.161 1) se týkal záchytných systémů. Pan Vlach sdělil, že se jedná o dva systémy, bude naceněno na každý typ domu. Pro podrobnější informace se může obrátit na p. Čechuru.

SD vzalo zprávu ředitele Správy družstva na vědomí (viz usn. č. VII./3.).

Výsledek hlasování: pro 30 proti 0 zdržel se 0

Zpráva ředitele Správy družstva je přílohou č.9/24 archivního zápisu SD.

10. Schválení roční účetní závěrky SBD PS Liberec za rok 2023:

Materiál k tomuto bodu byl jako každý rok zaslán delegátům předem. Kompletní zpráva byla také schválena kontrolní komisí družstva. K bodu vystoupil pan Bubák, hlavní ekonom SBD se svým komentářem, kde mj. konstatoval: v r. 2023 bylo hospodaření vyrovnané a skončilo ziskem. Toto dokládají závěry externích nezávislých institucí: 1. nezávislý externí audit (originál kompletní výroční zprávy je k nahlédnutí přímo zde na místě nebo později na Správě SBD), který provedla firma O-Consult, s.r.o. 2. také certifikovaná ratingová firma CRIF – Czech Credit Bureau, a.s., která provedla finanční rating s velmi vysokým hodnocením – stupeň „A: téměř bez rizika“.

Na závěr tohoto bodu pan Bubák předložil návrh na schválení roční účetní závěrky.

DISKUSE: nebyly žádné diskusní příspěvky.

SD schválilo roční účetní závěrku SBD PSL za rok 2023 (viz usn. č. V./6.).

Výsledek hlasování: pro 30 proti 0 zdržel se 0

Roční účetní závěrka za rok 2023 je přílohou č.10/24 a rating č.11/24 archivního zápisu SD.

11. Schválení rozdělení hospodářského výsledku za rok 2023 po zdanění:

I k tomuto bodu byl písemný materiál zaslán delegátům předem. Pan Bubák, jak již uvedl v předchozí části svého vystoupení, informoval delegáty o výši dosaženého HV před zdaněním a po zdanění. Na závěr předložil delegátům návrh na rozdělení HV za rok 2023 po zdanění, který činí celkem 4,278.870,- Kč.



Stavební bytové družstvo Pozemní stavby Liberec

Mlýnská 611, 460 01 Liberec 4

Zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem
Oddíl Dr. XXVI, vložka č. 268

DISKUSE: nebyly žádné diskusní příspěvky.

SD schválilo rozdělení HV za rok 2023 po zdanění (viz usn. č. V./7.).

Výsledek hlasování: pro 30 proti 0 zdržel se 0

Podklady k tomu bodu jsou součástí výše uvedené přílohy č.10/24 archivního zápisu SD.

12. Schválení úvěru pro DS č.153 2 Rychtářská 630, 631,632, Liberec 14:

Pan Bubák sdělil, že v návaznosti na obecně platné právní předpisy, platných úvěrových podmínek a v souladu s „Usnesením Shromáždění delegátů SBD PS Liberec“ konaného dne 21.06.2006, bylo předloženo ke schválení přijetí bankovních úvěrů na opravy a rekonstrukce bytových domů, případně výstavby domovních kotelen a v případě potřeby zajištění těchto úvěrů zřízením zástavního práva ve prospěch ČSOB a.s. k bytovému domu uvedenému níže.

Přijetí tohoto úvěru v maximální výši 2,159 mil. Kč bylo odsouhlaseno ČS příslušné DS (případně shromážděním vlastníků v domě) a PŘ stavebního bytového družstva.

DISKUSE: nebyly žádné diskusní příspěvky.

SD schválilo úvěr pro DS č.153 2 (viz usn. č. V./8.).

Výsledek hlasování: pro 30 proti 0 zdržel se 0

Podklady k tomu bodu jsou součástí přílohy č.12/24 archivního zápisu SD.

13. Schválení auditora pro rok 2024:

Dále pan Bubák, seznámil delegáty s návrhem PŘ na schválení opět auditorské firmy O-Consult, s.r.o., Baarova 48/4, Liberec I., pro provedení auditu roční závěrky pro SBD PSL i za rok 2024.

DISKUSE: nebyly žádné diskusní příspěvky.

SD schválilo auditorskou firmu pro rok 2024 (viz usn. č. V./9.).

Výsledek hlasování: pro 30 proti 0 zdržel se 0

Podklady k tomu bodu jsou součástí přílohy č.13/24 archivního zápisu SD.

14. Závěrečné usnesení – rekapitulace všech přijatých usnesení:

Pan Mgr. Ulmann požádal předsedu návrhové komise o rekapitulaci všech dnes přijatých usnesení. Celkové usnesení SD je tvořeno dílčími usneseními, která byla přijímána a přijata u jednotlivých projednávaných bodů a je nedílnou součástí tohoto zápisu.

Na závěr Ing. Hampejs, předseda návrhové komise, toto celkové usnesení přečetl s tím, že delegáti do jeho rekapitulace nepodalí žádné připomínky.

Souhrnné usnesení SD je přílohou č.14/24 archivního zápisu SD.

Na závěr pan Mgr. Ulmann poděkoval všem delegátům za jejich práci a za účast na dnešním jednání. Popřál všem hodně zdraví a klidné prožití dovolených. Ing. Hášové poděkoval za řízení letošního jednání a Shromáždění delegátů SBD PS Liberec ukončil.

V Liberci 12.6.2024

Zaznamenala: Vladimíra Košková

Ověřovatelé:

Mgr. Iveta Krušková:

Delegát za KK

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO
POZEMNÍ STAVBY LIBEREC
Mlýnská 611
460 01 LIBEREC IV

Tatjana Zdobinská:

Delegát za DS č.171 1

U S N E S E N Í

z řádného jednání Shromáždění delegátů SBD Pozemní stavby Liberec
konaného dne 12.6.2024.

I. Shromáždění delegátů jmenovalo:

1. Skrutátory pp.: Terezu Šibíkovou a Matyáše Kačírka, náhradníka Hanu Hrstkovou.
2. Zapisovatele p.: Vladimíru Koškovou.

II. Shromáždění delegátů v rámci projednání organizačních věcí souvisejících s konáním tohoto shromáždění zvolilo:

1. Ověřovatele zápisu pp.: Mgr. Iveta Krušková (KK), Tatjana Zdobinská (DS č. 171 1).
2. Mandátovou komisi ve složení pp.: Ing. Luděk Kučera-předseda komise (DS č. 180 1), Milena Sladká (DS č. 153 2), Vladislava Kubíčková (DS č. 504 3).
3. Návrhovou komisi ve složení pp.: Ing. Dalibor Hampejs-předseda komise (DS č. 173 2), JUDr. Jan Kouba (DS č. 163 1), Jindřich Bubák (DS č. 163 2).

III. Shromáždění delegátů bylo seznámeno se zprávou mandátové komise:

- a) účast v 15,10 hodin byla 29 přítomných z 38 pozvaných a řádně zvolených delegátů (tj. 76,31%), počet delegátů se během jednání zvýšil na 30.
- b) shromáždění delegátů je usnášení schopné.

IV. Shromáždění delegátů jednalo podle jím potvrzeného a schváleného pořadu jednání a Jednacího řádu SD SBD Pozemní stavby Liberec.

V. Shromáždění delegátů po projednání schvaluje:

1. Zprávu mandátové komise o účasti delegátů na SD.
2. Pořad jednání SD.
3. Kontrolu usnesení z posledního jednání SD v roce 2023.
4. Zprávu představenstva o činnosti od posledního řádného jednání SD.
5. Zprávu kontrolní komise o činnosti od posledního řádného jednání SD.
6. Roční účetní závěrku SBD PS Liberec za rok 2023.



7. Rozdělení hospodářského výsledku za rok 2023 po zdanění v celkové výši 4 278 870,- Kč.
8. Úvěr pro DS č.153 2, Rychtářská 630, 631 a 632, Liberec 14.
9. Auditorskou firmu pro r.2024, kterou je firma O-CONSULT s.r.o., Baarova 48/4, Liberec, pro provedení auditu roční závěrky za r. 2024 pro SBD PS Liberec.

VI. Shromáždění delegátů ukládá:


1. Představenstvu SBD PS Liberec analyzovat vývoj v oblasti využití elektrické energie z fotovoltaických panelů na družstevních bytových domech SBD PSL, především její distribuce do jednotlivých bytů a dle možností připravit návrh nejoptimálnějšího řešení vypracovaného na základě znalostí získaných předchozí analýzou.
2. Představenstvu SBD PS Liberec pokračovat v plnění usnesení SD 2023, bodu VI, týkajícího se založení stavebního bytového družstva pro výstavbu družstevního bytového domu v součinnosti s městem Nový Bor podle vývoje konkrétní situace v této oblasti.

VII. Shromáždění delegátů vzalo na vědomí:

1. Zprávu o činnosti společnosti PS servisu, s.r.o.
2. Zprávu o činnosti společnosti PS clean servis, s.r.o.
3. Vystoupení ředitele Správy družstva.

V Liberci 12.6.2024

Za návrhovou komisi: Ing. Dalibor Hampejs
předseda komise



.....

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO
POZEMNÍ STAVBY LIBEREC
Mlýnská 611
460 01 LIBEREC IV