

Stejnopis

Notářský zápis

-----sepsaný na místě samém, ve velkém sále Kulturního domu Frýdek, ve Frýdku-Místku, část Frýdek, ulice Heydukova č.p.2330, notářkou JUDr. Radkou Novákovou, se sídlem ve Frýdku- Místku, Palackého 131, dne **dvacátého pátého listopadu roku dvoutisícího desátého** (25.11.2010). -----

----- Na žádost **Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku**, se sídlem Frýdek - Místek, Místek, Družstevní 844, PSČ 738 01, IČ: 000 90 891, zapsaného v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, v oddíle DrXX, vložka 30 (dále jen „družstvo“) jsem se dostavila na místo samé, sepisuji tento notářský zápis, obsahující -----

-----osvědčení-----

----- o průběhu shromáždění delegátů-----

-----Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku-----

I.

Prezence, zahájení

-----Jednání shromáždění delegátů zahájil v 16:00 hodin z pověření představenstva družstva pan Ing. Jaromír Rumíšek, I. místopředseda představenstva družstva (dále jen „řídící jednání“), který přivítal přítomné a konstatoval, že dnešní shromáždění delegátů bylo svoláno dle platných Stanov Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku. Poté uvedl, že shromáždění se bude řídit jednotlivými body pořadu jednání uvedeného na pozvánce, kterou obdrželi všichni delegáti členských samospráv družstva. **Pozvánka tvoří přílohu č. 1** tohoto notářského zápisu. Dále sdělil, že sčítání hlasů při hlasování bude prováděno pomocí výpočetní techniky a proto požádal všechny delegáty, aby se drželi v souvislosti s hlasováními, která budou probíhat, pokynů řídícího jednání, resp. předsedajícího a členů mandátové komise a aby v průběhu jednání zbytečně neopouštěli tento sál. Pokud tak budou muset učinit, předloží při opouštění sálu svůj delegační lístek u prezence, kde bude jejich odchod zaregistrován a tím i odečten počet hlasů, kterým disponují, od celkového počtu hlasů delegátů přítomných v sále. -----

II.

Jmenování zapisovatele a skrutátorů

----- Řídící jednání jmenoval **zapisovatelem** průběhu jednání dnešního shromáždění delegátů asistentku ředitele družstva, paní Janu Štěpánkovou. **Skrutátory** jmenoval pana Ing. Ivo Pospíšila, delegáta za členskou samosprávu č. 37, paní Boženu Jiřikovou, delegátku za členskou samosprávu č. 173, pana Ing. Jiřího Kokotka, delegáta za členskou samosprávu č. 71, pana Jindřicha Vlčka, delegáta za členskou samosprávu č. 160 a pana Františka Fedora, delegáta za členskou samosprávu č. 196. -----

----- Řídící jednání vyzval přítomné delegáty ke zkušebnímu hlasování za účelem prověření počtu hlasů, kterými přítomní delegáti disponují a současně i kontroly správné funkčnosti techniky používané při hlasování. -----

III.

Kontrola usnášeníschopnosti

----- Řídící jednání informoval, že dle prezence je v této chvíli **přítomno** jednání shromáždění delegátů **89 delegátů**, kteří disponují **3673 hlasy** z celkového počtu **115** delegátů disponujících sílou **4357 hlasů**, tj. **84,3% ze všech hlasů**. Konstatoval, že shromáždění delegátů je tedy **usnášeníschopné**. **Prezenční listina**, včetně přílohy č.14a příloh k pořadu jednání tvoří **přílohu č. 2** tohoto notářského zápisu .-----

IV.

Volba ověřovatelů zápisu

----- Řídící jednání přednesl návrh, aby následné volby ověřovatelů zápisu a předsedů a členů pracovních komisí a předsedajícího a členů pracovního předsednictva shromáždění delegátů byly provedeny jedním společným hlasováním. Řídící jednání se proto dotázal přítomných delegátů, zda je někdo proti uvedenému návrhu. O tomto návrhu nechal hlasovat aklamací. Nikdo z přítomných delegátů nebyl proti, ani se nezdržel hlasování o volbě ověřovatelů, předsedů a členů pracovních komisí a předsedajícího a členů předsednictva shromáždění delegátů jedním hlasováním.-----

--- Jako **ověřovatelé zápisu** byli představenstvem družstva navrženi:-----

-- pan Josef Smékal, delegát za členskou samosprávu č. 69 ,-----

- paní Jena Kalábová, delegátka za členskou samosprávu č. 76.-----

-----Jiné návrhy ověřovatelů zápisu nabyly předneseny. Navržení kandidáti se svou kandidaturou souhlasili.-----

V.

Volba pracovních komisí (mandátové a návrhové komise)

---- Řídící jednání přednesl návrhy představenstva družstva na obsazení funkcí předsedů a členů jednotlivých pracovních komisí.-----

-----Za členy **mandátové komise** byli představenstvem družstva navrženi kandidáti:-----

-pan Ing. Ivo Pospíšil, delegát členské samosprávy č. 37, jako předseda mandátové komise,

-paní Božena Jiřiková, delegátka členské samosprávy č. 173, jako členka mandátové komise,-----

- pan Ing. Jiří Kokotek, delegát členské samosprávy č. 71, jako člen mandátové komise, --

- pan Jindřich Vlček, delegát členské samosprávy č. 160, jako člen mandátové komise,---

- pan František Fedor, delegát členské samosprávy č. 196, jako člen mandátové komise.---

----- Přítomní delegáti nepodali žádné jiné návrhy nebo změny ve složení mandátové komise a ani neměli výhrady k navrženým kandidátům. Všichni navržení kandidáti svou kandidaturu přijali.-----

----Do **návrhové komise** byli představenstvem družstva navrženi kandidáti:-----

-pan Ing. Jan Kramosil, delegát členské samosprávy č. 138, jako předseda návrhové komise,

-pan Milan Jedlička, delegát členské samosprávy č. 181, jako člen návrhové komise,-----

-pan Vladislav Bajger, delegát členské samosprávy č. 257, jako člen návrhové komise.-----

--- Přítomní delegáti nepodali žádné jiné návrhy nebo změny ve složení návrhové komise a ani neměli výhrady k navrženým. Navržení kandidáti svou kandidaturu přijali.-----

VI.

**Volba předsednictva shromáždění delegátů
(předsedajícího a členů předsednictva)**

----- Řídící jednání sdělil přítomným delegátům, že představenstvem družstva je navrženo složení **pracovního předsednictva**: -----

a) předsedající: pan Vratislav Němec, předseda představenstva družstva jako zástupce představenstva družstva,-----

b) členové předsednictva: pan Mgr. Zdeněk Metz, předseda kontrolní komise jako zástupce kontrolní komise,-----
pan RNDr. Michal Kůstka, ředitel družstva jako zástupce správy družstva,-----
pan Ing. Jan Kaluža, delegát členské samosprávy č. 124, jako zástupce delegátů (členů družstva).-----

----- Další návrhy ani protináměry nebyly podány. Výhrady k navrženým kandidátům také nebyly ze strany přítomných delegátů vzneseny. Navržení kandidáti svou kandidaturu přijali.-----

----- Řídící jednání vyzval delegáty k hlasování o volbě ověřovatelů zápisu, členů a předsedů, mandátové a návrhové komise, předsedajícího a členů předsednictva shromáždění podle přednesených návrhů, tzn.: -----

Ověřovatelé zápisu: pan Josef Smekal, delegát členské samosprávy č. 69,-----
paní Jena Kalábová, delegátka členské samosprávy č. 76-----

pan Ing. Ivo Pospíšil - jako předseda mandátové komise,-----
paní Božena Jiříková - jako členka mandátové komise,-----
pan Ing. Jiří Kokotek - jako člen mandátové komise,-----
pan Jindřich Vlček - jako člen mandátové komise,-----
pan František Fedor - jako člen mandátové komise.-----

pan Ing. Jan Kromosil - jako předseda návrhové komise,-----
pan Milan Jedlička - jako člen návrhové komise,-----
pan Vladislav Bajger - jako člen návrhové komise.-----

předsedající - pan Vratislav Němec, předseda představenstva družstva,---
členové předsednictva - pan Mgr. Zdeněk Metz, předseda kontrolní komise-----
- pan RNDr. Michal Kůstka, ředitel družstva,-----
- pan Ing. Jan Kaluža, delegát členské samosprávy č. 124.

----- Řídící jednání přistoupil k hlasování a požádal skrutátory, aby se ujali svých funkcí a zjistili stanovisko delegátů. -----

---- Podle sdělení skrutátorů proběhlo hlasování o volbě ověřovatelů zápisu, předsedů a členů mandátové komise a návrhové komise, předsedajícího a členů předsednictva t a k t o:

PRO – 86 delegátů disponujících 3529 hlasy, tj. 97,57 % z přítomných hlasů
PROTI – 0 delegátů disponující 0 hlasy, tj. 0 % z přítomných hlasů
ZDRŽELO SE – 1 delegát disponující 65 hlasy, tj. 1,8 % z přítomných hlasů

NEHLASOVAL – 1 delegát disponující 23 hlasy, tj. 0,63 % z přítomných hlasů

---V době hlasování bylo na jednání shromáždění delegátů přítomno 88 delegátů disponujících 3617 hlasy z celkového počtu 115 delegátů, disponujících 4357 hlasy, což představuje **83,02% ze všech hlasů**. Řídící jednání proto konstatoval, že shromáždění delegátů bylo při hlasování usnášeníschopné. -----

---- Řídící jednání konstatoval, že ověřovatelé zápisu, předsedové a členové mandátové, volební a návrhové komise, předsedající a členové pracovního předsednictva shromáždění delegátů byli v souladu s příslušnými ustanoveními platných předpisů do svých funkcí zvoleni (**příloha č. 3** tohoto notářského zápisu - dle příloh k programu se jedná o přílohu č.14b). -----

---- Poté řídící jednání požádal zvolené předsedy a členy pracovních komisí, předsedajícího a členy pracovního předsednictva shromáždění delegátů, aby zasedli k označeným stolům a zahájili svou činnost. -----

----Předseda představenstva družstva, pan Vratislav Němec přivítal přítomné delegáty a delegátky na jednání shromáždění delegátů a poděkoval I. místopředsedovi představenstva družstva, panu Ing. Jaromíru Rumíškovvi za vedení shromáždění delegátů do volby pracovního předsednictva. -----

VII.

**Zpráva o činnosti Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku
pro jednání shromáždění delegátů dne 25. 11. 2010**

---- Předsedající uvedl, že k tomuto bodu pořadu jednání obdrželi delegáti materiál č. 2 (**příloha č.4** tohoto notářského zápisu) nazvaný „Zpráva o činnosti Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro jednání shromáždění delegátů dne 25. 11. 2010“, který byl zaslán již s pozvánkou na semináře delegátů. Zpráva obsahuje jak zprávu o činnosti představenstva družstva, tak i správy družstva, neboť obě tyto zprávy se vzájemně prolínají, a rovněž i informaci o plnění „Programového prohlášení představenstva družstva na volební období 2009-2013“. Základní informace k dokumentu a k jeho obsahu, včetně odpovědí na případné dotazy ze strany delegátů jednotlivých samospráv, obdrželi na seminářích delegátů. Z tohoto důvodu předsedající uvedl, že materiál nebude ani číst, či jinak komentovat. -----

-----Předsedající se následně dotázal, zda k tomuto bodu pořadu jednání je vznesen dotaz či připomínka. Jelikož nikdo z přítomných nevznesl dotaz či připomínku, ukončil rozpravu k tomuto bodu pořadu jednání. -----

VIII.

Zpráva o činnosti kontrolní komise

----- Předsedající vyzval kontrolní komisi družstva pověřeného Mgr. Zdeňka Metze, předsedu kontrolní komise k přednesení zprávy. -----

----- Předseda kontrolní komise, pan Mgr. Zdeněk Metz přednesl přítomným delegátům „Zprávu o činnosti kontrolní komise Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro

jednání shromáždění delegátů konané dne 25. listopadu 2010“ (příloha č. 5 tohoto notářského zápisu). -----

----- Předsedající poděkoval předsedovi kontrolní komise, panu Mgr. Zdeňku Metzovi a požádal zapisovatelku o zaznamenání v zápise: -----
Shromáždění delegátů bere na vědomí „Zprávu o činnosti Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro jednání shromáždění delegátů dne 25.11. 2010, včetně informace o plnění programového prohlášení představenstva družstva na volební období 2009-2013“ a „Zprávu o činnosti kontrolní komise Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro jednání shromáždění delegátů konané dne 25. listopadu 2010“. -----

IX.

Zpráva mandátové komise

----- Předsedající vyzval předsedu mandátové komise, aby sdělil, zda shromáždění delegátů je před projednáváním dalších bodů pořadu jednání usnášeníschopné. -----

----- Podle sdělení předseda mandátové komise, Ing. Iva Pospíšila je v současnosti v sále přítomno **91** delegátů disponujících **3757** hlasy z celkového počtu **115** delegátů disponujících **4357** hlasy, což představuje **86,23% ze všech hlasů** (příloha č. 6 tohoto notářského zápisu- dle příloh k programu jednání se jedná o přílohu č. 14c) a konstatoval, že shromáždění delegátů je tedy usnášeníschopné. -----

X.

Kontrola plnění úkolů a usnesení z předcházejících jednání shromáždění delegátů

---- Vzhledem k platným trvajícím usnesením shromáždění delegátů navrhl předsedající přijmout následující u s n e s e n í :-----

Shromáždění delegátů konstatuje: -----

a) průběžné plnění svých usnesení č. C. 1. ze dne 29.6.1998, usnesení č. B. 1) ze dne 26.5.1999 a usnesení č. C.1. ze dne 8.6.2000, kterými opakovaně uložilo představenstvu družstva nadále pokračovat v převodu družstevních bytů do vlastnictví dle zákona č. 72/1994 Sb., v jeho platném znění. -----

b) průběžné plnění svého usnesení č. F. 6. ze dne 4.12.2001, kterým uložilo představenstvu družstva provádět pravidelné rozборы hospodaření družstva, které budou volně přístupné delegátům. -----

c) že jeho usnesení č. B.8) ze dne 27. listopadu 2008, kterým schválilo koupi pozemku p. č. 5319/215 o výměře 68 m², na kterém stojí bytový dům č. p. 119 na ulici K Hájku ve Frýdku-Místku, družstvem, bylo splněno. (materiál č. 7 - **příloha č. 7** tohoto zápisu)-----

c)že jeho usnesení č. B.14. ze dne 26.11.2009, kterým schválilo koupi jedné z dále uvedených bytových jednotek do limitu 700.000,-- Kč v následujícím pořadí:-----

- 1) bytová jednotka 0+1 v domě na ulici Smetanova č. p. 477,-----
- 2) bytová jednotka 0+1 v domě na ulici 17. listopadu č. p. 74, -----
- 3) bytová jednotka 0+1 v domě na ulici Vítězslava Nezvala č. p. 736, -----
- 4) jiná bytová či nebytová jednotka v bytovém domě ve Frýdku-Místku, která spadá do režimu zákona č. 72/1994 Sb., Zákona o vlastnictví bytů, v jeho platném znění, a která není spravována Stavebním bytovým družstvem ve Frýdku-Místku, bylo splněno. (materiál č. 8, **příloha č. 8** tohoto notářského zápisu). -----

----- Poté předsedající otevřel rozpravu k předneseným návrhům usnesení shromáždění delegátů. Vzhledem ke skutečnosti, že se do rozpravy k předneseným návrhům usnesení shromáždění delegátů nikdo nepřihlásil, ukončil ji a přistoupil k hlasování o těchto navrhovaných usneseních a požádal členy mandátové komise, aby se ujali svých funkcí a zjistili stanovisko delegátů načtením hlasovacích lístků.-----
Následně dal předsedající hlasovat o výše uvedeném usnesení -----

----- Předsedající uvedl, že podle sdělení mandátové komise proběhlo hlasování o konstatování průběžného plnění dřívějších trvalých usnesení shromáždění delegátů takto: -

PRO – 87 delegátů disponujících 3589 hlasy, tj. 96,56 % z přítomných hlasů
PROTI – 0 delegátů disponujících 0 hlasy, tj. 0 % z přítomných hlasů
ZDRŽELO SE – 1 delegát disponující 55 hlasy, tj. 1,48 % z přítomných hlasů
NEHLASOVAL – 2 delegáti disponující 73 hlasy, tj. 1,96 % z přítomných hlasů

----V době hlasování bylo na jednání shromáždění delegátů přítomno 90 delegátů disponujících 3717 hlasy z celkového počtu 128 delegátů, disponujících 4357 hlasy, což představuje 85,31 % ze všech hlasů. Předsedající proto konstatoval, že shromáždění delegátů bylo při hlasování usnášeníschopné. -----

---Předsedající konstatoval, že výše uvedená usnesení shromáždění delegátů o konstatování průběžného plnění jejich dřívějších trvalých usnesení byla v souladu s příslušnými ustanoveními platných předpisů **schválena (příloha č. 9 tohoto notářského zápisu- dle příloh k programu se jedná o přílohu č. 14d).** -----

XI.

Zpráva o hospodaření družstva za rok 2009

----- Předsedající informoval delegáty o materiálu č. 1 (**příloha č. 10** tohoto notářského zápisu), „*Účetní závěrka a výroční zpráva o hospodaření družstva za rok 2009*“. Poté uvedl, že na seminářích delegátů byli delegáti seznámeni s účetní závěrkou za uplynulý kalendářní rok, včetně návrhu na rozdělení zisku a stanovisko auditora. V rámci tohoto materiálu bude provedeno i schválení funkcionářských odměn, vyplývajících ze schválených „Zásad pro poskytování odměn funkcionářům družstva“ a závislých na docíleném hospodářském výsledku družstva. -----

----Následně požádal pověřeného člena kontrolní komise pana Jana Nekužu, aby přednesl stanovisko kontrolní komise k výroční zprávě o hospodaření družstva a účetní závěrce za rok 2009, včetně návrhu na rozdělení hospodářského výsledku družstva a předal mu tímto slovo.-----

-----Pověřený člen kontrolní komise, pan **Jan Nekuža** přednesl přítomným stanovisko kontrolní komise k výroční zprávě o hospodaření družstva a účetní závěrce za rok 2009, včetně návrhu na rozdělení hospodářského výsledku družstva (**příloha č. 11** tohoto notářského zápisu). -----

----- Nikdo z přítomných delegátů se do rozpravy k tomuto bodu pořadu jednání shromáždění delegátů nepřihlásil a proto předsedající ukončil rozpravu k tomuto bodu pořadu jednání a přednesl návrh následujících u s n e s e n í: -----

- 1) Shromáždění delegátů **bere na vědomí** zprávu auditora o ověření účetní závěrky za rok 2009 a stanovisko kontrolní komise k výroční zprávě o hospodaření družstva a účetní závěrce za rok 2009, včetně návrhu na rozdělení hospodářského výsledku družstva. -----
- 2) Shromáždění delegátů **schvaluje** účetní závěrku a výroční zprávu o hospodaření družstva za rok 2009. -----
- 3) Shromáždění delegátů **schvaluje** rozdělení hospodářského výsledku družstva za rok 2009 dle předloženého návrhu.-----
- 4) Shromáždění delegátů **schvaluje** vyplacení funkcionářských odměn za rok 2009 dle Zásad pro poskytování odměn funkcionářům družstva v jejich platném znění, a to: -----
 - a) pro představenstvo družstva: 417.150,--Kč,-----
 - b) pro kontrolní komisi: 208.575,--Kč.-----

---Předsedající přistoupil k hlasování a požádal členy mandátové komise, aby se ujali svých funkcí a zjistili stanovisko delegátů načením hlasovacích lístků. -----

----- Předsedající informoval shromáždění delegátů, že podle sdělení mandátové komise proběhlo hlasování o usnesení vztahujícímu se ke zprávě auditora o ověření účetní závěrky za rok 2009 a stanovisku kontrolní komise k výroční zprávě o hospodaření družstva a účetní závěrce za rok 2009, včetně návrhu na rozdělení hospodářského výsledku, ke schválení účetní závěrky a výroční zprávě o hospodaření družstva za rok 2009, k rozdělení hospodářského výsledku družstva za rok 2009 a k vyplacení funkcionářských odměn za rok 2009 t a k t o: -----

PRO – 83 delegátů disponujících 3400 hlasy, tj. 92,87 % z přítomných hlasů

PROTI – 1 delegát disponující 40 hlasy, tj. 1,09 % z přítomných hlasů

ZDRŽELO SE – 5 delegátů disponující 221 hlasy, tj. 6,04 % z přítomných hlasů

NEHLASOVAL – 0 delegátů disponující 0 hlasy, tj. 0 % z přítomných hlasů

---V době hlasování bylo na jednání shromáždění delegátů přítomno 89 delegátů disponujících 3661 hlasy z celkového počtu 115 delegátů, disponujících 4357 hlasy, což představuje 84,03 % ze všech hlasů. Předsedající proto konstatoval, že shromáždění delegátů bylo při hlasování usnášeníschopné. -----

----- Předsedající konstatoval, že výše uvedené **usnesení** shromáždění delegátů týkající se výsledků hospodaření družstva za rok 2009, rozdělení hospodářského výsledku za rok 2009, výplaty funkcionářských odměn za rok 2009 **bylo** v souladu s příslušnými ustanoveními platných předpisů **schváleno (příloha č. 12** tohoto notářského zápisu- dle příloh k programu se jedná o přílohu č.14e). -----

XII.

Změna předpisů družstva - pozastavení účinnosti Pravidel Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro přidělování uvolněných družstevních bytů či nebytových prostor a pravidel pro stanovení výše dodatečného členského vkladu

----- Předsedající informoval delegáty o materiál č. 4 „*Pozastavení účinnosti Pravidel Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro přidělování uvolněných družstevních bytů či nebytových prostor a pravidel pro stanovení výše dodatečného členského vkladu*“ (příloha č. 13 tohoto notářského zápisu). Prostřednictvím materiálu č. 4 určeného na jednání dnešního shromáždění delegátů byli přítomni seznámeni se záměrem představenstva družstva předložit shromáždění delegátů návrh na pozastavení účinnosti

výše uvedeného předpisu na seminářích delegátů. Důvody, které k tomuto návrhu představenstvo družstva vedly, byly delegátům na seminářích delegátů vysvětleny.-----

----Poté předsedající otevřel rozpravu k tomuto materiálu. -----

----Pan Ing. Jan Kramosil, delegát členské samosprávy č. 138, přednesl přítomným vyjádření samosprávy č. 138, která navrhuje hlasovat proti tomuto usnesení shromáždění delegátů s tím, že pověřený delegát samosprávy č. 138 měl požádat delegáty a předsedající výbor, aby byla nalezena jiná náhradní varianta, která omezí možnost zneužití prostředků družstva a posílí kontrolu nad nakládáním s byty. Toto stanovisko bylo doporučeno po přednesení poznatků ze seminářů delegátů a po rozsáhlé diskusi, která na schůzi samosprávy proběhla.-----

----Předsedající pan Vratislav Němec, předseda představenstva družstva poděkoval panu Ing. Janu Kramosilovi za příspěvek do rozpravy. Konstatoval, že danému požadavku samosprávy č. 138 rozumí. Uvedl, že pro představenstvo družstva není nic snazšího, než se řídit předpisem. V té souvislosti předsedající připomenul historii Pravidel Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro přidělování uvolněných družstevních bytu či nebytových prostor a pravidel pro stanovení výše dodatečného členského vkladu (dále jen „Pravidla“). Původně družstvo přidělovalo byty, které byly uvolněny, jako družstevní a právě v té době měli delegáti důvod se obávat, protože docházelo k tomu, že výběrových řízení na přidělení uvolněného družstevního bytu se účastnili zejména realitní kanceláře, které v té době postupovaly tak, že měly své vlastní zástupce, kteří postupně ze soutěže odstoupili a byt tak získali za co nejnižší cenu. Poté byla Pravidla upravena tak, aby se realitním kancelářím znemožnilo s družstevními byty spekulovat a zabránilo tomu, aby zisk z převodů družstevních bytů, resp. z jejich získání a následných převodů, směřoval na účty realitních kanceláří. Představenstvo družstva zvažovalo, jak nakládat s majetkem družstva, protože je to jeho základní povinnost a došlo k závěru, že není žádoucí, aby družstvo přidělovalo uvolněné družstevní byty znovu jako družstevní, ale jako nájemní, aby v důsledku jejich pozdějších převodů do vlastnictví nedošlo ke jejich zbytečnému vyvedení z majetku družstva. Po konzultacích se Stavebním bytovým družstvem v Havířově došlo představenstvo družstva k závěru, že nejvýhodnější pro družstvo bude přidělovat uvolněné družstevní byty jako nájemní. Jejich nájemcům nevzniká žádné právo na převod tohoto bytu do vlastnictví a tím jeho vyvedení z majetku družstva. Od doby schválení Pravidel se rovněž změnila situace na trhu s byty, která aktuálně neumožňuje při postupu podle platných Pravidel pronajmout uvolněné družstevní byty jako nájemní za pro družstvo výhodnou cenu. Pravidla neumožňují rovněž eliminovat vítěze, který se jeví jako nevhodný, neboť jsou ze strany ostatních obyvatel příslušného domu na něj podávány stížnosti. Realitní kanceláře na rozdíl od družstva mají při výběru vhodných nájemců mnohem větší informační základu, v rámci které mohou vybrat rovněž takové nájemce u kterého lze důvodně předpokládat bezproblémové užívání nájemního bytu. Družstvo při aplikaci aktuálně platných Pravidel nemá možnost takovéto eliminace a už vůbec nedisponuje potřebnou informační základnou. Výhodou realitních kanceláří je rovněž to, že mohou jednat operativně. Zatímco na družstvu je zájemci o uvolněný družstevní byt sdělen jeden závazný termín pro možnou prohlídku tohoto bytu, zástupce realitní kanceláře je připraven a schopen navštívit volný nájemní byt se zájemcem, kteroukoliv denní dobu a kterýkoliv den. V této situaci je pak logické, že zájemce, který shání nájemní byt, dá přednost realitní kanceláři před družstvem a na družstvu se pak hlásí zpravidla „problémoví nájemci“. Pro ilustraci předsedající uvedl, že poslední jednání Komise pro přidělování uvolněných družstevních bytů či nebytových prostor a pro stanovení výše

dodatečného členského vkladu (dále jen „komise“) se uskutečnilo dne 24.11.2010. Na tomto jednání byl přidělen volný družstevní nájemní byt ženě, která nepracuje, ale sdělila, že na sociálních dávkách má příjem měsíčně 22 tis. Kč. Tento výsledek výběrového řízení podle stávajících platných Pravidel nelze změnit a s uvedeným zájemcem (zájemkyní) musí být sepsána nájemní smlouva.-----

Předsedající konstatoval, že ponechává na zvážení delegátů, zda má družstvo celý příští rok postupovat podle dosavadního znění těchto Pravidel, nebo zda má být účinnost stávající Pravidel pozastavena a má být uloženo představenstvu družstva zpracovat návrh úpravy textu Pravidel.-----

-----Pan **Jiří Šafránek, delegát členské samosprávy č. 202**, vyslovil názor, že slova předsedy představenstva družstva jsou sice pěkná, ale důvodem jeho nesouhlasu s pozastavením účinnosti Pravidel je skutečnost, že tato účinnost má být pozastavena na celý rok. Zdůraznil, kolik je členů v představenstvu družstva, v kontrolní komisi, a že správa družstva má 55 zaměstnanců, přesto není družstvo schopno připravit za více jak 3 měsíce nový předpis, který by byl předložen k odsouhlasení na shromáždění delegátů.----

-----Předsedající, **Vratislav Němec, předseda představenstva družstva**, poděkoval za příspěvek do rozpravy a zareagoval tím, že až bude příště prováděna úprava vnitřních Předpisů družstva, bude pan Šafránek doporučen do komise, jelikož dle jeho vyjádření je takováto změna předpisu maličkost. Předsedající vyslovil názor, že o úpravě Pravidel přemýšlel docela dlouho a obává se, že pokud se shromáždění delegátů rozhodne nepozastavit účinnost Pravidel, nebude družstvo schopno řešit případy, kdy se do nájemního dvoupokojového bytu družstva nastěhuje 25 lidí. Předsedající dále uvedl, že nesouhlasí s rychlou úpravou daného předpisu, která neumožňuje provedení detailní kontroly, zda předpis není v rozporu jak s jinými vnitřními předpisy družstva, tak s jinými obecně závaznými předpisy. Navíc o všech materiálech, které jsou předkládány na jednání shromáždění delegátů by měli být delegáti informováni již na seminářích delegátů, aby je mohli následně projednat na schůzích členských samospráv. Celý proces není tak jednoduchý, jak se na první pohled zdá.-----

----- Pan **Jiří Fabík, delegát členské samosprávy č. 190**, uvedl, že samospráva č. 190 je také proti schválení pozastavení účinnosti těchto Pravidel, neboť problém vidí v tom, že když dostane realitní kancelář možnost pronajmout uvolněný družstevní byt stejně jako družstvo doposud, družstvo neovlivní, kdo se tam nastěhuje. Jediné, co se tím zruší je to, že se přestane procházet přes některý vnitřní předpis družstva, který je, a dalo by se říct, že družstvo si bude moct volně disponovat s těmito byty a volně v podstatě nabízet komu budou chtít dát a za kolik. Je to ošemetné řešení, které znamená, že dáme velkou volbu na rok v tom, co s těmi byty družstvo udělá. Pan Fabík dále uvedl, že dle jeho názoru je aktuální schvalovací řetězec správný s tím, že shromáždění delegátů by mělo schválit pouze doplněk, podle kterého by mohl uvolněný družstevní byt být nabídnut k pronájmu realitním kancelářím za nějaký fixní nájem až poté, když se jej nepodaří pronajmout podle Pravidel družstva.-----

----- Předsedající poděkoval za příspěvek do rozpravy a konstatoval, že již v úvodu bylo řečeno, že pro představenstvo družstva není nic snazšího, než aby existovala norma, která upraví přesně tento postup. Cílem představenstva družstva je, aby družstvo hospodařilo s jeho nájemními byty co nejlépe. Ať bude rozhodnutí delegátů jakékoliv, představenstvo družstva se jím bude řídit. Předsedající uvedl, že v případě, že by byt nebyl přidělen jako nájemní, pak musí být přidělen jako družstevní. Když tento byt přidělí družstvo jako

strana desátá

družstevní, pak se jeho nájemce stane člen družstva s právem převodu tohoto bytu do jeho vlastnictví a v průběhu času bude byt vyveden z majetku družstva. -----

----Nikdo další z přítomných delegátů se do rozpravy k tomuto bodu pořadu jednání shromáždění delegátů nepřihlásil, a proto předsedající ukončil rozpravu k tomuto bodu pořadu jednání a přednesl návrh následujícího u s n e s e n í:-----
Shromáždění delegátů **schvaluje** pozastavení účinnosti Pravidel Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místu pro přidělování uvolněných družstevních bytů či nebytových prostor a pravidel pro stanovení výše dodatečného členského vkladu do dalšího jednání nejvyššího orgánu družstva a ukládá představenstvu družstva předložit na dalším jednání shromáždění delegátů návrh nového znění tohoto vnitřního předpisu družstva, které bude obsahovat rovněž vhodné postupy družstva při obsazování jeho uvolněných bytů nebo garáží ve výjimečných situacích. -----

---Předsedající přistoupil k hlasování a požádal členy mandátové komise, aby se ujali svých funkcí a zjistili stanovisko delegátů načtením hlasovacích lístků. -----

----- Předsedající informoval shromáždění delegátů, že podle sdělení mandátové komise proběhlo hlasování o tomto usnesení shromáždění delegátů t a k t o: -----

PRO – 57 delegátů disponujících 2548 hlasy, tj. 68,75 % z přítomných hlasů
PROTI – 14 delegátů disponujících 562 hlasy, tj. 15,16 % z přítomných hlasů
ZDRŽELO SE – 18 delegátů disponujících 548 hlasy, tj. 14,79% z přítomných hlasů
NEHLASOVAL – 1 delegát disponující 48 hlasy, tj. 1,30 % z přítomných hlasů

----- V době hlasování bylo na jednání shromáždění delegátů přítomno **90** delegátů disponujících **3706** hlasy z celkového počtu **115** delegátů, disponujících **4357** hlasy, což představuje **85,06% ze všech hlasů**. Předsedající proto konstatoval, že shromáždění delegátů bylo při hlasování usnášeníschopné. -----

----Předsedající konstatoval, že výše uvedené **usnesení** shromáždění delegátů týkající se pozastavení účinnosti Pravidel Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro přidělování uvolněných družstevních bytů či nebytových prostor a pravidel pro stanovení výše dodatečného členského vkladu **bylo schváleno** potřebnou většinou platných hlasů přítomných delegátů (**příloha č. 14** tohoto notářského zápisu - dle příloh k pořadu jednání se jedná o přílohu č. 14f).-----

XIII.

Majetkové dispozice v družstvu

----- Předsedající informoval delegáty o materiálech č. 3 (**příloha č. 15** tohoto notářského zápisu) nazvaném „*Odprodej pozemku o výměře 400 m² na ulici Na Aleji, parcelní číslo 5193/47, k. ú. Frýdek*“, který byl projednán na seminářích delegátů, kde byly zodpovězeny dotazy a objasněna situace.-----

----Nikdo z přítomných delegátů se do rozpravy k tomuto bodu pořadu jednání shromáždění delegátů nepřihlásil.-----

----Předsedající podal návrh, aby v rámci projednávání bodu pořadu jednání „*Majetkové dispozice v družstvu*“ byl současně projednán i materiál č. 6 (**příloha č. 16** tohoto

notářského zápisu), „Odkup pozemku o výměře 81 m² v Žermanicích 77, parcelní číslo 108/2, k. ú. Žermanice“ a schválení obou materiálů jedním hlasováním. Přítomní delegáti vyslovili s tímto návrhem souhlas. -----

-----Předsedající seznámil přítomné delegáty s materiálem č. 6, týkající se odkupu pozemku v Žermanicích. O možném odkoupení daného pozemku nebyli informováni delegáti, kteří se účastnili prvního semináře delegátů dne 18.10.2010, neboť nabídka k odkupu byla správou družstva předložena bezprostředně před konáním uvedeného semináře. Na následujících seminářích byla již možnost odkupu pozemku delegátům předložena v podobě materiálu č.6. Správě družstva bylo uloženo, aby materiál zaslala těm delegátům, kteří o něm nebyli informováni na seminářích. Odkup pozemku ekonomicky nezatíží družstvo, neboť kupní cena bude uhrazena z „fondu oprav“ domu a koupě bude realizována pouze za předpokladu splnění podmínek uvedených v návrhu usnesení. -----

-----Nikdo z přítomných delegátů se do rozpravy k tomuto bodu pořadu jednání shromáždění delegátů nepřihlásil. -----

-----Předsedající ukončil rozpravu k tomuto bodu pořadu jednání. Současně upozornil, že dle čl. 46 bodu 5. platných stanov družstva má při hlasování o významných majetkových dispozicích družstva každý delegát **pouze 1 hlas**.-----

-Poté dal hlasovat o následujících návrzích u s n e s e n í, požádal předsedu mandátové komise, aby zajistil zpracování výsledků tohoto hlasování podle počtu hlasujících delegátů a vyzval mandátovou komisi, aby zjistila stanovisko delegátů načtením hlasovacích lístků.

a) Shromáždění delegátů **schvaluje** odprodej pozemku o výměře 400 m² na ulici Na Aleji, parcelní číslo 5193/47, k. ú. Frýdek, za cenu nejméně 1.000,--Kč/m².-----

b) Shromáždění delegátů **schvaluje** odkoupení pozemku o výměře 81 m² v Žermanicích 77, parcelní číslo 108/2, k.ú. Žermanice, za cenu 12.150,-- Kč (dle znaleckého posudku), za předpokladu, že odkup schválí schůze členské samosprávy a vlastníci převedených bytových jednotek v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb., Zákonem o vlastnictví bytů, v jeho platném znění. -----

-----Předsedající informoval shromáždění delegátů, že podle sdělení mandátové komise proběhlo hlasování o **majetkových dispozicích družstva t a k t o** :-----

PRO – 85 delegátů z 87 přítomných delegátů tj. 97,7 % z přítomných hlasů

PROTI – 1 delegát z 87 přítomných delegátů, tj. 1,15% z přítomných hlasů

ZDRŽELO SE – 1 delegát z 87 delegátů tj. 1, 15 % z přítomných hlasů

NEHLASOVAL – 0 delegátů disponujících 0 hlasy, tj. 0 % z přítomných hlasů

-----V době hlasování bylo na jednání shromáždění delegátů přítomno **87 delegátů** z celkového počtu **115 delegátů**, což představuje **75,65 % ze všech hlasů**. Předsedající proto konstatoval, že shromáždění delegátů bylo při hlasování usnášeníschopné. -----

----- Předsedající konstatoval, že výše uvedená **usnesení** shromáždění delegátů týkající se **schválení majetkových dispozic družstva byla** v souladu s příslušnými ustanoveními platných předpisů **schválena (příloha č. 17 tohoto notářského zápisu - dle příloh k programu se jedná o přílohu č. 14g)**.-----

XIV.

Odvolání proti rozhodnutí představenstva družstva

----- Předsedající informoval delegáty s materiálu č. 5 (příloha č. 18 tohoto notářského zápisu) nazvaný „Zachování členství v družstvu paní Renáty Kolářové, bytem č. p. 1845 na ulici J. Suka ve Frýdku-Místku“, který byl projednán na seminářích delegátů, kde byly zodpovězeny dotazy či připomínky. Představenstvo družstva připravilo variantní návrh usnesení k této záležitosti, který všichni delegáti rovněž obdrželi u prezence na toto jednání shromáždění delegátů. -----

---- Poté předsedající otevřel rozpravu k tomuto materiálu.-----
-----Pan **Ing. Jan Kramosil, delegát členské samosprávy č. 138**, přednesl přítomným vyjádření stanoviska samosprávy č. 138, kterým pověřila přítomného delegáta hlasovat na jednání shromáždění delegátů k tomuto usnesení tak, aby podpořil takovou variantu řešení, která jednoznačně povede k tomu, že paní Renáta Kolářová neztratí své členství v družstvu a nebude exkomunikována z tohoto společenství. Následně přednesl požadavek, že družstvo by se mělo zavázat, že v obdobných případech bude postupovat shodně i v budoucnosti. -----

-----Předsedající, **Vratislav Němec, předseda představenstva družstva**, poděkoval panu Ing. Janu Kramosilovi za příspěvek do rozpravy a uvedl, že nepovažuje za nutné, aby představenstvo družstva přijímalo podobný závazek. Dále uvedl, že kdykoliv se vyskytne nestandardní situace, je delegátům na jednání shromáždění delegátů předkládána, přestože by představenstvo družstva mohlo přijmout rozhodnutí i bez rozhodnutí shromáždění delegátů. V loňském roce, byl podobně řešen na shromáždění delegátů případ paní Renáty Svobodové, který vyřešilo družstvo tím, že jí přidělilo byt, který ona užívala jako nájemní, protože měla dluhy vůči družstvu a družstvo vedlo s ní předtím dlouhotrvající soudní spory a její členství v družstvu zaniklo. -----

-----Další návrhy do rozpravy nebyly vzneseny a předsedající přednesl přítomným delegátům obě navrhované varianty usnesení:-----

Varianta 1. -----
Shromáždění delegátů **ukládá** představenstvu Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku postupovat shodně se stanoviskem advokátky JUDr. Skotnicové, neboť členství paní Renáty Kolářové zaniklo ve smyslu ustanovení § 231 Obchodního zákoníku vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce. Se zánikem členství zaniká i nájem bytu, který je povinna paní Kolářová vyklidit. -----

Varianta 2. -----
Shromáždění delegátů **ukládá** představenstvu družstva přijmout paní Renátu Kolářovou, narozenou 22. 3. 1963 za člena Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku a přidělit jí byt. č. 44 na ulici J. Suka ve Frýdku-Místku poté, co z důvodu právní jistoty bude sepsána a oběma stranami podepsána dohoda o ukončení členství v družstvu. -----

----- Předsedající podal přítomným delegátům návrh, aby nejprve bylo hlasováno o variantě 1. a nebude-li schválena, bude se hlasovat o variantě č. 2. Z důvodů urychlení jednání shromáždění delegátů navrhl předsedající přítomným, aby bylo hlasováno jen o variantě č. 2, ale jen pokud přítomní delegáti vysloví s tímto návrhem souhlas. -----

RNDr. Michal Kůstka, ředitel družstva, protože se několika schůzí členských samospráv účastnil, na kterých byly materiály určené pro jednání shromáždění delegátů projednávány

je toho názoru, že většina delegátů bude chtít hlasovat, aby paní Renáta Kolářová mohla i nadále byt obývat, a proto navrhuje, aby bylo hlasováno jako první o variantě č. 2. V případě, že tato varianta nebude schválena, bude hlasováno o variantě č. 1. -----

----- Předsedající se dotazoval přítomných delegátů, zda s návrhem, aby bylo jako první hlasováno o variantě č. 2 souhlasí. Jelikož nikdo z přítomných delegátů se proti tomuto návrhu nevyslovil, vyzval předsedající mandátovou komisi, aby zjistila stanovisko delegátů předložené variantě č. 2 usnesení načtením hlasovacích lístků.-----

--- Předsedající uvedl, že podle sdělení mandátové komise proběhlo hlasování o schválení předložené varianty č. 2 navrženého usnesení shromáždění delegátů t a k t o: -----

PRO – 82 delegátů disponujících 3405 hlasy, tj. 92,15 % z přítomných hlasů

PROTI – 0 delegátů disponujících 0 hlasy, tj. 0 % z přítomných hlasů

ZDRŽELO SE – 5 delegátů disponujících 242 hlasy, tj. 6,55 % z přítomných hlasů

NEHLASOVAL – 1 delegát disponující 48 hlasy, tj. 1,30 % z přítomných hlasů

-----V době hlasování bylo na jednání shromáždění delegátů přítomno **88** delegátů disponujících **3695** hlasy z celkového počtu 115 delegátů, disponujících 4357 hlasy, což představuje **84,81 % ze všech hlasů**. Předsedající konstatoval, že shromáždění delegátů bylo při hlasování usnášeníschopné. -----

----- Předsedající konstatoval, že výše uvedené **usnesení** shromáždění delegátů týkající se **odvolání proti rozhodnutí představenstva družstva bylo** v souladu s příslušnými ustanoveními platných předpisů **schváleno (příloha č.19** tohoto notářského zápisu - dle příloh k programu se jedná o přílohu č. 14h). -----

XV.

Usnesení - zpráva návrhové komise

----- Předsedající požádal předsedu návrhové komise pana Ing. Jana Kramosila, aby přistoupil k řečnickému pultu a přečetl seznam dosud přijatých usnesení, příp. změnami či doplněním usnesení na základě přednesených návrhů přítomných delegátů. -----

----- Předseda návrhové komise, pan Ing. Jan Kramosil uvedl, že předložené návrhy usnesení shromáždění delegátů byly schváleny beze změn (**příloha č. 20** tohoto notářského zápisu). -----

XVI.

Závěr

----- Předsedající se dotázal přítomné notářky JUDr. Radky Novákové, zda proběhlo toto shromáždění v pořádku, zda existuje důvod pro zpochybnění nějaké skutečnosti. Notářka JUDr. Radka Nováková uvedla, že vše proběhlo podle práva. -----

-----Předsedající poděkoval všem přítomným, poděkoval rovněž notářce JUDr. Radce Novákové za zajištění notářského osvědčení průběhu jednání dnešního shromáždění delegátů a jednání shromáždění delegátů ukončil v 18:40 hodin. -----

strana čtrnáctá

-----Dva stejnopisy tohoto notářského zápisu se vydávají Stavebnímu bytovému družstvu ve Frýdku-Místku.-----

---- O tomto byl tento notářský zápis sepsán, přítomným předsedou shromážděním delegátů Vratislavem Němcem a notářkou vlastnoručně podepsán, čímž bylo shromáždění delegátů **Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku, se sídlem Frýdek-Místek, Družstevní 844, PSČ 738 01, IČ: 000 90 891**, zapsaného v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, v oddíle DrXX, vložka 30 a s ní související výsledky hlasování notářem písemně osvědčeno. -----

-----Vratislav Němec v.r.-----

-----JUDr. Radka Nováková v.r.-----

/L.S./ JUDr. Radka Nováková notářka ve Frýdku-Místku-----notář v.r. -----



Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku

Družstevní 844, 738 01 Frýdek-Místek

POZVÁNKA

v souladu s Čl. 46 odst. 2 platných Stanov Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku svolává představenstvo družstva do sálu v Kulturním domě Frýdek ve Frýdku-Místku

na čtvrtek dne 25. listopadu 2010 od 16:00 hodin

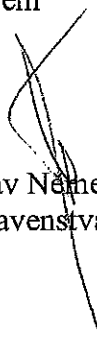
SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ

Pořad jednání:


1. Prezence, zahájení
2. Jmenování zapisovatele a skrutátorů
3. Kontrola usnášeníschopnosti
4. Volba ověřovatelů zápisu
5. Volba pracovních komisí:
 - a) mandátové komise,
 - b) návrhové komise a
6. Volba předsednictva shromáždění delegátů (předsedajícího a členů předsednictva)
7. Zpráva o činnosti Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro jednání shromáždění delegátů dne 25. 11. 2010
8. Zpráva o činnosti kontrolní komise
9. Zpráva mandátové komise
10. Kontrola plnění úkolů a usnesení z předcházejících jednání shromáždění delegátů
11. Zpráva o hospodaření družstva za rok 2009
 - a) výroční zpráva o hospodaření družstva a účetní závěrka za rok 2009, včetně návrhu na rozdělení hospodářského výsledku družstva,
 - b) zpráva auditora o ověření účetní závěrky družstva za rok 2009,
 - c) stanovisko kontrolní komise k výroční zprávě o hospodaření družstva a účetní závěrce za rok 2009, včetně návrhu na rozdělení hospodářského výsledku družstva
12. Změna předpisů družstva – pozastavení účinnosti Pravidel Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro přidělování uvolněných družstevních bytů či nebytových prostor a pravidel pro stanovení výše dodatečného členského vkladu
13. Majetkové dispozice v družstvu
 - a) Odprodej pozemku o výměře 400 m² na ulici Na Aleji, parcelní číslo 5193/47, k. ú. Frýdek
 - b) Odkup pozemku o výměře 81 m² v Žermanicích 77, parcelní číslo 108/2, k. ú. Žermanice
14. Odvolání proti rozhodnutí představenstva družstva
15. Usnesení - zpráva návrhové komise
16. Závěr

V případě, že se ve stanovený den a hodinu nesejdou delegáti disponující většinou hlasů, nebude shromáždění delegátů usnášeníschopné (§ 238 odst. 3 Obchodního zákoníku v jeho platném znění) a v souladu s § 239 odst. 8 Obchodního zákoníku v jeho platném znění bude svoláno náhradní shromáždění delegátů do tří týdnů ode dne, kdy se mělo konat shromáždění delegátů původně svolané.

S družstevním pozdravem

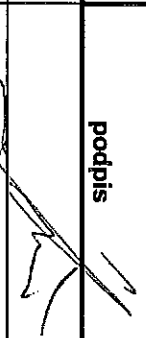

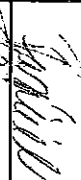
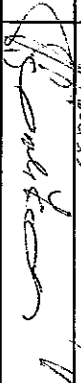

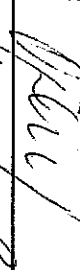

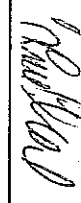




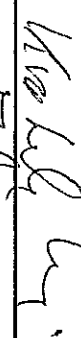


Vratislav Němec
předseda představenstva družstva

Stavební bytové družstvo
ve Frýdku-Místku
Družstevní 844 -1-
738 01 Frýdek-Místek

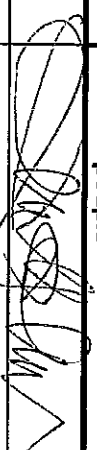


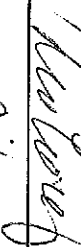

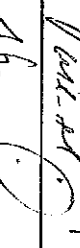





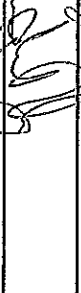
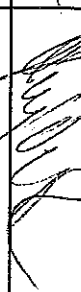
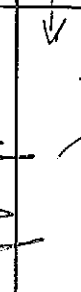



Ivan Raška
člen představenstva družstva

Ve Frýdku-Místku dne 9. 11. 2010



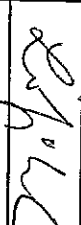


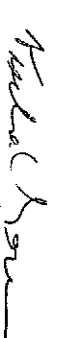





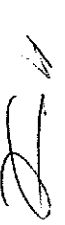
PREZENČNÍ LISTINA SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ DNE 25. 11. 2010
A ZÁZNAM O PŘEVZETÍ HLASOVACÍHO, DELEGAČNÍHO A VOLEBNÍHO LÍSTKU

čís. sam.	Adresa samosprávy	delegát	náhradník	podpis
5	Beethovenova 1855-1857	Ing. Šivic Vladimír		
20	Bezručova 390-393	Fryš Karel		
28	Janáčkova 157	Ing. Pavelec Miloslav		
37	1. Máje 1796-1798	Ing. Pospíšil Ivo		
39	Bezručova 1772-1773	Pavlíková Věra		
51	Pionýrů 809-810	Metznerová Zdeňka		
55	Ostravská 627-630	Oprštný Ivo		
63	17. Listopadu 71	Fiža Lumír		
69	ČSA 1944	Smékal Josef		
70	Foerstrova 711-715	Kozlová Stanislava		
71	17. Listopadu 916	Ing. Kokotek Jiří		
74	Pionýrů 800-802	RNDr. Kústka Michal		
76	J. Opletala 173-175	Kalábová Jena		
82	ČSA 1658-1659	Kozel Leopold		
121	Lískovecká 294	Kretek Miloslav		
123	Javorová 2945-2947	Ing. Zela Ladislav		

PREZENČNÍ LISTINA SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ DNE 25. 11. 2010
A ZÁZNAM O PŘEVZETÍ HLASOVACÍHO, DELEGAČNÍHO A VOLEBNÍHO LÍSTKU

čís. sam.	Adresa samosprávy	delegát	náhradník	podpis
124	Rokycanova 264-266	Ing. Kaluža Jan		
129	K Hájku 119	Tuhý Štefan		
130	K Hájku 136-138	Šebesta Stanislav		
134	K Hájku 2964-2965	Krůlová Marie		
135	K Hájku 2982-2984	Pikna Martin		
136	Nad Rybníkem 2999-3001	Pavlasová Martina		
138	Lískovecká 558-559	Ing. Kramosil Jan		
140	FM, garáže Na Aleji	Valjent Aleš		
143	Nad Rybníkem 2997-2998	Ing. Oišovský Dalibor		
153	Jeronýmova 393	Ing. Brháček Libor		
154	Klicperova 386	Schindler Radek		
159	Jiráskova 566-567	Bc. Vývoda Kamil	CLARCOVA' puzka	
160	Jeronýmova 423-426	Vlček Jindřich		
161	Bruzovská 416-419	Vajda Radek		
162	Hornírova 370	Mgr. Metz Zdeněk		
163	Novodvorská 3059	Volná Martina		


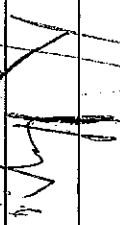
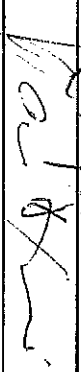




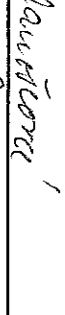
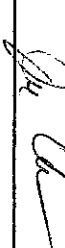

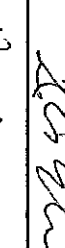





PREZENČNÍ LISTINA SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ DNE 25. 11. 2010
A ZÁZNAM O PŘEVZETÍ HLASOVACÍHO, DELEGAČNÍHO A VOLEBNÍHO LÍSTKU

čís. sam.	Adresa samosprávy	delegát	náhradník	podpis
164	M. Chasáka 3142	Andráš Richard		
165	Novodvorská 3064	Jagošová Štefánia		
166	M. Chasáka 3145-6	Lofítek Jaroslav		
167	J. Čapka 3089-3090	Hradečný Zdeněk		
168	J. Čapka 3081-3084	Ing. Dobiáš Stanislav		
169	J. Čapka 3085	Veselá Jana		
170	J. Čapka 3091	Pachl Karel		
171	J. Čapka 3077-3079	Koval Radim		
172	Novodvorská 3052	Sura Dušan		
173	Novodvorská 3050	Jiríková Božena		
174	Novodvorská 3054	Metz Tomáš		
175	Dr. Tyrše 3104-05, Nov. 3063	Olszar Jaroslav		
176	Dr. Tyrše 3107	Krejčová Taťána		
177	Dr. Tyrše 3103	Bleha František		
178	Dr. Tyrše 3101-2, Nov. 3072-3	Podžorný Petr		
179	J. Čapka 3097-9, Nov. 3076	Kaňok Vratislav		



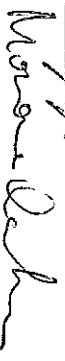







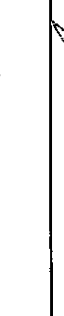
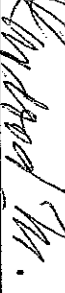




PREZENČNÍ LISTINA SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ DNE 25. 11. 2010
A ZÁZNAM O PŘEVZETÍ HLASOVACÍHO, DELEGAČNÍHO A VOLEBNÍHO LÍSTKU

čís. sam.	Adresa samosprávy	delegát	náhradník	podpis
180	J. Božana 3131-3	Chromcová Vlasta	KAROLINA Martine	Karolína
181	J. Božana 3134-36	Jedlička Milan		
183	J. Božana 3129-3130	Číž Jiří		
184	Pekařská 3127-8	Müller Libor		
185	Pekařská 3125-6	Beneš Lubomír		
186	Pekařská 3123-4	Válek Ivo		
187	Dr. Tyrše 3106	Ing. Nezgoda Libor		
188	Novodvorská 3061	Hezká Ester		
189	Pekařská 3120-2	Beleš Martin		
190	J. Čapka 3086-8	Fabík Jiří		
191	M. Chasáka 3149	Chrbolka Ivan		
194	Novodvorská 3068-71	Olivková Alena		
196	Novodvorská 3053	Fedor František		
197	Novodvorská 3058	Golasowská Emilie		
198	Smetanova 476	Ing. Stračánek Kamil		
200	Jiráskova 569	Čáslavová Jarmila		

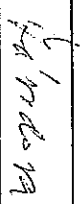
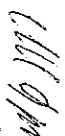
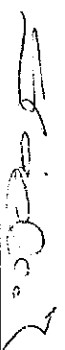






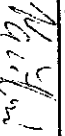



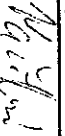
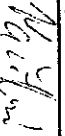
PREZENČNÍ LISTINA SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ DNE 25. 11. 2010
A ZÁZNAM O PŘEVZETÍ HLASOVACÍHO, DELEGAČNÍHO A VOLEBNÍHO LÍSTKU

čís. sam.	Adresa samosprávy	delegát	náhradník	podpis
202	Novodvorská 3051	Šafránek Jiří		
204	Novodvorská 3074-5	Ing. Hajný Rostislav		
205	Dobrovského 3095-6	Pari František		
206	J. Čapka 3092-3094	Ing. Knězek Vladislav		
207	Mánesova 475	Plucnar Vladimír		
208	Jiráskova 570-1	Ptáčková Věra		
210	Novodvorská 3055	Poláchová Romana	Čížková Věra	
211	Horymírova 368-9	Zapalač Peter		
214	Mánesova 468-9	Motloch Tomáš		
215	Bruzovská 420-2	Janošcová Vladimíra		
216	Chihelní 412-3	Pustka Aleš		
220	Novodvorská 3057	Koloničný Radim		
221	M. Chasáka 3147-8	Palkovský Roman		
222	Jiráskova 568	Osina Zdeněk		
254	Skalice 299	Fryšová Jana		
255	Rychaltice 197	Sládek Rudolf		

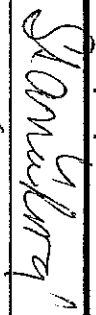

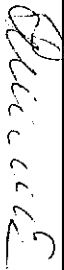
PREZENČNÍ LISTINA SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ DNE 25. 11. 2010
A ZÁZNAM O PŘEVZETÍ HLASOVACÍHO, DELEGAČNÍHO A VOLEBNÍHO LÍSTKU

čís. sam.	Adresa samosprávy	delegát	náhradník	podpis
256	Šenov 1131-2	Swiderová Ivana		
257	Šenov 1113	Bajger Vladislav		
265	Brušperk 220-1	Moravec Otakar		
266	Stará Ves n/O 534	Stoklasová Lenka		
267	Sedliště 299	Petermaiová Andrea		
268	Bruzovice 22	Borkovský Antonín		
270	Raškovice 336-7	Panaček Miloslav		
271	Fryčovice 550-6	Gregor Vít		
272	Raškovice 343-4	Šárek Milán		
273	Starříč 635	Konderla Leopold		
275	Fryčovice 593	Mikala Zbyněk		
276	Stará Ves 589-594	Ing. Dvořák Dalibor		
277	Skalice 325	Ferfecký Zdeněk		
280	Žermanice 77	Štenclová Eva	L AN DOVA ' Marta	
283	Kunčičky u Bašky 246	Kovařík Vlastimil		
286	Brušperk, Staroveská ul. 801	Pohanka Rostislav		

PREZENČNÍ LISTINA SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ DNE 25. 11. 2010
A ZÁZNAM O PŘEVZETÍ HLASOVACÍHO, DELEGAČNÍHO A VOLEBNÍHO LÍSTKU

čís. sam.	Adresa samosprávy	delegát	náhradník	podpis
288	Bruzovice 219	Kaucký Libor		
289	Lysůvky 78	Baron Jan	ZAVRANOVÁ, Lucie	
290	Palkovice 576	Skurka Miroslav		
291	Vratimov 991	Ing. Sládeček Václav		
296	Dobrá 745	Šebesta Petr		
298	Šenov 1187	Ing. Buchta Lukáš		
299	Košatka 45	Dostál Jaroslav		
300	Nová Bělá 357	Slavík Tomáš		
303	Dobrá 707	Bjolek Alois		
307	Brušperk 825-8	RSDr. Krupník Zdeněk		
308	Raškovice 519-520	Bohunský Milan		
311	Stará Ves 496	Sýkora Josef		
312	Fryčovice 594-5	Štefek Roman		
313	Místek 1	Němec Vratislav		
315	Místek 3	Škrálíková Jarmila		
316	Frydek	Vavříková Jana		

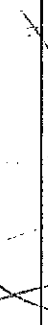


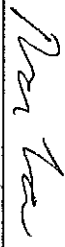





PREZENČNÍ LISTINA SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ DNE 25. 11. 2010
A ZÁZNAM O PŘEVZETÍ HLASOVACÍHO, DELEGAČNÍHO A VOLEBNÍHO LÍSTKU

čís. sam.	Adresa samosprávy	delegát	náhradník	podpis
317	Mimoměstské lokality	Stančíková Dagmar		
318	Nebydlicí	Ing. Pláteník Miroslav		
999	Pověření správci	Ing. Rumišek Jaromír		

Monika Šigutová - referent pro činnost členských samospráv a společenství vlastníků






PREZENČNÍ LISTINA SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ DNE 25. 11. 2010

Představenstvo družstva:

Němec Vratislav	
Ing. Rumišek Jaromír	
Ing. Pláteník Miroslav	
Ráška Ivan	
Zapalac Peter	
Ing. Čumíček Jiří	
Čáslavová Jarmila	
Slezák Miroslav	
Bleha František	




PREZENČNÍ LISTINA SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ DNE 25. 11. 2010

Kontrolní komise družstva:

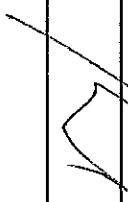
Mgr. Metz Zdeněk	
Sklepková Gertruda	
Škrliková Jarmila	
Fryš Karel	
Nekuža Jan	
Číž Jiří	
Škutová Zdeňka	

PREZENČNÍ LISTINA SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ DNE 25. 11. 2010

Správa družstva:



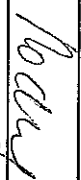

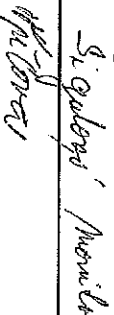


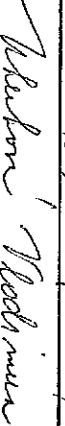

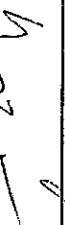


RNDr. Kůstka Michal	ředitel družstva	
Ing. Kapsa Vladimír	vedoucí technického úseku	
Ing. Slováčková Marie	vedoucí ekonomického úseku	
JUDr. Skotnicová Hana	právník	

Hosté:

JUDr. Nováková Radka	notářka	

PREZENČNÍ LISTINA SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ DNE 25. 11. 2010

Organizační tým:

Hajdušková Kateřina	
Kopalová Dita	
Podzemná Bohdana	
Štěpánková Jana	
Šigutová Monika	 Šigutová Monika
Opělová Alena	
Petrová Karla	
Uherková Vladimíra	
Mičková Jana	
Moric Tomáš	
Vantuch Jiří	
Stodůlka Josef	

Shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku

konané dne 25.11.2010 od 16.00 ve velkém sále Kulturního domu Válcoven plechu ve Frýdku-Místku

14 a)
2/1

kontrolní hlasování

Přítomno je 89 delegátů disponujících silou 3673 hlasů
z celkového počtu 115 delegátů disponujících silou 4357 hlasů, tj. 84,3011 % ze všech hlasů

Shromáždění delegátů je usnášeníschopné.

Mandátová komise:

předseda: Ing. Pospíšil Ivo

členové: Jiříková Božena

Fedor František

Vlček František *simonem*

Kokotek Jiří

The image shows four handwritten signatures on a dotted line background, corresponding to the names listed on the left. The signatures are: 1. Ing. Pospíšil Ivo (top), 2. Jiříková Božena, 3. Fedor František, and 4. Vlček František (bottom). The signature for Vlček František includes the handwritten word 'simonem' next to it.



Shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku

konané dne 25.11.2010 od 16.00 ve velkém sále Kulturního domu Válcoven plechu ve Frýdku-Místku

Výsledek hlasování č.**1**

k bodu pořadu jednání Volba představenstva shromáždění delegátů (předsedajícího a členů
představenstva)
o ověřovatelů zápisu, pracovních komisí

Přítomno bylo	88 delegátů disponujících sílou	3617 hlasů	
z celkového počtu	129 115 delegátů disponujících sílou	4804 4357 hlasů, tj.	83.02 % ze všech hlasů

systemová chyba

Shromáždění delegátů bylo usnášeníschopné.

Hlasovalo

PRO	86 delegátů disponujících	3529 hlasů, tj.	97.57 % z přítomných hlasů
PROTI	0 delegátů disponujících	0 hlasů, tj.	0 % z přítomných hlasů
ZDRŽELO SE	1 delegát disponující sílou	65 hlasů, tj.	1.80 % z přítomných hlasů
NEHLASOVAL	1 delegát disponující sílou	23 hlasů, tj.	0.63 % z přítomných hlasů

USNESENÍ BYLO SCHVÁLENO**Mandátová komise:**

předseda: Ing. Pospíšil Ivo

členové: Jiříková Božena

Fedor František

Vlček Jiří ~~JINDŘICH~~

Ing. Kokotek Jiří





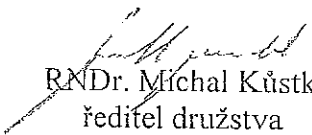
Frýdek-Místek dne 6. 10. 2010

Pro jednání shromáždění delegátů dne 25. listopadu 2010

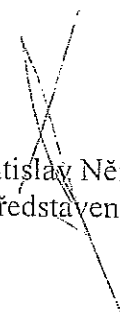
K bodu pořadu jednání: Zpráva o činnosti Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro jednání shromáždění delegátů dne 25. 11. 2010

Název materiálu: Zpráva o činnosti Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro jednání shromáždění delegátů dne 25. 11. 2010

Materiál předkládají: vedení správy družstva
za vedení správy družstva


RNDr. Michal Kůstka
ředitel družstva

představenstvo družstva
za představenstvo družstva


Vratislav Němec
předseda představenstva družstva

Návrh usnesení:


Shromáždění delegátů bere na vědomí Zprávu o činnosti Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro jednání shromáždění delegátů dne 25. 11. 2010.

Odůvodnění:

Představenstvo družstva schválilo na svém jednání dne 4. 10. 2010 Zprávu o činnosti Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro jednání shromáždění delegátů dne 25. 11. 2010.

Přílohy:

Zpráva o činnosti Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro jednání shromáždění delegátů dne 25. 11. 2010

Předložený materiál, včetně návrhu usnesení není v rozporu s obecně závaznými právními předpisy ani vnitřními předpisy Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku. 

Zpráva
o činnosti Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku
pro jednání shromáždění delegátů dne 25. listopadu 2010

Vážené delegátky, vážení delegáti,

pravidelnými body pořadu jednání nejvyššího orgánu Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku (dále jen „*družstvo*“) – shromáždění delegátů jsou „*Zpráva o činnosti představenstva družstva*“ a „*Zpráva o činnosti správy družstva*“ za období od posledního jednání shromáždění delegátů. Vzhledem ke skutečnosti, že obě tyto zprávy se svým obsahem prolínají a jsou ve vzájemné souvislosti a provázanosti, neboť obě organizační složky družstva nejsou nezávislé a jejich činnosti nejsou jednoduše oddělitelné, je Vám v letošním roce předkládána jedna souhrnná zpráva o činnosti družstva za uplynulý rok. Souhrnná „*Zpráva o činnosti družstva*“ by Vám měla přinést stejné informace, jako v minulých letech obě zprávy - představenstva družstva i správy družstva, ale v komplexní, jednodušší a výstižnější podobě. Představenstvo družstva i správa družstva uvítají jakékoli připomínky Vaše i připomínky členů družstva, které zastupujete, zejména k obsahu zprávy (jednotlivým druhům informací, které by v ní měly být uvedeny), ale i formě (text, tabulky, obrázky, fotky, grafy apod....), abyste z ní obdrželi v první řadě ty informace, které Vás nejvíce zajímají, a aby byly tyto informace prezentovány pro Vás tou nejvýstižnější a nejsrozumitelnější formou. K Vaším připomínkám bude představenstvo družstva a správa družstva přihlížet při sestavování stejné zprávy pro jednání shromáždění delegátů v následujících letech.

Tato zpráva je Vám zasílána ještě před konáním seminářů delegátů, abyste měli možnost se s ní v přiměřeném časovém předstihu seznámit a v případě Vašeho zájmu mohli k ní vést rozpravu a pokládat dotazy nebo požadovat vysvětlení k ní, či k jejím jednotlivým částem a k informacím v ní obsaženým již na seminářích delegátů.

Zpráva o činnosti družstva zahrnuje nejdůležitější informace z oblasti technické, ekonomické a organizačně-právní, personální a dále informace o činnosti představenstva družstva a jím zřízených pracovních orgánů – komisí.

Technická oblast

Nejnáročnější oblastí činnosti družstva v uplynulých 12 měsících byla bezesporu oblast technická, v rámci které jsou nosnými aktivitami především příprava a realizace rozsáhlých oprav společných částí domů, nejčastěji formou jejich celkových revitalizací. Součástí revitalizací jsou rovněž výměny výtahů. Největší část těchto prací se v letošním roce týká domů na sídlišti Slezská ve Frýdku.

Kromě těchto organizačně, časově, odborně i finančně náročných prací zajišťuje družstvo pro všechny spravované domy soubor povinných prohlídek, kontrol a revizí (elektrorozvodů, plynových zařízení, protipožární ochrany, hromosvodů, komínů apod...). Mezi standardní činnosti v technické oblasti správy bytového fondu zajišťované družstvem patří rovněž pravidelné každoroční sledování a kontrola technického stavu všech spravovaných domů s jejich vyhodnocením a zpracováním příslušných závěrů, jejichž hlavním výstupem jsou plány oprav, zpracovaných na základě podkladů a podnětů od orgánů členských samospráv a společenství vlastníků jednotek.

V neposlední řadě zajišťuje družstvo v rámci technické oblasti správy bytového fondu veškeré odečty stavu měřidel spotřeby studené a teplé vody a rozdělovačů topných nákladů. V následujících částech zprávy jsou uváděny konkrétní informace k jednotlivým nejdůležitějším činnostem družstva v technické oblasti během uplynulých 12 měsíců.

Možnosti získání významných finančních dotací na opravy, modernizace a rekonstrukce bytových domů vyvolaly i přes probíhající ekonomickou krizi výrazné zvýšení zájmu o revitalizace domů.

I přes pokračující ekonomickou krizi vzrostl v posledních 2 letech enormně mezi obyvateli družstvem spravovaných domů zájem o celkové revitalizace domů a výměny výtahů. Tento zájem byl vyvolán zejména novými možnostmi finančních dotací na příslušné práce, a to hned z několika možných zdrojů.

Na jaře loňského roku byly upraveny nově podmínky dotačního programu PANEL (přejmenovaného na Nový PANEL), drtivě většinou do té doby neopravených bytových domů na sídlišti Slezská ve Frýdku se naskytla možnost získat dotace na jejich opravy, modernizace a rekonstrukce ze strukturálních fondů Evropské unie. Největší nárůst zájmu o celkové opravy bytových domů spravovaných družstvem však vyvolala možnost získání dotací pro z programu Zelená úsporám.

Družstvo se usilovně snažilo reagovat na změny v dotačních titulech tak, aby možnost získat zdroje z dotací byly co nejvýhodnější nejen pro jeden konkrétní dům, ale pro všechny domy, které mají možnost na dotaci dosáhnout. Faktem je, že ne vždy se poctivá snaha zaměstnanců družstva pracovat pro členy družstva a jeho klienty - jednotlivá společenství vlastníků jednotek, ať už v něm má družstvo jakýkoliv podíl, setkala s úspěchem. Družstvo zvolilo strategii provést rekonstrukce výtahů – odstranění rizik výtahů v rámci IPRM a s revitalizacemi domů se přihlásit do programu Zelené úsporám. Částka, která je k dispozici z IPRM, by totiž zdaleka nestačila na zajištění dotací na revitalizace a výměny výtahů pro všechny domy ve správě družstva v dané lokalitě, nemluvě o tom, že dotace z programu Zelené úsporám je částka na m² plochy a díky standardním postupům výběrových řízení dle pravidel družstva je možno dosáhnout výrazného snížení cen stavebních prací.

Právě příprava celkových rekonstrukcí domů (jejich revitalizací) byla v uplynulém roce stěžejní činností družstva v technické oblasti.

Projektové dokumentace na revitalizace domů

V přímé souvislosti s průběžnými změnami možností získání finančních dotací na opravy, modernizace a rekonstrukce bytových domů z různých dotačních titulů a vlivem neustálého upravování podmínek těchto dotačních titulů se komplikovaly i podmínky přípravy potřebných projektových a jiných dokumentací. Příprava projektových dokumentací revitalizací bytových domů na sídlišti Slezská ve Frýdku musela být několikrát pozastavena za účelem zajištění jiných dokladů, ale také potřebných rozhodnutí – usnesení orgánů členských samospráv a společenství vlastníků jednotek v jednotlivých domech. Rovněž docházelo k upřesňování rozsahu projektovaných prací a některých jejich parametrů tak, aby byly splněny podmínky pro možné podání žádostí o dotace. Počátkem roku 2010 již byla vět-

šina potřebných dodatečných podkladů a rozhodnutí zajištěna tak, aby mohly projekční kanceláře začít intenzivně zpracovávat potřebné projektové dokumentace.

V této souvislosti je nutné říci, že jak ředitel družstva, tak i představenstvo družstva dostávalo z technického úseku ne zcela pravdivé informace o stavu přípravy projektových dokumentací na revitalizace domů, takže nebylo nutno do jejich přípravy zasahovat. Ředitel družstva předával představenstvu družstva až do dubna letošního roku výstupy z technického úseku, dle kterých bylo zpracovávání projektových dokumentací pro revitalizace domů bez časového skluzu. Teprve s nástupem Ing. Vladimíra Kapsy na funkci vedoucího technického úseku v květnu letošního roku se ukázalo, že převážná většina zpracovávaných projektových dokumentací je na straně jejich zhotovitelů v nízké fázi rozpracovanosti, která neumožňuje jejich bezproblémové dokončení a předání v horizontu několika týdnů. Bylo tedy zřejmé, že všechny projektové dokumentace budou družstvu předány s výrazným prodlením oproti smluvně dohodnutým termínům.

Proto byla svolána jednání nejvyšších představitelů družstva a obou zhotovitelů projektových dokumentací, na kterých se potvrdilo, že oba vybraní zhotovitelé přecenili své kapacitní možnosti. Výrazný tlak ze strany družstva sice dodání projektů urychlil, ale nezabránil tomu, že v převážné většině případů nebudou moci být stavební práce zahájeny ještě v letošním roce z důvodu časové náročnosti navazujících povinných úkonů (výběrová řízení, stavební řízení, podání žádostí o dotace před zahájením prací a další).

Výběrová řízení

Na zpracování projektových dokumentací navazují výběrová řízení na zhotovitele stavebních prací. Podstatná část výběrových řízení organizovaných družstvem v posledních 12 měsících byla výběrová řízení na revitalizace domů a na výměny výtahů v nich. Z větší části se pak jednalo o výběrová řízení pro družstvem spravované domy nacházející se na sídlišti Slezská ve Frýdku.

Více, než 20 bytových domů na sídlišti Slezská ve Frýdku spravovaných družstvem je s rekonstrukcí výtahů přihlášeno do Integrovaného plánu rozvoje města Frýdku-Místku – sídliště Slezská (dále jen „IPRM“), v rámci kterého byly pro opravy, modernizace a rekonstrukce domů a prostranství na tomto sídlišti schváleny finanční prostředky ze strukturálních fondů Evropské unie. Tyto peníze mohou dostat vlastníci dotčených domů ve formě příslušné dotace za podmínky splnění všech předepsaných předpokladů. Jedním z těchto předpokladů je i výběrové řízení na zhotovitele příslušných prací zorganizované dle pravidel stanovených v dokumentu nazvaném „*Závazné postupy pro zadávání zakázek spolufinancovaných ze zdrojů EU, nespádajících pod aplikaci zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, v programovém období 2007-2013*“. Tato pravidla neumožňují provádět více kol a tím dosáhnou snížení ceny. S výběrovými řízeními podle předpisů pro zakázky dotované z finančních prostředků Evropské unie nemělo doposud družstvo praktické zkušenosti.

Představenstvo družstva dlouhodobě připomínalo technickému úseku, aby se na tuto situaci připravil. I přes opakovaná upozornění vedoucí technického úseku přípravu silně zanedbal, což zjistilo představenstvo družstva a ředitel družstva až po ukončení jeho pracovního poměru k družstvu. Nezbyvalo, než připravit simulovaná výběrová řízení, a na základě jejich průběhu a zjištěných konkrétních nedostatků urychleně dořešit a prokonzultovat postup při výběrovém řízení s Centrem pro regionální rozvoj, které je orgánem zastřešujícím kontrolu dodržování pravidel daných výše uvedeným dokumentem. V této souvislosti byly zjištěny rovněž nedostatky v přípravě výchozích podkladových údajů pro vypsání výběrových řízení na dodavatele výtahů do jednotlivých domů. Z tohoto důvodu byl s pracovníkem technického úseku, který měl problematiku výtahu ve své kompetenci (a který byl přijat do pracovního poměru u družstva na danou funkci na základě osobního doporučení jeho nadřízeného, bývalého vedoucího technického úseku), ukončen pracovní poměr.

Postup při přípravě, vyhlášení, průběhu i vyhodnocování výběrových řízení organizovaných družstvem pro domy, které nejsou zapojeny do IPRM, je dán vnitřním předpisem družstva Pravidly Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro zadávání zakázek v hodnotě vyšší, než 50.000,- Kč schválenými nejvyšším orgánem družstva – shromážděním delegátů. Postup podle těchto pravidel je v převážné většině případů akceptován rovněž družstvem spravovanými společenstvími vlastníků jednotek, i přestože pro ně nejsou tato pravidla závazná.

Tabulka č. 1: Přehled ukončených výběrových řízení organizovaných družstvem v období prosinec 2009 – září 2010 (Michaela Bruncková)

Předmět výběrového řízení	Počet výběrových řízení dle pravidel družstva ukončených v(e):					Počet výběrových řízení pro	Vysoutěžené ceny prací (včetně DPH) dle pravidel platných pro:			
	1. kolo	2. kolo	3. kolo	4. kolo	celkem		družstvo		IPRM	
							celkové	průměrné	celkové	průměrné
Projektové dokumentace	7	1			8		646.800,-	80.850,- ¹⁾	x	x ¹⁾
Revitalizace bytových domů		1	12	5	17		154.224.425,-	154.533,- ²⁾	x	x ²⁾
Výměny oken v domě	1				1	1	560.797,-	32.988,- ⁴⁾	3.454.077,-	13.388,- ³⁾
Rekonstrukce a zateplení střech	1		1		2		798.102,-	994,- ⁵⁾	x	x ⁵⁾
Výměny výtahů		4	3		7	10	11.506.344,-	82.188,- ⁶⁾	20.341.970,-	84.758,- ⁶⁾
Ostatní menší zakázky	14	4			18		5.674.431,-	x	x	x
CELKEM	23	10	16	5	54	11	173.410.899,-	X	23.796.047,-	X

¹⁾ přepočteno na 1 dokumentaci

²⁾ přepočteno na 1 byt

³⁾ přepočteno na okna v 1 místnosti

⁴⁾ přepočteno na okna v 1 místnosti, včetně vyzdívek

⁵⁾ přepočteno na 1 m² plochy střechy

⁶⁾ přepočteno na 1 podlaží s výtahem

Tabulka č. 2: Výběrová řízení na revitalizaci bytových domů podle pravidel družstva ukončená v roce 2010 – stav do 31. srpna 2010 (Michaela Bruncková)

			Zdeňka Štěpánka 1732-1734	Mánesova 475	Novodvorská 3061	Klíčperova 386	Horymírova 370	Novodvorská 3063, M. Tyrše 3104-3105	Horymírova 368-369	Novodvorská 3064	
termín výběrového řízení			1/2010	3/2010	3/2010	5/2010	5/2010	6/2010	06-07/2010	07-08/2010	
počet uchazečů			10	24	17	11	13	15	6	5	
cena celkem, včetně DPH (v Kč)	1. kolo	průměrná	8 268 910	6 738 033	19 105 100	8 688 854	7 356 458	15 213 429	11 109 193	12 763 513	
	2. kolo	průměrná	7 228 678	5 783 986	16 062 342	7 454 139	6 301 431	13 433 193	10 178 070	10 682 250	
	3. kolo	průměrná	7 009 892	5 213 926	14 949 531	6 993 902	5 796 211	12 713 780	9 681 920	9 918 430	
		vybraná	6 216 000	4 988 067	13 617 192	X	5 728 000	X	9 200 002	X	
	4. kolo	průměrná	X	X	X	6 551 465	X	12 077 379	X	9 222 500	
		vybraná	X	X	X	6 232 000	X	11 400 000	X	9 150 000	
	zprůměrovaná záruka celkem (v měsících)	1. kolo	průměrná	98	90	94	106	108	91	92	82
		2. kolo	průměrná	114	104	108	122	126	107	109	93
3. kolo		průměrná	125	113	131	135	153	107	116	93	
		vybraná	129	160	180	X	184	X	133	X	
4. kolo		průměrná	X	X	X	147	X	133	X	112	
		vybraná	X	X	X	184	X	172	X	115	
doba realizace zakázky (v kalen- dářních dnech)		1. kolo	průměrná	110	102	151	100	83	131	103	123
		2. kolo	průměrná	112	89	133	86	78	106	85	116
	3. kolo	průměrná	109	88	129	77	75	106	83	118	
		vybraná	149	156	111	X	79	X	80	X	
	4. kolo	průměrná	X	X	X	73	X	96	X	X	
		vybraná	X	X	X	79	X	78	X	110	

Z výše uvedené tabulky jednoznačně vyplývá výrazné snížení konečné ceny stavebních prací pro družstvem spravované domy, což bylo umožněno důsledným postupem podle pravidel družstva, které byly schváleny shromážděním delegátů. Poděkování tedy přísluší všem delegátům, kteří pro schválení této vnitřní normy družstva hlasovali.

Žádosti o dotace z programu Zelená úsporám se nepodařilo družstvu podat pro 7 domů

Počátkem měsíce srpna se objevily první neoficiální zprávy o záměru vlády či Ministerstva životního prostředí ČR zastavit přijímání žádostí o dotace z programu Zelená úsporám od 1. září 2010. Přestože se nejednalo o oficiální ani jinak ověřenou informaci, zintenzivnilo družstvo v maximální možné míře přípravu všech podkladů, které se povinně předkládají spolu s žádostí o dotaci z programu Zelená úsporám pro všechny družstvem spravované domy „přihlášené“ do tohoto dotačního titulu. V dopoledních hodinách v úterý dne 24. srpna 2010 byla vydána oficiální tisková zpráva o zastavení přijímání žádostí o dotace z programu Zelená úsporám pro panelové domy od 15:00 hodin téhož dne. Družstvo podalo na příslušném podacím místě žádosti o dotace z programu Zelená úsporám pro 8 domů, což se podařilo nejen díky jejich vysokému okamžitému pracovnímu nasazení, ale také zcela nadstandardnímu přístupu a součinnosti jednoho ze zhotovitelů projektových dokumentací, a to firmy EUROprojekt build and technology, s. r. o., a také Úřadu rady Svazu českých a moravských bytových družstev v Ostravě. Bez okamžité a účinné pomoci obou spolupracujících subjektů by se družstvu nepodařilo bezprostředně před ukončením přijímání žádostí o dotace z programu Zelená úsporám dne 24. srpna 2010 tyto pro daných 8 domů podat.

Nebude-li přijímání žádostí o dotace z programu Zelená úsporám obnoveno po 1. 1. 2011 (jak je deklarováno některými zástupci Ministerstva životního prostředí ČR), přijdou uvedené domy o možnost získání dotace z tohoto dotačního titulu. Vzhledem k tomu, že tyto domy se nachází na sídlišti Slezská ve Frýdku, dospělo družstvo za tohoto stavu k závěru okamžitě přeřadit tyto domy do seznamu žadatelů o dotace ze strukturálních fondů Evropské unie přiznaných pro opravy bytových domů v rámci IPRM.

Tabulka č. 3: Přehled o připravovaných a realizovaných revitalizačních pracích na domech spravovaných družstvem (Bogdan Mrózek)

	počet akcí	hodnota v mil. Kč
V roce 2009 bylo zahájeno a v roce 2010 dokončeno	7	70,643
z toho pro družstevní domy	2	30,402
z toho pro ustavená společenství vlastníků jednotek	5	40,241
V roce 2010 bylo zahájeno a dokončeno nebo se předpokládá dokončení stavebních prací	5	44,901
z toho pro družstevní domy	-	-
z toho pro ustavená společenství vlastníků jednotek	5	44,901
V roce 2010 bylo zahájeno a v roce 2011 se předpokládá dokončení stavebních prací	6	77,732
z toho pro družstevní domy	-	-
z toho pro ustavená společenství vlastníků jednotek	6	77,732
Pro rok 2011 je nyní připravováno a zajišťováno technickým úsekem správy družstva	27	283,028
z toho pro družstevní domy	2	17,500
z toho pro ustavená společenství vlastníků jednotek	25	265,528

Současně družstvo iniciovalo jednání se zástupci uvedených domů, zpravidla členy zvolených revitalizačních komisí, případně se členy výborů členských samospráv nebo s delegáty členských samospráv. Tato jednání se uskutečnila v sídle družstva, na nich byla zástupcům domů vysvětlena vzniklá situace a současně záměr družstva získat pro tyto domy „náhradní“ dotaci v rámci IPRM. Družstvem navrhované jednání v dané věci odmítl i přes opakovanou nabídku družstva delegát a předseda výboru členské samosprávy č. 204, pan Ing. Rostislav Hajný (dům č. p. 3074 – 3075 na ul. Novodvorská ve Frýdku), který požádal e-mailovou zprávou ze dne 9. 9. 2009 pouze o zaslání příslušných informací.

Jsme přesvědčeni, že zaměstnancům revitalizačního střediska a referentu přípravy zakázek je nutno za odvedenou práci poděkovat, a to jak jménem vedení správy, tak i představenstva družstva, a to i přesto, že ne vše se podařilo tak, jak bychom si přáli.

Výtahy

Po komplexních revitalizacích bytových domů spravovaných družstvem jsou druhou nejvýznamnější aktivitou v technické oblasti výměny výtahů v domech. Od loňského roku probíhají samostatná výběrová řízení na dodávky výtahů do jednotlivých domů. S novými možnostmi a funkcemi výtahů dochází průběžně i k upřesňování zadávacích kritérií (průchozí kabiny, sběr osob ve směru jízdy výtahu, zřízení nástupišť na patrech, minimální hloubka kabiny apod...).

V drtivé většině domů spravovaných družstvem by měla být výměna výtahů dokončena do konce roku 2011.

Čistírny odpadních vod

V návaznosti na zákonnou povinnost družstva i společenství vlastníků jednotek dokončilo družstvo v letošním roce vybudování čističek odpadních vod pro domy, které nejsou a ani nemohou být napojeny na obecní či jinou centrální kanalizaci. Ve všech případech se jednalo o domy ve vesnických lokalitách.

Po relativně krátké době provozu těchto čističek odpadních vod bylo zjištěno, že složení vypouštěných odpadních vod neodpovídá vždy požadavkům příslušných norem. Podrobnějším prověřováním příčin tohoto stavu bylo zjištěno, že obyvatelé příslušných domů nedodržují vždy a důsledně pravidla pro užívání a provoz čističek odpadních vod.

Rekonstrukce společných televizních antén pro příjem digitálního televizního vysílání

S blížícím se termínem ukončení analogového televizního vysílání ve Frýdku-Místku (tzv. okamžik analogové tmy) roste počet požadavků na rekonstrukce společných televizních antén, jimiž se upravují pro příjem digitálního televizního vysílání. Způsobů, jak zajistit pro dům tento příjem je v současnosti několik:

- 1) rekonstrukce společné televizní antény na příjem pozemního digitálního TV vysílání,
- 2) vybudování společného satelitního příjmu TV vysílání,
- 3) kombinace způsobů uvedených pod body 1) a 2)
- 4) zajištění společného příjmu TV signálu prostřednictvím některého z poskytovatelů příslušných služeb (např. kabelové televize, internetového providera apod....)
- 5) individuální řešení příjmu digitálního TV vysílání v každé bytové jednotce (tento způsob řešení je uplatnitelný pouze u malobytových domů – např. v „čtyřbytovce“, které jsou zpravidla situovány ve vesnických lokalitách).

Družstvo zajišťuje konkrétní způsob přechodu jednotlivých domů na příjem digitálního televizního vysílání podle jejich požadavků.

Tabulka č. 4: Přehled realizovaných rekonstrukcí pro příjem digitálního televizního vysílání (Jiří Vantuch)

HS	ULICE	Č. p.	CENA DÍLA	Způsob řešení	ZHOTOVITEL	datum ukončení
367	Novodvorská	3053	149.970,-	společný satelit +DBV-T	ALCAM PROFI, s. r. o.	28.5.2010
361	Novodvorská	3052	149.970,-	společný satelit +DBV-T	ALCAM PROFI, s. r. o.	14.6.2010
508	V. Talicha	1867-1868	58.372,-	společný satelit +DBV-T	Ing. Libor Universal, BM - Universal	18.6.2010
347	M. Chasáka	3145-46	222.640,-	společný satelit +DBV-T	Euro SWAN S. R. O.	2.7.2010
344	Novodvorská	3061	149.994,-	společný satelit +DBV-T	ALCAM PROFI, s. r. o.	21.7.2010
121	Frýdlantská	1787-1789	79.272,-	DBV-T	Ing. Libor Universal, BM - Universal	16.9.2010
364	J. Čapka	3086-3088	55.352,-	DBV-T	Ing. Libor Universal, BM - Universal	16.9.2010
157,158	Jiráskova	568	49.797,-	DBV-T	Ing. Libor Universal, BM - Universal	23.9.2010
117	Frýdlantská	1738-1740	178.533,-	společný satelit +DBV-T	Ing. Libor Universal, BM - Universal	14.9.2010
343	Novodvorská	3064	149.994,-	společný satelit +DBV-T	ALCAM PROFI, s. r. o.	4.10.2010
381	J. Božana	3129-3130	90.306,-	DBV-T	EUTEL s. r. o.	4.10.2010

Elektrorevize všech bytových jednotek vlastněných družstvem pokračují

Družstvo zajišťuje elektrorevize nejen společných rozvodů na chodbách a v jiných společných částech domů, ale z titulu své právní odpovědnosti provádí elektrorevize rozvodů ve svých družstevních a nájemních bytech. Přestože v drtivé většině dotčených bytů již elektrorevize provedeny byly, bude je družstvo opakovat v případě každé změny jejich nájemce. Kromě toho družstvo zajišťuje revize i na základě individuálních či skupinových požadavků ze strany vlastníků bytových jednotek. Aktuální stav provádění elektrorevizí v bytových a nebytových jednotkách vlastněných družstvem dokládá následující tabulka.

Tabulka č. 5: Stav provedených elektrorevizí v družstvem spravovaných bytových a nebytových jednotkách (Zbyněk Pěkník)

	Počáteční stav	Aktuální stav
Celkový počet bytových a nebytových jednotek určených k provedení elektrorevize vnitřních elektroinstalačních rozvodů	5 016 jednotek	2 948 jednotek
Přípravených podkladů pro provedení elektrorevize (vyhotovení grafického plánu jednotky a předefinovaných příloh pro vlastní provedení elektrorevize jednotky)	1 929 jednotek	2 948 jednotek
zadáno realizačním firmám nebo fyzickým osobám k vlastnímu provedení	1 510 jednotek	3 406 jednotek
Ze zadaného množství již provedených elektrorevizí dokončeno (včetně předložení revizní zprávy - protokolu)	489 jednotek	3 385 jednotek
Ze zadaného množství zatím nedodáno revizních zpráv pro	1 021 jednotek	21 jednotek
Počet realizačních firem nebo fyzických osob smluvně zajišťujících provádění elektrorevizní činnosti v jednotkách	7 subjektů	2 subjekty (6 odstoupilo a 1 přibyl)
Počet jednotek s individuálně zajištěným provedením elektrorevizí mimo 5 dodavatelů družstva (např. elektrorevizní technik v domě)	168 jednotek	
Předpokládaný termín ukončení ve všech jednotkách vlastněných družstvem	k 31. 10. 2010	

Rozdíl mezi počtem bytových a nebytových jednotek uvedených v levém sloupci (počáteční stav) a v sloupci pravém (aktuální stav) je dán tím, že i po zahájení provádění elektrorevizí družstevních bytových jednotek byly další bytové jednotky postupně převáděny do osobního vlastnictví a o elektrorevizích v bytových či nebytových jednotkách, které nejsou ve vlastnictví družstva, již družstvo nerozhoduje.

Revize a kontroly plynoinstalačních zařízení a rozvodů

Provádění předepsaných kontrol, prohlídek či revizí rozvodů plynu v domech a plynoinstalačních zařízení vyplývá pro každého vlastníka (vlastníky) nemovitosti z obecně závazného předpisu. Družstvo nejen jako vlastník nebo spoluvlastník nemovitostí, ale i jako správce zajišťuje pro všechny jím spravované domy realizaci pravidelných kontrol a revizí plynovodů a odběrných plynových zařízení. Revize se provádějí jednou za tři roky a v mezidobí těchto revizí se provádějí kontroly (s roční periodou). Uvedená periodicita kontrol a revizí plynovodů a odběrných plynových zařízení je dána obecně platnými předpisy a normami a v návaznosti na ni se každoročně mění poměr mezi počtem provedených kontrol a revizí na družstvem spravovaných objektech. Kontroly a revize plynových zařízení se provádějí rovněž v nájemních bytech družstva při změně jejich nájemce.

Tabulka č. 6: Přehled počtu kontrol a revizí plynoinstalačního zařízení a příslušenství zajištěných pracovníky technického úseku správy družstva zajištěno v prosinci 2009 (Michaela Blašková)

pozn.: OPZ = odběrná plynová zařízení ceny jsou uvedeny bez DPH	Družstevní domy (ks)	Společenství vlastníků jednotek (ks)	Družstvem nespravované objekty (ks)	Celkem (ks)	Celkem v hodnotě Kč
Kontroly OPZ	188	538	0	726	65.340
Revize OPZ	61	319	0	380	41.800
Kontroly + revize celkem	249	857	0	1106	107.140

Tabulka č. 7: Přehled počtu kontrol a revizí plynoinstalačního zařízení a příslušenství zajištěných pracovníky technického úseku správy družstva zajištěno v období leden - září 2010 (Michaela Blašková)

pozn.: OPZ = odběrná plynová zařízení ceny jsou uvedeny bez DPH	Družstevní domy (ks)	Společenství vlastníků jednotek (ks)	Družstvem nespravované objekty (ks)	Celkem (ks)	Celkem v hodnotě Kč
Kontroly OPZ	781	2513	40	3334	300.860
Revize OPZ	728	2785	0	3513	386.430
Kontroly + revize celkem	1509	5298	40	6847	687.290

Ze zákona jsou povinné rovněž výměny bytových – poměrových vodoměrů teplé i studené vody.

Obecně závazný předpis stanovuje závazně termíny, ve kterých musí být měněny poměrové měřiče spotřeby teplé užitkové vody a studené vody umístěné v bytových a nebytových jednotkách, které slouží k rozúčtování nákladů na dodávku obou médií mezi uživatele jednotek v domě. Při vlastních výměnách musí být původní vodoměry nahrazeny cejchovanými vodoměry, které nemusí být zcela nové, dodané přímo z výroby, ale musí mít platné cejchování.

Platnost vyměněných bytových vodoměrů pro jejich užívání k rozúčtování příslušných ročních nákladů je u vodoměrů na studenou vodu do posledního dne 6. kalendářního roku následujícího po roce, ve kterém byla výměna provedena. U poměrových bytových vodoměrů na teplou užitkovou vodu končí platnost jejich cejchování k poslednímu dni 4. kalendářního roku následujícího po roce, ve kterém byla jejich výměna provedena.

Ekonomická oblast

Vedení účetnictví družstva a jeho klientů

V ekonomické oblasti je základní činností družstva vedení účetnictví jak samotného družstva, tak i 191 jím spravovaných společenství vlastníků jednotek (což je o 38 více, než v předcházejícím roce) a 1 podnikatelského subjektu. Vedení účetních agend zahrnuje rovněž zpracování účetních závěrek, jejich projednání příslušnými orgány (shromážděním vlastníků jednotek – u společenství vlastníků jednotek nebo shromážděním delegátů – u družstva) a také jejich zpracování do elektronické podoby a odeslání k založení do sbírky listin na obchodní rejstřík u Krajského soudu v Ostravě. Družstvo zasílá dvakrát ročně společenstvím vlastníků jednotek účetní sestavy a na žádost statutárních zástupců společenství vlastníků jednotek jim poskytuje příslušné ekonomické podklady potřebné pro jednání výboru společenství nebo shromáždění vlastníků jednotek.

Účetnictví družstva i zpracování účetní závěrky družstva je ověřováno každoročně účetním auditorem, který kontroluje, zda družstvo v ukončeném kalendářním roce vedlo své účetnictví správně a průkazně a zda účetní závěrku za tento rok sestavilo v souladu se zákonem a vyhláškou o účetnictví a účetními standardy. Stejně tomu bylo i při kontrole účetnictví družstva za rok 2009. Ve své závěrečné zprávě pak auditor uvádí, že účetní závěrka družstva za rok 2009 podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv, finanční situace družstva k 31. 12. 2009, nákladů, výnosů i výsledků jeho hospodaření za rok 2009.

Hospodaření družstva je sledováno průběžně po celý kalendářní rok, a to prostřednictvím příslušných měsíčních sestav podávajících nejen informace o hospodaření družstva jako celku, ale i jeho jednotlivých středisek a úseků. Čtvrtletně jsou pak tyto výsledky projednávány představenstvem družstva, které v případě potřeby přijímá opatření k zajištění plnění schváleného hospodářsko-finančního plánu, anebo v odůvodněných případech schvaluje jeho změnu. Tak tomu bylo v roce 2009, kdy došlo v důsledku ekonomické krize a s ní souvisejícího snížení úrokových sazeb, které se nedalo v době sestavování hospodářsko-finančního plánu na rok 2009 předpokládat ke snížení výnosů družstva z krátkodobých úložek jeho volných finančních prostředků o 1.344.000,- Kč. I přes tento výrazný propad daných příjmů vytvořilo družstvo zisk před zdaněním ve výši 734.000,- Kč.

Hospodářský výsledek družstva za rok 2009

Hospodářsko-finanční plán družstva za rok 2009 byl splněn, hospodářský výsledek družstva po zdanění za tento rok činí 164.240,34 Kč. Nižší vytvořený zisk je ovlivněn více faktory. V souvislosti s ustavováním společenství vlastníků jednotek zejména v oblasti sídliště Slezská a došlo k převodům finančních prostředků z účtu družstva na nově vytvořené samostatné bankovní účty jednotlivých domů a tím logicky poklesl i výnos družstva z jeho krátkodobých bankovních úložek, který tvoří nezanedbatelnou část zdrojů družstva a slouží k dofinancování správy družstva.

Na nižší objem volných finančních prostředků družstva používaných k jejich zhodnocování formou krátkodobých bankovních úložek navazuje úzce druhá nejvýznamnější příčina nižšího vytvořeného zisku družstva za rok 2009, kterou bylo významné snížení úrokových sazeb v roce 2009 v důsledku ekonomické krize. Snad nejvýznamnějším faktorem, který ovlivnil výsledek hospodaření družstva v uplynulém kalendářním roce, je rozhodnutí družstva uzavírat se společenstvími vlastníků jednotek v případě jejich zájmu a souhlasu smlouvu o tzv. rozšířené komplexní správě.

Mezi družstvem a jednotlivými společenstvími vlastníků jednotek, která družstvo spravuje, existuje v současné době několik verzí smluv o správě. Ve smlouvě o rozšířené komplexní správě je na jedné straně závazek společenství vlastníků jednotek setrvat po dohodnutou dobu u téhož správce a proti tomu na straně druhé je závazek družstva zajistit po dobu platnosti smlouvy bezplatně výkon funkce technického dozoru investora (stavební dozor) a funkce koordinátora bezpečnosti na stavbě, a to vždy, když bude kteroukoli z těchto funkcí společenství vlastníků jednotek potřebovat. K tomuto kroku přistoupilo družstvo po vyhodnocení rizik vyvolaných konkurencí, která se podbízí cenou a prostředky na svou činnost získá z jiných zdrojů, např. tím, že výběrové řízení na zakázku – opravu či revitalizaci spravovaného domu - není až tak zcela transparentní a získá ji např. spřátelená firma. Sku-

tečností je, že byt vlastníci bytů v ustavených společenstvích vlastníků jednotek platí cenu zvýšenou, členům družstva – nájemcům však poplatků za správu zůstává zachován v původní výši a je-li vlastníků jen nízký počet a byt je pro ně poplatků za správu navýšen, nemá to výrazný vliv na ekonomiku družstva. Na druhé straně však družstvo uhradí za tento dům náklady na stavební dozor a koordinátora bezpečnosti práce ihned. Náklady se tedy projeví bezprostředně, výnosy pak v příštích létech.

Podrobnější výsledky hospodaření družstva za rok 2009 jsou uvedeny a okomentovány ve Výroční zprávě o hospodaření družstva za rok 2009 a Auditorské zprávě nezávislého auditora o ověření výroční zprávy o hospodaření družstva za rok 2009. Oba uvedené dokumenty jsou delegátům členských samospráv, stejně jako tato zpráva, předkládány coby materiály určené k projednání na shromáždění delegátů.

Mzdové agendy družstva a jeho klientů

Pokud je funkcionáři společenství vlastníků jednotek vyplácena odměna za výkon jeho funkce nebo jsou-li sjednávány ze strany společenství vlastníků jednotek s třetími osobami dohody o provedení práce nebo dohody o pracovní činnosti, musí takovéto společenství vlastníků jednotek vést rovněž mzdovou agendu.

Tabulka č. 8: Vývoj počtu vedených mzdových agend společenství vlastníků jednotek (*Jana Paříšková*)

Rok	počet SVJ se samostatnou účetní agendou	počet SVJ s vedenou mzdovou agendou	počet SVJ s měsíčně účtovanými mzdami a odvody
2007	144	80	12
2008	153	11	24
2009	191	145	27
2010	197	150	40

Kromě běžných výpočtů mezd a odvodů daní se za všechna společenství vlastníků jednotek, i když měla výplatu jen jedenkrát za celý kalendářní rok, musela v termínech do 22. 2. 2010 zpracovat „Vyúčtování daně z příjmů fyzických osob a funkčních požitků“ (v případě výplaty odměn za výkon funkce) a do 2. 3. 2010 „Vyúčtování daně vybírané zvláštní sazbou daně z příjmů fyzických osob“ (v případě výplat odměn na základě dohod o provedení práce). Vzhledem k tomu, že se předpokládá, že od roku 2010 budou tato vyúčtování přijímána finančním úřadem pouze v elektronické podobě, budou společenství vlastníků vyzývána, aby zmocnila zaměstnance družstva k elektronickému podpisu.

Pohledávky družstva i společenství vlastníků jsou vymáhány

Asi se nenajde nikdo, komu by bylo lhostejné, zda mu někdo jiný dluží peníze, či nikoli. Družstvo v oblasti vymáhání pohledávek svých i pohledávek společenství vlastníků jednotek, která spravuje, volí již několik let zcela nekompromisní postup, který se však ne vždy setkává s kladnou odezvou. Předmětem kritických připomínek je nejčastěji text upomínky a automatické účtování poplatků nebo úroků z prodlení.

Na základě připomínek kontrolní komise došlo od září 2010 k úpravě vysvětlujícího textu měsíčních předpisů úhrad a záloh za služby spojené s užíváním bytů a vyúčtování záloh, ve kterém je vysvětleno, že v souladu s obecně závazným předpisem je pro včasné zaplacení jakékoli platby rozhodující nikoli den zaplacení částky na poště nebo den, kdy byla částka odepsána z účtu plátce, ale den, kdy byla částka připsána na účet družstva, nebo společenství vlastníků jednotek.

Dalo by se ještě dlouho diskutovat a polemizovat, jak by mělo družstvo vůči dlužníkům postupovat, resp. jaké rozdílné přístupy by mělo mít k různým skupinám dlužníků. Agenda zajišťování pohledávek není vůbec jednoduchá a je časově, a tím i finančně, poměrně náročná. Zahrnuje náklady, které by mohly být efektivně vynakládány na jiné služby poskytované družstvem jeho členům a vlastníků jednotek. Proto je nutné, aby maximální část jakýchkoli nákladů spojených s vymáháním po-

hledávek nesli pokud možno ti, co tyto náklady vyvolali, tzn. pozdní plátcí a dlužníci. Proto družstvo účtuje bez výjimky upomínací poplatky a také veškeré zákonem přiznané poplatky nebo úroky z prodlení. V této souvislosti nelze ani akceptovat názor některých dlužníků, že za poplatky za správu, který i oni musí platit, by se k nim měla správa družstva chovat „slušněji“ či „ohleduplněji“. Naopak svým postupem družstvo chrání společný zájem ostatních obyvatel daného domu, neboť jakýkoli poplatek za správu je jen malou částí dlužné částky, která chybí na účtu toho domu. Např. v dlužné částce 4.300,- Kč za 1 měsíc je pouze 160,- Kč poplatků za správu, zbylých 4.140,- Kč dluží dlužník do fondu oprav, na zálohy na vodu a teplo, na pojištění domu apod... Všechny uvedené služby musí dům zaplatit bez ohledu na to, zda došly na účet domu platby od všech jeho obyvatel. To znamená, že dlužník dluží sice de jure družstvu, ale de facto dluží ostatním obyvatelům domu, neboť z jejich peněz se bude muset doplňovat jím nezaplacená částka. Nekompromisní postup družstva při zajišťování pohledávek má zcela konkrétní pozitivní výsledek, a to že drtivá většina pohledávek vzniklých v posledních letech je vymahatelná a nestanou se s odstupem času pohledávkami nedobytnými.

Za období osmi měsíců letošního roku bylo zpracováno 146 podrobných podkladů pro soudní vymáhání ve prospěch družstva a 53 podkladů ve prospěch společenství vlastníků jednotek.

Vyúčtování zálohových plateb za služby spojené s užíváním bytů (družstevních, nájemních i vlastnických) je standardní činností družstva v rámci ekonomické oblasti.

Vyúčtování služeb za rok 2009 bylo provedeno za všechny družstvem spravované domy, mimo domů z venkovských lokalit, v termínu stanoveném vyhláškou Ministerstva pro místní rozvoj č. 372/2001 Sb. a všechny přeplatky byly zaslány do konce měsíce června. Pouze u mimoměstských domů bylo vyúčtování z důvodu pozdního dodání faktury dodavatele plynu, než je kalendářní rok, provedeno v červnu a červenci roku 2010.

V roce 2010 byla pro dalších 50 společenství vlastníků jednotek uzavřena smlouva s Českou poštou, s. p., na základě které jsou přeplatky z vyúčtování služeb zasílány složenkou. Přeplatky z vyúčtování služeb za rok 2009 bylo složenkami zasláno vlastníkům ze 110 společenství vlastníků jednotek, tj. nárůst proti předcházejícímu období o 83,33 %.

Od počátku roku do konce srpna byla u 40 společenství vlastníků jednotek a 12 družstevních domů provedena hromadná úprava měsíčních plateb z důvodů zvýšení tvorby dlouhodobé zálohy na opravy a funkcionářské odměny nebo zavedení úklidu v domě ap. Za stejné období byla z důvodu zvyšování ceny individuálně upravena záloha na teplo, teplou a studenou vodu u 1356 bytů ve společenství a 839 v družstevních domech.

U studené vody je mezi rokem 2009 a 2010 index nárůstu ceny 5 %, u tepla 6,9 % a u teplé vody 6 %.

Se snižujícím se počtem družstevních bytů klesá počet ročně realizovaných převodů bytů do vlastnictví.

V rámci každého převodu bytu nebo garáže do vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů provádí družstvo výpočet zůstatku úvěru poskytnutého státem na původní výstavbu daného bytu nebo garáže, resp. domu s tímto bytem nebo garáží a v souvislosti s tím provádí výpočty splátek původní anuity, kontrolují přijaté úhrady zaplacených anuit a předávají bance podklady pro vystavení potvrzení pro katastrální úřad, které je nezbytné pro zápis vlastnického práva k převáděné bytové nebo nebytové jednotce.

Zatímco k 31. 12. 2007 bylo provedeno 272 mimořádných splátek investičních úvěrů poskytnutých státem na původní výstavbu družstevních bytů u 69 úvěrových účtů, k 31. 12. 2008 bylo provedeno 198 těchto mimořádných splátek u 67 úvěrových účtů a k 31. 12. 2009 to bylo 143 mimořádných splátek u 55 úvěrových účtů.

Zatímco k 30. 6. 2008 zaplatilo mimořádnou splátku úvěru na výstavbu družstevních bytů 265 uživatelů a tyto splátky se týkaly 72 úvěrových účtů, k 30. 6. 2009 zaplatilo 174 uživatelů mimořádnou splátku úvěru na výstavbu, která se týkala 54 úvěrových účtů, a k témuž datu letošního roku zaplatilo zůstatek investičního úvěru 101 zájemců o převod bytu do vlastnictví a platby se týkaly 51 úvěrových účtů.

Investiční úvěry poskytnuté státem na původní výstavbu družstevních bytů jsou vedeny ještě u 88 středisek bytových domů, celkový zůstatek nesplaceného úvěru je 33.644.139,30 Kč. Pouze 7 družstevních domů, ve kterých jsou celkem 73 byty a 47 garáží, je ve 100 % vlastnictví družstva.

Převody družstevních bytů do vlastnictví jejich dosavadním uživatelům (členům družstva – nájemcům) uskutečněné v roce 2009 snížily hodnotu celkového majetku družstva o 33.847 tis. Kč.

Hodnota majetku družstva se z důvodu převodů bytů do vlastnictví v roce 2009 snížila o 86.333 tis. Kč, současně ale došlo ke zhodnocení doposud nepřevedených družstevních bytů v důsledku ukončených revitalizací bytových domů, ve kterých se nacházejí, o 52.486 tis. Kč, tzn. že meziroční pokles je 33.847 tis. Kč.

Tabulka č. 9: Vývoj hodnoty celkového majetku družstva v mil. Kč (Ing. Marie Slováčková)

Rok	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Počáteční hodnota celkového majetku družstva	1045,90	1013,90	954,11	906,74	863,13	826,66	830,56	880,31	749,00	669,76
Hodnota jednotek převedených do vlastnictví	32,97	77,34	47,69	43,96	37,18	45,62	63,94	106,09	86,33	
Zhodnocení družstevních jednotek opravami	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16,44	72,92	52,49	
Koupě bytu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,40	0,20	0,00	0,65	

Rozdíl mezi počáteční hodnotou celkového majetku družstva v daném roce a celkovým majetkem družstva v předchozím roce vyplývající z údajů uvedených v tabulce č. 9 je dán hodnotou ostatního majetku družstva v tabulce neuváděného (odpisy investic, koupě pozemků pod družstevními domy apod...).

Platby předpisů měsíčních úhrad a záloh za služby spojené s užíváním bytů je výhodné platit prostřednictvím spořična nebo inkasní služby České pošty, s. p. - SIPO

Pro nájemce i vlastníky bytů je výhodné platit měsíční předpisy prostřednictvím spořična a SIPA. Proč? Pokud se mění výše předpisu, družstvo právě pomocí jedné z uvedených služeb zajistí včasnou změnu výše, příp. i termínu platby, aniž by musel vlastník nebo nájemce dávat jakékoli pokyny bance, nebo chodit na poštu měnit příkazy. Z celkového počtu 2 851 nájemců a vlastníků, kteří platí na účet družstva, využívá spořična 761 a SIPA 829. Ostatní platí převodem z účtu, složenkou na poštu nebo v pokladně družstva, případně srážkou ze mzdy.

Platby prostřednictvím SIPO jsou ekonomickým úsekem zajištěny také pro 11 společenství vlastníků jednotek. Využívá toho 524 vlastníků. Měsíční paušální poplatek za SIPO pro společenství vlastníků jednotek, které chce svým členům umožnit využívat pro platby předepsaných měsíčních úhrad tuto službu, činí 200,- Kč.

Družstvo zajišťuje nejvýhodnější pojištění nejen společných částí domu, ale od letošního roku i některých individuálních pojištění.

Družstvo má pro období od 1. 1. 2009 – 31. 12. 2011 nadále svůj majetek pojištěn prostřednictvím Rámcové pojistné smlouvy mezi Svazem českých a moravských bytových družstev a Kooperativou pojišťovnou, a. s. Stejným způsobem je pojištěn rovněž majetek drtivé většiny družstvem spravovaných společenství vlastníků jednotek, resp. společně částí domů. Pojištění se vztahuje na riziko sdružený živel, odpovědnost za škodu, odcizení a zničení hasební techniky a vandalismus. Donedávna se riziko vandalismus nevztahovalo na škody způsobené malbami, nástřiky, poškrábáním. Od září 2009 pojišťovna rozšířila škody způsobené vandalismem o malby, nástřiky a poškrábání při navýšení pojistného o 1,25 Kč na jednu bytovou nebo nebytovou jednotku ročně. Nově od 1. 1. 2010 jsou družstevní domy i domy společenství vlastníků jednotek pojištěny pro případ pojistné události, v jejímž důsledku je nutné zajistit náhradní ubytování a úschovu věcí. Náklady spojené s náhradním ubytová-

ním v důsledku živelních událostí hradí pojišťovna po dobu 6 měsíců a výše pojistného činí 10,- Kč/byt/rok.

Podle Rámcové pojistné smlouvy byla vlastníkům nebo nájemcům bytů poskytována sleva při sjednávání pojištění domácnosti. V současné době jsou pojišťovnou nabízeny nové a ještě výhodnější podmínky pro pojištění domácnosti. Zahrnují i odškodnění při ztrátě nebo zalomení klíčů apod.

Pojištění společných částí domů je bezkonkurenčně nejlevnějším pojištěním v daném rozsahu. Někteří správci bytového fondu ve Frýdku-Místku, nebo jimi spravovaná společenství vlastníků jednotek občas tvrdí, že mají toto pojištění ve stejném rozsahu sjednáno levněji, než pod družstvem. Není to však pravda, resp. žádný správce ani společenství vlastníků jednotek ještě nikdy nepředložili jakoukoli pojistnou smlouvu, která by jejich tvrzení dokazovala. Občas se některý zástupce společenství vlastníků jednotek objeví s tzv. návrhem pojištění, který je pouhým textem vytištěným z počítače, pod kterým je sice uvedeno jméno jakéhosi pojišťovacího makléře, ale bez jeho podpisu. Takovýto papír nelze považovat ani za závazný příslib pojišťovny. Skutečností je, že jakákoli pojištění společných částí domů, která mělo družstvo možnost vidět, byla vždy dražší na byt a měsíc až o několik desítek korun a rozsah plnění pojišťovny a pojistné částky byly výrazně nižší.

Nejenom zmíněná cena pojištění, ale i finanční spoluúčast společenství vlastníků jednotek při pojistné události je významným faktorem při posuzování výhodnosti pojištění. Příkladem může být bytový dům, který má sjednané pojištění s Kooperativou pojišťovnou, a. s. za velmi podobných podmínek jako družstvo. V rámci tzv. frančizy hradí pojišťovna každou škodu vzniklou družstvu nebo jím spravovanému společenství vlastníků jednotek, jejíž výše přesáhne hodnotu 500,- až 1.500,- Kč (500,- Kč u odcizení hasicích přístrojů, 1.000,- Kč u pojištění odpovědnosti za škodu a 1.500,- Kč u pojištění proti živlům a proti vandalismu) v plné výši bez finanční spoluúčasti pojištěného. Škody do uvedené výše dle charakteru pojistné události hradí družstvo nebo společenství vlastníků jednotek. Dům, který je pojištěn u stejného pojišťovacího ústavu, ale není pod správou družstva, má možnost uzavřít pojistnou smlouvu s nejnižší spoluúčastí 10.000,- Kč na pojistnou událost, což v praxi to znamená, že za většinu drobných pojistných událostí na domě (u kterých jen málokdy přesahuje škoda částku 10.000,- Kč) nebude pojišťovna plnit a bude si muset odstranění škod uhradit společenství vlastníků jednotek.

Družstvo zprostředkovává pro sebe i jím spravovaná společenství vlastníků jednotek velmi výhodné bankovní služby a produkty.

Družstvo má uzavřenou smlouvu o využívání služby ČSOB BusinessBanking 24, na základě které pak společenství vlastníků jednotek pod správou družstva mají možnost uzavřít smlouvu o poskytování služby ČSOB elektronické bankovníctví – ČSOB BusinessBanking 24 a jsou osvobozena od měsíčního poplatku. Této služby využívá 181 ze 197 společenství, tj. 91,88 %, (zvýšení o 58, tj. o 47,15 %), u 134 (zvýšení o 24, tj. o 21,82 %) společenství provádí elektronicky úhrady u společenstvím schválených plateb přímo zaměstnankyně ekonomického úseku. Písemné příkazy k úhradě jsou vystavovány a pověřenými zaměstnanci družstva podepisovány 22 společenstvím. V roce 2009 se jednalo o 10 společenství.

Dalším produktem, který mohou využít jen společenství vlastníků jednotek ve správě družstva, je produkt ČSOB a.s. Cashpooling fiktivní. Je do něho zapojeno 182 (oproti roku 2009 se jedná zvýšení o 35, tj. o 23,8 %) společenství vlastníků jednotek, která prostřednictvím této služby dosahují vyššího úrokového zhodnocení prostředků běžného účtu bez jakéhokoliv omezení dispozic s finančními prostředky na svém účtu. Z důvodu ekonomické krize, kdy došlo k prudkému snížení úrokových sazeb, průměrná úroková sazba v roce 2009 vycházela v rámci služby Cash pooling 1,29 % (v roce 2008 to bylo 2,98 %).

Převážná většina úvěrů na opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domů spravovaných družstva je zajišťována družstvem, a to za výrazně výhodných podmínek.

V současné době družstvo vyřizuje úvěry téměř výhradně již jen pro ustavená společenství vlastníků jednotek. Družstvo průběžně prověřuje úvěrové podmínky pro revitalizace domů s ustaveným společenstvím vlastníků jednotek u třech nejvýznamnějších českých bank, a to u Komerční banky, České spořitelny a Československé obchodní banky. Většina z dotčených společenství vlastníků

jednotek se rozhodla pro Československou obchodní banku, neboť i dle jejich názoru byly podmínky nabízené Československou obchodní bankou nejpříznivější (např. SVJ Malý Koloredov 560-566, Raškovice 571-572, K. H. Máchy 1705-1707, J. Lady 1729-1731 apod.).

Pro výběr úvěrů Československé obchodní banky hovoří tyto nejdůležitější výhodné podmínky:

1. Československá obchodní banka jako jediná poskytuje dotaci z programu PHARE – program Československé obchodní banky energetických úspor. Dotace je ve výši 1% z úvěru a je vyplácena během prvních 3 let.
2. Při průměrném úvěru do 300.000,-- Kč na bytovou jednotku v domě je jediným zajištěním úvěru blokace finančních prostředků na běžném účtu ve výši 2 měsíčních splátek úvěru. Tato blokace i ostatní finanční prostředky na účtech jednotlivých společenství vlastníků jednotek jsou zhodnocovány výhodně produktem cashpooling. I při současných nižších úrokových sazbách jsou přijaté úroky vyšší, než poplatky za vedení účtu.
3. V případě nutnosti zajištění úvěru nemovitostí je Československou obchodní bankou zpracován posudek o odhadní ceně nemovitostí bezplatně.
4. Československá obchodní banka umožňuje mimořádné splátky úvěru z dotací „Zelená úsporám“ bez sankce.
5. Úrokové sazby pro společenství vlastníků jednotek pod správou družstva, jsou minimálně o 0,5 % nižší, než pro ostatní běžné klienty.
6. Československá obchodní banka umožňuje prodloužení termínu čerpání úvěru a v případě potřeby i dodatečné navýšení úvěru.
7. Podmínky Československé obchodní banky pro doložení schopnosti splácet úvěr jsou jednodušší než u jiných bankovních ústavů v České republice. K tomuto účelu postačují běžné účetní sestavy, není zapotřebí žádné zpracování monitoringu a ratingu (převod účetních záznamů do dotazníku banky). Některé doklady stačí předložit družstvem jen jednou pro všechna jím spravovaná společenství vlastníků jednotek – pojistná smlouva, účetní závěrka družstva apod.

Výhodné podmínky úvěrování od Československé obchodní banky, a. s. ovšem platí pouze pro družstvo a družstvem spravovaná společenství vlastníků jednotek.

U 102 společenství vlastníků jednotek jsou kromě běžných účtů vedeny i úvěrové účty (v roce 2009 to bylo u 85 a v roce 2008 u 69 družstvem spravovaných společenství vlastníků jednotek). Zůstatek nesplacených úvěrů za všechna společenství vlastníků jednotek k 31. 8. 2010 činí 505.869.901,03 Kč (k 31. 8. 2009 činil tento zůstatek částku 407.528.071,48 Kč, v roce 2008 to bylo cca 260 mil. Kč). Počet vedených úvěrových účtů se proti roku 2009 zvýšil o 17, tj. o 20 %. 50 společenství vlastníků jednotek má podepsanou smlouvu o poskytování dotace na úroky z úvěru. S tím souvisí i vedení běžného účtu u Českomoravské záruční a rozvojové banky a účtování o dotaci. Po celou dobu splácení úvěru jsou úvěrujícím bankám předkládány účetní závěrky a další bankou požadované údaje.

Kromě investičních úvěrů na výstavbu bytů má družstvo uzavřeno 25 smluv o úvěru na revitalizaci, dílčí opravy, výměny oken nebo na výstavbu čističek odpadních vod. Celkový zůstatek těchto nesplacených úvěrů k 31. 8. 2010 je 145.640.025,37 Kč. V roce 2009 bylo takovýchto účtů vedeno 28 s výší nesplacených zůstatků na nich dosahující částky 161.917.102,19 mil. Kč. Je zřejmé, že jak počet úvěrových smluv družstva, tak i výše nesplacených zůstatků z těchto úvěrů klesá a bude i klesat v následujících letech, neboť veškeré nové úvěry na opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí družstvem spravovaných domů jsou již poskytovány ustaveným společenstvím vlastníků jednotek.

Splácení všech úvěrů poskytnutých jak družstvu, tak jím spravovaným společenstvím vlastníků jednotek je zajištěno dostatečnou tvorbou dlouhodobých záloh na opravy a údržbu. K 16 úvěrovým smlouvám družstva jsou uzavřeny s Českomoravskou záruční a rozvojovou bankou, a.s. (ČMZRB) smlouvy na poskytování dotace na úroky z úvěru v rámci dotačního programu PANEL. Tato dotace je vyplácena 2x ročně v termínech uvedených ve smlouvě o dotaci po dobu 15 let, a to pouze za podmínky, že nejpozději 15 dnů před termínem výplaty bude ČMZRB doručeno potvrzení úvěrující banky o řádném splácení úvěru. Družstvo zajišťuje toto potvrzení i pro 29 společenství vlastníků jednotek, za které podával žádost o dotaci.

Uzavření stejných smluv zprostředkovalo družstvo pro 50 společenství vlastníků jednotek. S tím souvisí i vedení běžného účtu u Českomoravské záruční a rozvojové banky a účtování o dotaci. Dotace podle tohoto programu (nově NOVÝ PANEL) jsou vypláceny družstvu a společenstvím vlastníků jednotek na jejich bankovní účty ve 2 termínech v roce. Základní podmínkou pro jejich vyplacení je však průběžné předkládání řady stanovených podkladů (potvrzení o splacení úvěru, účetní závěrky apod....). Vzhledem k tomu, že v každé smlouvě jsou stanoveny jiné termíny pro předložení požadovaných dokladů a jejich nepředložení ve stanoveném termínu by mohlo znamenat nevyplacení dotace, vyžaduje tato činnost ekonomického úseku maximální pečlivost a odpovědnost.

V ekonomické oblasti činnosti družstva existují i nedostatky. Za závažné pochybení ekonomického úseku lze považovat skutečnost, že neinformoval ředitele družstva a ani představenstvo družstva o důsledcích neproplacení přesčasových hodin, které může vést až k okamžitému zrušení pracovního poměru, kterého využil Ing Literák. Odchod jednoho, dvou, pěti zaměstnanců ze dne na den je družstvo schopno vyřešit. Teoretický odchod neočekávaného většího počtu zaměstnanců by mohl družstvu způsobit vážné problémy. Představenstvo družstva tuto situaci muselo vyřešit zejména ve vztahu k řediteli družstva a on k dalším zaměstnancům.

Jiným příkladem, kdy přenos informací od ekonomického úseku k představenstvu družstva či řediteli družstva nebyl funkční, byla situace v pohledávkách družstva za uživateli nájemních bytů. V ekonomických výsledcích střediska „nájemní byty“ byl vždy vykazován zisk. Skutečnost, že na některých nájemních bytech vázne dluh, se z podkladů poskytovaných ekonomickým úsekem vyčíst nedala a tuto informaci získalo představenstvo družstva od řadového zaměstnance na jednání komise pro přidělování uvolněných družstevních bytů. Po ověření skutečného stavu u vedoucí ekonomického úseku přijalo družstvo ihned opatření, díky kterým se u dalších pronajímaných nájemních bytů dluh dosud neobjevil. Opatření spočívalo jednak v tom, že smlouva je uzavírána na dobu tří měsíců s jejím automatickým prodlužováním o stejnou dobu, ale pouze v případě, že družstvo neeviduje pohledávku za tímto nájemcem. Současně začalo družstvo vyžadovat potvrzení o příjmech od vítězů výběrových řízení na pronájem nájemních bytů a komise posuzuje, zda vydražitel nájmu u nájemního bytu má dostatečné zdroje na úhradu nájemného a služeb spojených s užíváním bytu. Představenstvo družstva připravilo i další opatření, které je připraveno realizovat v případě, že se znovu objeví dlužník. Co je však zarážející, je skutečnost, že ekonomický úsek nepovažuje za vhodné sdělit tak závažnou informaci/o existenci dlužníků/ a neupozorní na problém, který je nezbytné okamžitě řešit.

Organizačně-právní oblast

Kontrola právní čistoty jednání a rozhodování družstvem spravovaných společenství vlastníků jednotek

Řekne-li se „*správa bytového domu*“, většině lidí se vybaví zajišťování oprav společných částí domu nebo vedení účetnictví a vyúčtování služeb. Již méně lidem se vybaví rovněž např. žaloby na dlužníky, kontrola zápisů z jednání orgánů společenství vlastníků jednotek a kontrola platnosti přijatých rozhodnutí orgánů společenství vlastníků jednotek. Důvodů tohoto stavu je více.

Nejsou-li lidé cíleně vedeni, nebo nuceni různými okolnostmi řídit se striktně závaznými předpisy, mají téměř vždy tendenci si jakákoli jednání či rozhodování organizovat sami dle svých potřeb, a to způsobem, který nejvíce vyhovuje jejich záměru, aniž by kontrolovali, zda není jimi zvolený způsob jednání či rozhodování v rozporu se závaznými předpisy. Postoj některých zástupců společenství vlastníků jednotek k družstvem prováděným kontrolám právní čistoty úkonů a rozhodnutí, která činí orgány spravovaných společenství vlastníků jednotek, je přímo odmítavý. Kontrolní činnost družstva v oblasti právní, jim totiž komplikuje jejich záměry. Jsou situace, ve kterých uplatňování především právních služeb ve smyslu „hlídání“ dodržování příslušných platných právních norem není vítané, neboť omezuje vlastníky jednotek v rozhodování způsobem, který by si přáli. Uvedme si příklad. Pokud si lidé v domě nejsou vědomi skutečnosti, že k odsouhlasení opravy společných částí domu je zapotřebí souhlasu tříčtvrtinové většiny všech spoluvlastnických podílů v domě a pro danou opravu hlasují všichni přítomní na schůzi (které se však neúčastní vlastníci disponující potřebnými 75 %), tak výboru společenství tento stav stačí k tomu, aby zajistil příslušnou opravu, přestože je upozorněn, že oprava nebyla v souladu se zákonem schválena a že její realizace může být předmětem žaloby kteréhokoli člena společenství vlastníků jednotek.

Rada správců bytového fondu ani nechce zajišťovat pro spravovaná společenství vlastníků jednotek takovouto kontrolu rozhodování, a to zejména v situacích, kdy pro společenství vlastníků jednotek zprostředkovávají příslušné práce na opravách, nikoli však na základě objektivního posouzení potřeby či vhodnosti dané opravy a následně na základě transparentních výběrových řízení, ale na základě přesvědčení nejčastěji výborů společenství, že vhodnou firmu hledat nemusí, že jim ji správci zajistí sami. K tomu jim stačí pouze podepsaná objednávka. Otázkou, zda objednávané práce byly řádně schváleny tak, jak to předepisuje zákon, se již správce nezaobírá.

Popsané situace nejsou platné zcela automaticky u každého společenství vlastníků a u každého správce, avšak nezdědka se lze setkat s velmi pasivním přístupem jak ze strany zástupců společenství vlastníků jednotek, tak i jejich správce k právnímu posuzování jednání a rozhodování orgánů společenství vlastníků jednotek. Účel světí prostředky a dokud není žalobce, není soudce. „*Proč si zbytečně komplikovat situaci, když nemusíme.*“ I takové argumenty lze slyšet od zástupců některých domů. Nezájem o právní služby poskytované družstvem však může mít v případě porušení obecně závazných předpisů pro výbor společenství fatální důsledky.

Družstvo zpracovalo prohlášení vlastníka pro poslední bytové domy

Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku původně vlastnilo a spravovalo téměř 300 bytových domů s více, než 9.000 byty a garážemi. Přijetím zákona č. 72/1994 Sb., zákona o vlastnictví bytů a jeho následných změn či doplnění vznikla družstvu povinnost převést původní družstevní byty nebo garáže do vlastnictví jejich původních uživatelů – členů družstva-nájemců při splnění dalších podmínek stanovených tímto zákonem. Jednou z těchto podmínek bylo rovněž vytvoření tzv. „*prohlášení vlastníka*“, a to ke každému domu, ve kterém by se měl do vlastnictví podle zákona převést byt jen jediný byt nebo garáž. Družstvo již mělo několik let zpracovaná prohlášení vlastníka ke všem spravovaným domům, s výjimkou domů č. p. 589-594 ve Staré Vsi nad Ondřejnicí. Velmi složitá situace s přívodem a měřením dodávky studené vody, jedna společná kotelna na pevná paliva pro více samostatně stojících domů, dodnes zcela nedořešená situace s odvodem odpadních vod a jejich čištěním, to vše byly důvody odkladu zpracování prohlášení vlastníka k dotčeným domům. Přestože se nepodařilo doposud všechny jmenované problémy v dané lokalitě vyřešit, přistoupilo družstvo ke zpracování prohlášení vlastníka k uvedeným domům a v září 2010 byla podepsána první smlouva o převodu bytu do

vlastnictví. Lze tedy konstatovat, že pro všechny domy spravované družstvem, na které se vztahuje režim zákona o vlastnictví bytů, jsou již zpracována prohlášení vlastníka.

Tabulka č. 10: Vývoj vztahu uživatelů k bytovým a nebytovým jednotkám spravovaným družstvem (Bohdana Podzemná)

	1.1.1996	1.1.2003	1.1.2004	1.1.2005	1.1.2006	1.1.2007	1.1.2008	1.1.2009	1.1.2010	31.8.2010
Počet členů družstva	10726	9623	8406	7828	7323	6845	6379	5732	5100	4476
z toho:										
nájemci bytů a garáží		6583	6129	5742	5449	5033	4543	3813	3221	
vlastníci jednotek převedených družstvem		2974	2165	1917	1737	1684	1690	1787	1722	
ostatní členové		66	112	169	137	128	146	132	157	168
Počet bytů ve vlastnictví nebo správě družstva	9900	9800	9558	9448	9489	9414	9414	9414	9426	9189
z toho:										
ve vlastnictví družstva (nájemci bytů)		6153	5756	5394	5127	4752	4300	3594	3020	2664
ve vlastnictví osob - členů družstva		2731	1976	1777	1595	1539	1546	1668	1616	
ve vlastnictví osob - nečlenů družstva		916	1826	2277	2767	3123	3568	4152	4790	
Počet garáží ve vlastnictví nebo správě družstva	784	747	714	694	696	686	686	679	679	674
z toho:										
ve vlastnictví družstva (nájemci garáží)		430	373	348	322	281	243	219	201	187
ve vlastnictví osob - členů družstva		243	189	140	142	145	144	119	106	
ve vlastnictví osob - nečlenů družstva		74	152	206	232	260	299	341	372	
Počet domů spravovaných družstvem (HS)	289	282	275	272	274	273	273	274	275	270
z toho:										
100% vlastnictví družstva		160	10	60	57	34	19	12	10	8
ve spoluvlastnictví družstva a osob		99	151	155	157	171	182	179	175	172
100% vlastnictví osob		23	54	57	60	68	72	83	90	90
Počet výměn se souhlasem družstva		13	14	27	9	7	6	2	0	0
Počet převodů členských práv a povinností		358	386	361	341	346	306	223	160	107
Počet bytů v podnájmu se souhlasem družstva		180	176	164	175	201	231	273	255	111

Nefunkční samosprávy nevytizely

Se zvyšujícím se počtem původních družstevních bytů převedených do vlastnictví jejich uživatelů – členů družstva-nájemců klesá počet členů družstva a spolu s tím i význam členských samospráv v jednotlivých bytových domech při rozhodování o záležitostech týkajících se společných částí domů. V drtivé většině všech družstvem spravovaných bytových domů vzniklo ze zákona společenství vlastníků jednotek, a proto musí být jakékoli rozhodnutí orgánů členské samosprávy (výboru či delegáta členské samosprávy nebo schůze členské samosprávy) v těchto záležitostech v souladu se zákonem o vlastnictví bytů potvrzeno orgány společenství vlastníků jednotek.

Pokud dosavadnímu předsedovi výboru členské samosprávy nebo delegátovi členské samosprávy zanikne členství v družstvu při převodu bytu nebo garáže do jeho vlastnictví a takto uvolněnou funkci nechce nikdo ze zbývajících členů družstva v dané členské samosprávě již vykonávat, nastupuje v souladu s příslušným ustanovením platných stanov družstva do funkce pověřeného správce družstvo. Pokud se družstvu nepodaří na první svolané schůzi členské samosprávy zvolit alespoň delegáta členské samosprávy, vykonává i nadále funkci pověřeného správce družstvo, ale od té chvíle již za úplatu podle Směrnice S-01, která činí 50,- Kč/člen (společní členové) družstva/měsíc.

Schůze členských samospráv bude družstvo tam, kde vykonává funkci pověřeného správce, svolávat před jednáním shromáždění delegátů. Na jejich pořadí jednání bude kromě materiálů určených k projednání shromážděním delegátů zařazen rovněž bod „*Volba orgánů členské samosprávy*“, v rámci kterého bude ze strany družstva vyvíjena snaha docílit zvolení alespoň delegáta členské samosprávy, příp. i výboru členské samosprávy.

K 30. září 2010 evidovala správa družstva 15 nefunkčních členských samospráv, ve kterých je organizováno 347 členů družstva.

Personální oblast

I přes zvyšující se rozsah družstvem poskytovaných služeb se počet zaměstnanců družstva nevyšuje

Objem práce a množství činností a úkonů zajišťovaných družstvem pro spravované domy v posledních letech výrazně narůstá, a to v souvislosti s probíhajícími komplexními revitalizacemi bytových domů, ale také v souvislosti se zvyšujícím se počtem ustavených společenství vlastníků jednotek a pro ně samostatně vedenými nejen účetními agendami. I přes tuto skutečnost je ze strany správy družstva vyvíjena snaha zajistit navyšující se objem práce stejným počtem zaměstnanců družstva, což se zatím daří, jak vyplývá z níže uvedené tabulky.

Současně s nárůstem objemu práce rostou i nároky na její kvalitu a preciznost, ale také rychlost vyřizování jednotlivých služeb poskytovaných správou družstva. Bohužel ne vždy se daří družstvu udržovat potřebnou úroveň a kvalitu poskytovaných služeb, aby s nimi byli jeho zákazníci zcela spokojeni. Tyto parametry práce totiž velmi úzce souvisí s osobnostními vlastnostmi a odbornými schopnostmi jednotlivých zaměstnanců družstva. Vzhledem k tomu, že představy některých zaměstnanců o způsobu zajišťování jednotlivých služeb pro spravované domy (a tím kvalitě těchto služeb) se rozcházejí s představami zaměstnavatele a zejména s požadavky zákazníků družstva, nezbyvá družstvu nic jiného, než se s takovými zaměstnanci rozloučit.

Tabulka č. 11: Vývoj počtu zaměstnanců družstva v letech 2000 – 2010 (Jana Pališková)

Rok	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Středisko 901 - ekonomický úsek	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
Středisko 901 - technický úsek	11,5	10	10	9,5	10,5	9,5	9	9	10	9
Středisko 901 - organizačně-právní úsek	8	8	6,5	7,5	6	5,5	6	7	7	6
Středisko 901 - úsek ředitele družstva	5	5	5	6,5	4	6	6	6	6	6
Středisko 901 - Správa celkem	41,5	40	38,5	40,5	37,5	38	38	39	40	38
Středisko 903 - Obchodní a realitní středisko					4	3	3	2		
Středisko 904 - RTN - teplo						1	1	1	1	
Středisko 905 - Revize - elektro							1,5			
Středisko 906 - Revize - plyn		1	2	4	3	3	3	3	3	3
Středisko 907 - Bytový dům „U Lávků“										
Středisko 908 - Správa budov										
Středisko 909 - Rekonstrukce budov a výtahů						1,5	2,5	5	2	2
Středisko 912 - Fabia 4622								1	1	1
Středisko 913 - Nájemní byty										
Středisko 914 - Dům Družstevní 1679										
Středisko 915 - Úklid	5	5	4	4	4,5	5	5	4	4	2
Středisko 916 - Vrátní		8	6,5	7	7	6	6	6	6	7
Středisko 917 - Referát BOZP a PO									2	1
Středisko 918 - Felicie 0730										
Středisko 919 - Příprava zakázek										1
Středisko 920 - Rekonstrukce budovy správy										
Ostatní střediska správy celkem	13	14	12,5	15	18,5	19,5	22	22	19	17
DRUŽSTVO CELKEM	54,5	54	51	55,5	56	57,5	60	61	59	55

Změna na funkci vedoucího technického úseku

O odchodu zaměstnance, byť ve vedoucí funkci, bychom za normálních okolností členy nejvyššího orgánu družstva informovali pouze stručným sdělením. Zaměstnanec odchází a noví nastupují. V tomto případě ale chceme poskytnout informaci širší, neboť odchod Ing. Tomáše Literáka a důvody jeho odchodu byly komentovány v dopise řediteli družstva, který byl dále rozšiřován jak jmenovaným, tak i některými dalšími zaměstnanci družstva. Ing. Literák se rozhodl v závěru měsíce dub-

na ukončit pracovní poměr jeho okamžitým zrušením. Důvod, který jím byl uveden, bylo neproplacení přesčasových hodin. Běžná praxe na družstvu byla vždy ta, že zaměstnanec družstva, v případě, že mu byly nadřazeným uznány přesčasové hodiny, si je vždy vyčerpával formou náhradního volna a stejně v předchozím období postupoval i vedoucí technického úseku.

Při posledním hodnocení vedoucích zaměstnanců družstva za rok 2009 představenstvem družstva byly Ing. Literákovi přiznány prémie v souladu s premiovým příslibem. Je nutno dodat, že premiové přísliby jsou sestavovány tak, aby nejvýznamnější část prémie byla stanovena výpočtem na základě dosažených měřitelných výsledků, aby v co nejvyšší míře byl vyloučen subjektivní pohled hodnotícího. S výší své prémie nebyl Ing. Literák spokojen a požadoval některé úpravy svého premiového příslibu, o kterých odmítlo představenstvo družstva uvažovat. Není přece možné měnit kritéria dle toho, jak se zaměstnanci daří, či nedaří předepsané úkoly plnit.

Po podaném okamžitým zrušení pracovního poměru, konzultovalo družstvo svůj další postup s advokátkou JUDr. Hanou Skotnicovou, která doporučila, aby družstvo doplatilo Ing. Literákovi neproplacené přesčasové hodiny a aby okamžitě zrušení pracovního poměru akceptovalo. Zástupci představenstva družstva a kontrolní komise jednali s Ing. Literákem o důvodech jeho odchodu a ten sdělil, že se cítí psychicky vyčerpán a že má pocit, že je psychicky týrán nadřazeným. V té době vrcholily přípravy na revitalizace bytových domů a rekonstrukce výtahů zejména na sídlišti Slezská, a to jak v rámci jejich zapojení do dotačního titulu „Zelená úsporám“, tak i do dotací ze strukturálních fondů Evropské unie schválených pro realizaci Integrovaného plánu města Frýdku-Místku – sídliště Slezská a družstvo si bylo vědomo, že na změnu na vedoucí funkci není právě nejvhodnější čas. Hledali jsme možnosti řešení a Ing. Literák navrhl, aby mu bylo vyplaceno odstupné a pak že by s ním družstvo mohlo uzavřít novou smlouvu. Tento návrh nepovažovalo družstvo za akceptovatelný a nepovažuje jej dodnes. Výsledkem jednání bylo shodné ústní prohlášení obou stran, že ukončením pracovního poměru Ing. Literákem a finančním vyrovnáním v souladu s právními předpisy budou obě strany považovat celou situaci za dořešenou a že ani jedna ze stran nehodlá proti druhé činit další kroky.

V rozporu s touto dohodou zaslal Ing. Tomáš Literák dne 3. 5. 2010 zcela neočekávaně řediteli družstva 16tistránkový dopis, ve kterém jej nařkl z mobbingu a bossingu. Dopis byl dán rovněž na vědomí představenstvu družstva, kontrolní komisi a odborové organizaci. Ke sdělení odborové organizace k předmětu tohoto dopisu zaujalo představenstvo družstva stanovisko, které je v příloze č. 1 Zprávy o činnosti družstva. Situaci na technickém úseku bylo nezbytné v co nejkratším čase konsolidovat. Představenstvo družstva pověřilo I. místopředsedu představenstva družstva, Ing. Jaromíra Rumíška dohledem nad činností technického úseku, neboť jemu přísluší působení v technické oblasti na základě rozhodnutí představenstva družstva.

Odchod Ing. Literáka vyvolal u zaměstnanců družstva na technickém úseku dvojí reakci. U stoupenců Ing. Literáka nespokojenost, a u jiných, kteří vnímali situaci na technickém úseku jako nevyváženou a domnívali se, že bývalý vedoucí technického úseku preferuje a zvýhodňuje své oblíbence, že při rozdělování úkolů i odměn za práci není objektivní, úlevu. Představenstvo družstva spolu s ředitelem družstva svolalo opakovaně setkání s pracovníky technického úseku správy družstva, na kterém si vyjasnili vzájemně svá stanoviska, a napjatá atmosféra vyvanula.

Zásadním úkolem bylo co nejrychleji obsadit uvolněné místo vedoucího technického úseku. Z kandidátů na tuto funkci si ředitel družstva v souladu organizačním řádem družstva vybral Ing. Vladimíra Kapsu.

Dozvukem za celou touto kauzou bylo jednání předsedy představenstva družstva a ředitele družstva se zástupci Odborového svazu UNIOS Václavem Čiklem a JUDr. Jaromírem Zrutským, které celý případ definitivně uzavřelo.

Představenstvo družstva

V období od 26. října 2009 do 4. října 2010 se představenstvo družstva sešlo na 13 svých jednáních, na kterých kromě obvyklých záležitostí projednávalo průběžně výsledky hospodaření družstva jednak za rok 2009, ale také za rok 2010. Zabývalo se rovněž stavem členských samospráv a připomínek z jejich strany k činnosti družstva, revitalizacemi domů, jejich přípravou a průběhem, zejména pak přípravou revitalizací domů „přihlášených“ do Integrovaného plánu rozvoje města Frýdku-Místku – sídliště Slezská.

Tabulka č. 12: Účast členů představenstva družstva na jednáních představenstva družstva v období od 26. října 2009 do 4. října 2010 (Jana Štěpánková)

Vratislav Němec, předseda představenstva družstva	13
Ing. Jaromír Rumišek, I. místopředseda představenstva družstva	13
Ing. Miroslav Pláteník, II. místopředseda představenstva družstva	13
František Bleha	11
Ing. Jiří Čumíček	13
Jarmila Čáslavová	13
Ivan Raška	13
Miroslav Slezák	10
Peter Zapalač	11
CELKOVÝ POČET JEDNÁNÍ	13

Revitalizace bytového domu K Hájku 2982-2984

Problematika nedostatků při revitalizaci bytových domů K Hájku 2982-2984 a Smetanova 476 je projednávána na shromáždění delegátů již potřetí. Nemá snad ani smysl popisovat celou situaci znovu. Závěr právního stanoviska k dané záležitosti zpracovaného advokátkou JUDr. Hanou Skotnicovou, obsahující rovněž doporučení je přílohou č. 2 k této zprávě. Konstatování, že dosud škoda nevznikla, nikoho z nás jistě neuspokojuje, ale je třeba si uvědomit i případné další dopady, pokud bychom konali jinak, než jak je doporučeno.

Družstvo nečekalo jen trpně na stanoviska právníků, jejichž zpracování trvalo z pohledu družstva neúměrně dlouho, ale zjišťovalo rovněž, zda firma neprovádí zakázky pro jiná bytová družstva, za účelem případné dohody o postoupení případné pohledávky družstva za firmou Vrastav, s. r. o. Současně bylo učiněno několik pokusů kontaktovat firmu, resp. její statutární orgán, a to jak písemně, tak i osobní návštěvou zástupce družstva v sídle firmy. Bohužel, firma Vrastav, s. r. o. pro žádné družstvo, se kterým bychom případně mohli započít pohledávky, které bychom mohli uplatnit, nepracuje a ani v sídle společnosti nebývá nikdo k zastižení.

Finanční prostředky, které družstvo zajistilo zápočtem pohledávek za firmou Vrastav, s. r. o. ve výši 1.166.671,48 Kč, včetně DPH, jsou momentálně vedeny na účtu „*Nerozdělený hospodářský výsledek*“. Pravomocné rozhodnutí soudu v dané věci obdrželo družstvo až v létě letošního roku. Z tohoto důvodu bude moci o dalším použití této částky rozhodnout v souladu s příslušnými obecně závaznými předpisy shromáždění delegátů v rámci projednávání a schválení výsledku hospodaření družstva za rok 2010.

Jedna ze tří stran, které pochybily, jak vyplývá ze znaleckého posudku, tedy prakticky není, druhá - technický úsek, v tomto případě jeho vedoucí Ing. Literák již není v pracovním poměru a ani stavebně technický dozor se k své odpovědnosti nepřihlásil.

Nájemní byty

Představenstvo družstva, resp. jeho pracovní komise zajišťuje průběžně přidělení uvolněných bytů družstva po jeho dlužnících jako bytů nájemních v souladu s příslušnými pravidly schválenými shromážděním delegátů. Následující tabulka uvádí aktuální stav nájemních bytů družstva.

Tabulka č. 13: Přehled nájemních bytů družstva (Bohdana Podzemná)

Adresa bytu / garáže	Vel.	Nájem od	Nájem do	Vyvolávací cena nájmu	Smluvně uzavřené nájemné	Aktuální cena nájmu	Odkoupená pohledávka
M. Chasáka 3142 byt č. 13	1 + 3	1.2.2007	31.1.2017	2 674	2 700	3 699	ne
J. Čapka 3087 byt č. 1	1 + 3	1.2.2007	31.1.2017	3 919	3 919	3 930	ne
J. Čapka 3079 byt č. 6	1 + 3	1.4.2007	31.3.2017	2 995	4 000	4 000	ne
Jiráskova 570 byt č. 19	1 + 3	1.6.2007	31.5.2017	3 540	4 800	4 800	60 000
Janáčkova 157 byt č. 36	1 + 3	1.3.2008	28.2.2015	0	3 050	3 050	ne
Novodvorská 3054 byt č. 31	1 + 3	1.5.2008	30.4.2009	0	5 704	5 704	ne
J.Čapka 3077 byt č. 21	1 + 3	1.5.2008	30.4.2009	0	3 948	3 948	ne
Jeronýmova 425 byt č. 9	1 + 3	1.1.2009	31.12.2015	6 500	6 600	6 600	ne
Mozartova 1786 byt č. 3	1 + 4	1.1.2009	31.12.2015	6 500	7 500	7 500	10 800
Staříč 639 garáž č. 12		1.4.2009	31.3.2016	360	1 200	1 200	ne
J. Božana 3129 byt č. 4	1 + 2	1.4.2009	31.3.2016	3 800	4 700	4 700	ne
Škarabelova 561 byt č. 9	1 + 3	1.7.2009	30.6.2016	4 000	7 500	7 500	ne
J. Čapka 3081 byt č. 6	1 + 3	1.7.2009	30.6.2016	4 000	9 200	9 200	ne
Novodvorská 3053 byt č. 36	1 + 3	1.8.2009	31.7.2016	4 500	6 500	6 500	ne
J.Čapka 3098 byt č. 6	1 + 3	1.12.2009	30.11.2019	4 605	9 100	9 100	ne
Novodvorská 3069 byt č. 20	1 + 3	1.2.2010	31.1.2030	4 300	6 500	6 500	ne
Dobrovského 3095 byt č. 2	1 + 4	1.2.2010	neurčitou	0	2 718	2 718	ne
Jiráskova 572 byt č. 2	1 + 3	1.3.2010	28.2.2030	4 000	6 200	6 200	ne
ČSA 1983 byt č. 16	1 + 2	1.4.2010	31.3.2020	4 000	5 700	5 700	40 000
Mánesova 475 byt č. 1	1 + 2	1.4.2010	31.3.2030	3 500	6 200	6 200	ne
Brušperk 220 byt č. 4	1 + 3	1.5.2010	30.4.2030	3 500	3 500	3 500	10 000
Smetanova 477 byt č. 15	0 + 1	1.5.2010	30.4.2015	1 760	4 300	4 300	ne
M. Majerové 1914 byt č. 6	1 + 2	1.6.2010	31.5.2030	3 500	6 100	6 100	ne
J. Božana 3130 byt č. 6	1 + 3	1.7.2010	30.6.2030	4 900	7 100	7 100	ne
Palackého 169 byt č. 20	1 + 1	1.8.2010	31.7.2030	2 000	2 500	2 500	ne
Staříč 639 byt č. 4	1 + 3	1.9.2010	31.8.2030	4 000	5 000	5 000	ne
J. Čapka 3087 byt č. 6	1 + 3	1.9.2010	31.8.2030	4 900	7 600	7 600	ne
Novodvorská 3058 byt č. 58	1 + 3	1.9.2010	31.8.2030	4 000	6 000	6 000	ne
Mánesova 469 byt č. 16	1 + 4	1.10.2010	30.9.2030	5 500	5 500	5 500	ne
Novodvorská 3067 byt č. 16	1 + 2	1.10.2010	30.9.2030	3 000	3 500	3 500	ne

Komise představenstva družstva

Za účelem zefektivnění své práce a urychlení přijetí potřebných rozhodnutí zřizuje dle potřeby představenstvo družstva své pracovní komise, které se zabývají konkrétní vymezenou oblastí činnosti družstva.

V uplynulém období pracovaly kromě výběrových komisí na zakázky nad 50.000,- Kč zejména Komise pro přidělování uvolněných družstevních bytů a Komise pro úpravu vnitřních předpisů družstva, které nejsou schvalovány shromážděním delegátů.

Komise pro přidělování uvolněných družstevních bytů

Přehled aktuálního stavu nájemních bytů družstva je uveden v tabulce č. 13. Proces přidělování uvolněných bytů družstva jako nájemních je v souladu s příslušnými ustanoveními pravidel schválených shromážděním delegátů v kompetenci pracovní komise představenstva družstva, která ještě před přidělením uvolněných bytů družstva provádí jejich prohlídky a stanovuje rozsah nejn nutnějších oprav, příp. i revizí. Komise se snaží postupovat tak, aby podmínky nájmu byly pro družstvo co nejvýhodnější.

V době ekonomické krize, kdy se snižují příjmy obyvatel a úměrně tomu se snižují relativně rovněž ceny zboží a služeb, dochází k převisu nabídky nad poptávkou a logicky se snižuje rovněž počet zájemců o získání nájemního bytu. V průběhu uplynulého roku docházelo k situaci, kdy o uvolněný nájemní byt družstva se ucházel pouze 1, příp. žádný zájemce. V této situaci se začaly neobsazené uvolněné nájemní byty družstva „hromadit“. Družstvo proto oslovilo okolní obce nabídkou uvolněných nájemních bytů družstva. Přesto došlo k tomu, že po jistou dobu zůstávalo družstvu až 8 neobsazených nájemních bytů, což představuje pro družstvo finanční zátěž, neboť jako vlastník bytů musí přispívat do „fondu oprav“.

V současné době jsou sice všechny nájemní byty družstva obsazeny, ale podobná situace se může kdykoli do budoucna opakovat. Proto představenstvo družstva navrhuje pozastavit účinnost pravidel na období do příštího jednání shromáždění delegátů. Představenstvo družstva získá tímto mandát operativně řešit přidělení uvolněných družstevních bytů jako nájemních způsobem, který by měl eliminovat vznik podobných situací, jaké byly výše popsány, a tím i vzniku zbytečné finanční zátěže družstva. Představenstvo družstva současně připraví pro příští jednání shromáždění delegátů nové znění pravidel, do kterého budou zapracovány i vhodné postupy při výjimečných situacích při obsazování uvolněných bytů družstva.

Komise pro úpravu vnitřních předpisů družstva, které nejsou schvalovány shromážděním delegátů

Hlavním výstupem Komise v období od posledního shromáždění delegátů je Pravidla etického chování zaměstnanců Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku – Kodex zaměstnance družstva (viz přílohu č. 3 k této zprávě), který byl projednán a schválen představenstvem družstva jako jeden z bodů plnění jeho programového prohlášení.

Komise rovněž zpracovala nový text nájemní smlouvy na nebytové prostory, která si vyžadovala nutných úprav. V současné době připravuje vnitřní předpis družstva, jehož existenci ukládá zákon č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu.

Plnění programového prohlášení

Svým programovým prohlášením, které bylo předloženo delegátům na shromáždění delegátů v listopadu loňského roku, si představenstvo družstva stanovilo základní cíle, kterých chce v průběhu svého volebního období dosáhnout.

Konkrétním vytýčeným úkolem představenstva družstva v rámci jeho programového prohlášení je vytvoření kodexu zaměstnance družstva, který by definoval základní pravidla chování a jednání zaměstnanců družstva, a to jak se členy a klienty družstva, tak i vzájemně mezi sebou, prostřednictvím kterých by mělo být možné naplnit i další vytýčené cíle představenstva družstva. Tento dokument byl vytvořen a je předkládán ve formě přílohy č. 3 k této zprávě.

Dalším vytýčeným cílem představenstva družstva je postupné směřování k jeho vyrovnanému hospodaření za použití pouze výnosů z vlastních činností družstva. Zde se jedná zejména o středisko správy družstva, které je dotováno z jiných výnosů družstva. Na rok 2010 byla v rámci hospodářsko-finančního plánu družstva představenstvem družstva schválena dotace střediska správy ve výši

1.300 tis. Kč. Pro rok 2011 představenstvo družstva předpokládá snížení této dotace o jednu třetinu tak, aby na konci jeho volebního období bylo středisko správy financováno pouze z výnosů z vlastní činnosti.

V souladu s programovým prohlášením představenstva družstva bylo rovněž přistoupeno ke konkrétním technickým opatřením omezujícím nekontrolované poskytování informací z družstva. Jedná se o softwarové a hardwarové zásahy v počítačové síti družstva, které sice neznemožňují zcela nekontrolované poskytování některých informací, ale přiměřeně jej ztěžují, příp. takovéto předávání evidují.

Velmi důležitým stanoveným cílem představenstva družstva je zvyšování kvality a rychlosti družstvem poskytovaných služeb. Přestože jsou průběžně přijímána opatření k naplňování tohoto cíle, představenstvo družstva si je vědomo, že v této oblasti má družstvo nemalé rezervy. Naplňování tohoto cíle je z větší části závislé na způsobu jednání zaměstnanců družstva a jejich přístupu ke své práci. Tyto rozhodující faktory nelze jednoduše ovlivnit pouhým rozhodnutím představenstva družstva či jiného orgánu družstva, ale je nutné vytvářet takové podmínky uvnitř družstva, prostřednictvím kterých bude vyvíjen potřebný tlak na zaměstnance družstva, aby ke své práci – zajišťování služeb družstva přistupovali co nejodpovědněji a s pocitem sounáležitosti s družstvem. Součástí těchto podmínek, které nemusí mít vždy jen represivní charakter, je, kromě již zmíněného kodexu zaměstnance družstva, i každoroční vyhodnocení nejlepších zaměstnanců družstva spojené s jejich finančním oceněním. První takovéto ocenění proběhlo v závěru loňského roku a s odstupem téměř roku lze konstatovat, že u konkrétních zaměstnanců družstva vedlo ke zlepšení jejich práce. Naopak s jinými zaměstnanci družstva, jejichž práce vykazovala nedostatky, se družstvo již rozloučilo.

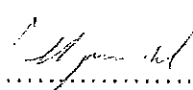
Vážené delegátky, vážení delegáti,
věříme, že tato zpráva o činnosti družstva, která je Vám poprvé předkládána jako společná zpráva představenstva družstva i správy družstva, podává srozumitelným způsobem ucelený obraz o činnosti družstva za období od posledního shromáždění delegátů a že pomůže vnímat činnost družstva jako činnost vyvíjenou ve prospěch jeho členů. Dokladem toho by mělo být i postupné naplňování programového prohlášení představenstva družstva, se kterým jste byli seznámeni před rokem na jednání shromáždění delegátů


Přílohy:


- č. 1: Sdělení představenstva k Stanovisku ZV OS UNIOS ze dne 24. 5. 2010
- č. 2: Závěrečné stanovisko k odpovědnosti jednotlivých osob za stavbu „Revitalizace bytového domu na ulici K Hájku č. p. 2982-2984 ve Frýdku-Místku“ realizovanou firmou Vrastav, s. r. o.
- č. 3: Pravidla etického chování zaměstnance Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku – Kodex zaměstnance družstva

Tato zpráva byla projednána na 24. jednání představenstva družstva dne 4. 10. 2010, na kterém byla následně schválena a to usnesením představenstva družstva č. 24.8.2.

Ve Frýdku-Místku dne 4. října 2010


.....
RNDr. Michal Kůstka
ředitel družstva


.....
Ivan Raška
člen
představenstva družstva


.....
Vratislav Němec
předseda
představenstva družstva

ZV OS UNIOS
Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku
Družstevní 844
738 01 Frýdek-Místek

Frýdek-Místek dne 24.5.2010

Sdělení představenstva k Stanovisku ZV OS UNIOS

Děkujeme Vám za Vaše stanovisko, které překračuje rámec našeho původního požadavku a nutí nás tedy na další věty stanoviska reagovat.

Velice nás překvapuje Vaše sdělení, že Ing. Literák nadále trvá na „řešení celé situace s ohledem na ostatní zaměstnance“. Nevíme totiž o žádné situaci, která by se ostatních zaměstnanců týkala.

Na jednání s Ing. Literákem, kterého se zúčastnil předseda představenstva, 1. místopředsdkyně kontrolní komise a následně ředitel družstva, Ing. Literák prohlásil, že ukončením pracovního poměru považuje celou záležitost za ukončenou, a dokonce nabídl uzavřít další pracovní poměr, bude-li to družstvo, vzhledem k náročným úkolům technického úseku v souvislosti s IPRM, potřebovat. Jen obtížně si dokážeme představit, že by si Ing. Literák nestál za svými slovy.

Nesrovnalost, o které hovoříte v následujícím odstavci, nesrovnalostí zcela evidentně není. Dle platného Organizačního řádu Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku, jsou vedoucí jednotlivých úseků podřízeni přímo řediteli. Je skutečností, že jak ředitel družstva, tak vedoucí ekonomického i technického úseku byli představenstvem družstva do funkcí jmenováni a představenstvo družstva s nimi uzavíralo nejprve manažerské smlouvy, později jim předávalo premiové přísliby. Představenstvo družstva svými usneseními ukládá úkoly řediteli družstva, který je prostřednictvím zaměstnanců správy družstva realizuje. Cítili jsme jako jistou disproporci situaci, ve které představenstvo družstva rozhodovalo nejen o prémiech ředitele družstva, ale i o prémiech vedoucích úseků, aniž je přímo řídilo, a naopak ten, který je řídil, mohl rozhodovat jen velice omezeně – v rámci prostoru vymezeného řediteli družstva představenstvem družstva v premiovém příslibu vedoucích, a proto jsme přistoupili ke změně, a to od roku 2010. V roce 2009 tedy o prémiech vedoucích úseků rozhodovalo představenstvo družstva a ředitel družstva má tuto pravomoc až od roku 2010.

I představenstvo družstva posuzuje jevy komplexně a chápe je v souvislostech. Zjistěte je smutné, když se dva lidé nejsou schopni domluvit a komunikovat, to ale platí zejména v interpersonálních vztazích s výjimkou vztahů pracovníprávních. V pracovníprávních vztazích vnímáme situaci následovně: ten, kdo rozhoduje, si vyžádá stanoviska podřízených, zváží je a poté rozhodne. Na podřízeném pak je, aby uložený úkol plnil a splnil, není-li v rozporu s obecně platnými právními předpisy, či v rozporu s vnitřními předpisy družstva. Ing. Literák tedy nezastával postavení, ve kterém by se mohl s ředitelem družstva „dohadovat“.

Ani nás netěší fluktuace na technickém úseku. Jsme ale nuceni konstatovat, že přinejmenším po třech posledních vedoucích vždy zůstali „kostlivci ve skříní“, a nejsme si tedy jisti, zda v takovém případě máme odchodu vedoucích technických úseků litovat. Je skutečností, že na technickém úseku byli i takoví řadoví zaměstnanci, kteří družstvu způsobili nemale problémy, a o slušném

chování některých z nich by se dalo s úspěchem pochybovat. Pravděpodobně stejně jako Vy, doufáme, že ředitel družstva si vybral nového vedoucího technického úseku tak, aby jejich spolupráce byla kvalitní. Koneckonců, je to jeho první výběr, v předchozích případech o výběru vždy rozhodovalo představenstvo družstva.

Představenstvo družstva odpovídá za veškerou svou činnost nejvyššímu orgánu družstva, tj. shromáždění delegátů. O rozhodnutích shromáždění delegátů představenstvo nepolemizuje, neboť rozhodnutí nejvyššího orgánu je pro ně „zákon“. Velice nás překvapuje, že naši zaměstnanci nevědí, kdo kterou vnitřní normu schválil. Zásady pro poskytování odměn funkcionářům družstva je norma schválená shromážděním delegátů. Ředitel družstva na mnoha poradách zdůrazňoval, že od zaměstnanců žádá nejen loajalitu k vnitřním normám, ale i jejich aktivní prosazování. Tento názor je v souladu s pohledem představenstva družstva. U zaměstnanců, o kterých se v tomto odstavci zmiňujete, skutečně občas shledáváme aktivitu dokonce nad rámec požadovaného a snad bychom takový přístup i uvítali, kdyby se stejnou intenzitou a kvalitou byly plněny i další úkoly.

Po přečtení Vaší věty: „...je hodinová sazba „pouze“ za účast...“ jsme silně zvažovali, zda má smysl vést další komunikaci mezi představenstvem družstva a Vaší odborovou organizací. Pokud má odborová organizace zájem na dobrých vztazích s představenstvem družstva, vyhněte se podobným výroky, které se dají chápat jako zlehčování či výsměch funkcionářům družstva, kterými jsou mimochodem i zaměstnanci družstva. Dovolíme si Vás opravit, nikde neexistuje vedoucí komise.

Je k podivu, při Vašem pohledu, že se zaměstnanci družstva nehrnou na jednání schůzí členských samospráv či na jednání shromáždění vlastníků jednotek, za což jsou honorováni tak, jak uvádíte. Tato situace je naprosto srovnatelná s členy komisí. Téměř na každém setkání se zaměstnanci družstva je zástupci představenstva družstva vždy uváděn fakt, že rozdělit si můžeme pouze to, co společně vytvoříme. Zajisté si nemyslíte, že by snad představenstvo družstva vytvářelo zisk a ten pak rozdělovalo mezi zaměstnance, či snad, že by to tak mělo být. Naši firmu vlastní členové družstva, ne zaměstnanci. Pokud si tedy nějaký zaměstnanec stěžuje na nízkou mzdu, měl by se pokusit si odpovědět, jakou hodnotu sám vytvořil. A má-li nízkou mzdu, pak je odpověď jasná. Dovětku ředitele družstva rozumíme a pokusíme se na otázku, kterou v tomto odstavci kladete, i zodpovědět. Ředitel družstva má předložit představenstvu družstva tak, jak to několikrát i udělal, návrh činností, které by mohly družstvu přinést zisk. Pokud si uvědomíte, jaké byly výsledky obchodního střediska, které se po svém zřízení zabývalo realitními službami, pak s námi jistě budete souhlasit, že nestačí jen přijít s návrhem, ale musíte mít i schopné zaměstnance. Jestliže realitní firmy profitují, a my v této činnosti nikoliv, pak odpověď, jaké že máme zaměstnance, jistě naleznete sami.

Za provedení ankety se zaměstnanci upřímně děkujeme. Pouze jsme nepochopili, jak se provádí bossing prostřednictvím jiného nadřízeného. Jsme přesvědčeni, že ředitel družstva, kterého jsme o výsledku ankety informovali, bude svá další jednání promýšlet i v souvislosti s výsledky ankety. Je zřejmé, že platí výrok, že jiný je pohled z kapitánského můstku a jiný z podpalubí.

Jsme přesvědčeni, že družstvo je stabilní firmou, která ani v době ekonomické krize nesnižovala, na rozdíl od mnoha ostatních firem, mzdové prostředky, neomezila počet pracovních dnů a nenechávala zaměstnance doma za 60 % mzdy a ani hromadně nepropouštěla. Nechápeme tedy, proč by mezi zaměstnanci družstva měla převládat nejistota a nervozita. Naopak jsme přesvědčeni, že by řada zaměstnanců jiných firem či nezaměstnaných, u nás ráda pracovala.

Vaše stanovisko zajisté napomohlo představenstvu družstva udělat si ucelený obrázek a doufáme, že i Vy v našich slovech naleznete mnohé, co přispěje k vzájemné spolupráci.

~~Vratislav Němec~~

předseda představenstva družstva

~~Starosta odboru družstva
Ivan Raška~~

Ivan Raška

člen představenstva družstva

**Závěrečné stanovisko k odpovědnosti jednotlivých osob za stavbu „Revitalizace bytového domu na ulici K Hájku č. p 2982-2984 ve Frýdku-Místku“ realizovanou firmou Vrastav, s. r. o.
(advokátka JUDr. Hana Skotnicová)**

Závěr:

1. Družstvu dosud žádná škoda nevznikla, neboť nevynaložilo žádné finanční prostředky na odstranění vad díla. Jestliže škoda nevznikla, nelze ji po žádném subjektu požadovat a případná žaloba by byla neúspěšná.
2. Zvoleným, shora popsáním postupem, družstvo získalo navíc částku ve výši 1.166.671,48 Kč, když vyúčtovalo firmě VRASTAV s. r. o. smluvní pokutu za prodlení s odstraňováním záručních vad na domě K Hájku a tuto oproti faktuře téže firmy za revitalizaci domu č. p. 476 na ulici Smetanova započítlo.
3. Jelikož nelze určit, za které vady byla poskytnuta sleva z ceny díla uvedená v protokolu o předání a převzetí díla a s ohledem na nemožnost vady rozlišit na ty, které existovaly a na ty, které jsou vadami záručními, nelze dle mého názoru úspěšně žalovat nikoho ani z titulu škody v důsledku proplacené konečné faktury na dům K Hájku.
4. Teoreticky je možné vyčíslit další smluvní pokutu za prodlení s odstraňováním reklamovaných vad na domu K Hájku vůči společnosti VRASTAV s.r.o. a tuto po uvedené společnosti požadovat. Nicméně je třeba si uvědomit, že VRASTAV s.r.o. je s největší pravděpodobností bez finančních prostředků, což znamená, že v konečném důsledku se družstvo ani na základě pravomocných rozsudků úhrady svých nároků nedomůže.
5. Přestože družstvu nevznikla do této chvíle v souvislosti s revitalizací bytového domu č. p. 2982-2984 na ulici K Hájku ve Frýdku-Místku firmou Vrastav s. r. o. žádná škoda, tato skutečnost dle mého názoru nijak nepopírá to, že při realizaci této stavby došlo zcela nepochybně k pochybení nejen ze strany zhotovitele stavby, ale i ze strany osoby vykonávající na dané stavbě funkci technického dozoru a této osobě nadřízeného zaměstnance družstva – vedoucího technického úseku. Konkrétní způsob pochybení všech tří stran je uveden ve znaleckém posudku Ing. Pavla Tatrana

Podklady, z nichž jsem vycházela:

1. smlouva o dílo č. 29/2006/TÚ ze dne 22. 9. 2006 ve znění dodatku č. 1,
2. smlouva o dílo č. 42/2007/TÚ ze dne 27. 7. 2007,
3. mandátní smlouvy pro Ing. Gletu,
4. stavební deníky na dům K Hájku,
5. protokol o předání a převzetí díla na dům K Hájku,
6. reklamace vad z 15. 10. 2007,
7. rozsáhlá korespondence mezi družstvem a společností VRASTAV s.r.o.,
8. faktury č. 2008016 a č. 2008019 na dům na Smetanové,
9. faktury č. 46080407 a č. 46080696 – smluvní pokuta – dům K Hájku,
10. žaloba společnosti VAPAL spol. s r.o. na úhradu částky 1,166. 671,48 Kč,
11. rozsudek Krajského soudu v Ostravě o zamítnutí žaloby společnosti VAPAL spol. s r.o. ze dne 23.04.2010, č.j. 24 Cm 65/2009 – 64,
12. žaloba družstva na zaplacení částky 131. 828,52 Kč,
13. rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 25. 3. 2010, sp.zn. 18 Cm 37/2009, kterým byla společnosti VRASTAV s.r.o. uložena povinnost zaplatit částku 131.828,52 Kč,

14. právní rozbor advokátní kanceláře Polách, Pavelec, Rájecká, Čermáková týkající se vad díla ze dne 13. 1. 2010,
15. znalecký posudek č. 452 – 36/2009 o vadách a nedodělcích stavebních prací souvisejících s provedením stavebního díla „Revitalizace bytového domu na ulici K Hájků č. p. 2982-2984 ve Frýdku-Místku“ firmou VRASTAV, spol. s r.o., IČ 4103 3001, na základě smlouvy o dílo č. 29/2006/TÚ z 22. 9. 2006 a o nákladech na odstranění těchto vad, vypracovaný znalcem Ing. Pavlem Tatranem dne 30. července 2009.

JUDr. Hana SKOTNICOVÁ
advokát, ev. č. ČAK 09993
Na Hradčích 1 102 00 Praha 1, ČR
IČ: 652 56 836 Tel: 595 112 777

**Pravidla etického chování
zaměstnance Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku
(dále jen „Kodex zaměstnance družstva“)**

Část I.

Úvodní ustanovení

1. Účelem Kodexu zaměstnance družstva je stanovení základních pravidel a zásad profesionálního etického chování zaměstnance družstva založených primárně na jeho osobních postojích a jednáních.
2. Kodex zaměstnance družstva je nedílnou součástí jeho práv a povinností.

Část II.

Obecné zásady a základní principy etického chování zaměstnance družstva

Čl. 1

Základní principy etického chování

1. Hlavním principem etického chování je čestné a profesionální jednání dle pravidel přesahujících zákony a jiné platné právní normy a vnitřní předpisy družstva, což je odpovědné a fér chování, bez kompromisů v oblasti etických principů (čestnost, slušnost, spravedlnost, férovost, odpovědnost, vzájemný respekt, důstojnost a otevřenost, loajalitu k zaměstnavateli).
2. Zaměstnanec družstva musí jednat čestně a zásadově ve všech situacích, které přináší jeho pracovní pozice, a totéž vyžadovat od svých partnerů.
3. Zaměstnanec družstva je povinen vyhýbat se situacím, které by mohly vyvolávat pochybnosti o jeho etickém chování a jednání družstva.
4. Zaměstnanec družstva je povinen zachovávat mlčenlivost o skutečnostech, o nichž se dozvěděl v souvislosti s výkonem svého zaměstnání.
5. V případě nutnosti veřejného vystupování po předchozím souhlasu oprávněného orgánu či osoby k veřejnému vystoupení dbá zaměstnanec vždy zájmů a obchodní politiky družstva a je vždy k družstvu ve svém projevu loajální.

Čl. 2

Obecné zásady etického chování

1. **Zásada slušnosti a zdvořilosti**
Zaměstnanec družstva je povinen v souladu s obecně platnými pravidly etikety respektovat postavení nadřízených, pohlaví a věk osob, se kterými jedná.
2. **Zásada předcházení újmě**
Zaměstnanec družstva je povinen předcházet újmě, která hrozí jiným osobám natolik, nakolik je to v jeho silách, aniž by ublížil sám sobě. Zaměstnanec družstva je povinen počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, majetku, přírodě a na životním prostředí (alternativně).
3. **Zásada nestrannosti**
Zaměstnanec družstva je povinen postupovat při výkonu své činnosti nestranně a nezaujatě.
4. **Zásada pravdivosti**
Zaměstnanec družstva je povinen v rámci svých kompetencí vyplývajících z popisu funkčního místa, které zastává, a ostatních předpisů poskytovat pouze pravdivá tvrzení a zdržet se jakéhokoliv jednání, které by mohlo vzbudit zdání nepravdivého, hrubě zkresleného nebo neúplného tvrzení. Je-li informace, kterou má zaměstnanec družstva poskytnout, nad rámec jeho kompetencí, vyžádá si tuto informaci od kompetentního zaměstnance družstva. Není-li její zprostředkování možné, zajistí její bezodkladné poskytnutí kompetentním zaměstnancem družstva. Zaměstnanec družstva nesmí v souvislosti s výkonem svých pracovních povinností uvádět vědomě jakoukoli další osobu v omyl.

Část III.

Etická pravidla chování zaměstnance družstva

Čl. 1

Dodržování vnitřních předpisů družstva

1. Zaměstnanec družstva usiluje o vytvoření takových vztahů, které podporují dodržování vnitřních předpisů družstva.
2. Zaměstnanec družstva prosazuje všechny vnitřní předpisy družstva bez prezentování svého případně odlišného názoru na ně.
3. Zaměstnanec družstva upozorňuje písemně a neanonymně na případné vady kteréhokoli vnitřního předpisu družstva orgán, který daný předpis vydal.

Čl. 2

Ochrana osobnosti zaměstnance

1. Zaměstnanec družstva je povinen respektovat a zachovávat lidskou důstojnost, osobní čest, dobrou pověst a jméno zaměstnanců družstva a členů orgánů družstva a zdržet se jakýchkoliv neoprávněných zásahů do jejich soukromí.
2. Zaměstnanec družstva důsledně dbá na zachování práva na ochranu před neoprávněným shromažďováním, zveřejňováním nebo jiným zneužíváním údajů zaměstnanců družstva a členů orgánů družstva.

Čl. 3

Řádné využívání fondu pracovní doby

1. Zaměstnanec družstva vždy dbá na účelné a maximální využití pracovní doby, v jejímž průběhu se věnuje výhradně činnostem ve prospěch družstva tak, jak jsou stanoveny v rámci jeho pracovního vztahu k družstvu.
2. Zaměstnanec družstva vynakládá veškeré úsilí, aby zajistil maximálně efektivní a ekonomické spravování a využívání prostředků, zařízení a služeb, které mu byly v rámci plnění úkolů svěřeny.

Čl. 4

Zneužití postavení, důvěrných informací a obchodního tajemství

1. Zaměstnanec družstva nezneužije svého postavení, znalostí a důvěrných informací získaných v souvislosti s jeho pracovním vztahem k družstvu a osobních kontaktů v neprospěch družstva, nebo jeho klientů, resp. ve svůj prospěch nebo prospěch třetích osob.
2. Zaměstnanec družstva nedovolí, aby se v souvislosti s jeho pracovním vztahem k družstvu dostal do postavení, ve kterém by byl zavázán oplátit prokázanou laskavost, nebo které její činnosti přístupu vlivu jiných osob.
3. Zaměstnanec družstva je povinen odmítnout jakýkoliv zásah, nátlak, vliv, přání nebo žádost, jejichž důsledkem by mohl být ohrožení jeho nestrannosti. Zaměstnanec družstva dbá svým chováním o to, aby jeho nestrannost nebyla důvodně zpochybňována.
4. Zaměstnanec družstva nezneužije dobré jméno družstva k prosazení soukromých zájmů a názorů svých či zájmů a názorů třetích osob.
5. Veškeré informace a skutečnosti obchodní, ekonomické, technické či jiné povahy, které se zaměstnanec dozvěděl při plnění svých pracovních povinností nebo v souvislosti s nimi, veškerá data a informace poskytnuté družstvem zaměstnanci v rámci pracovního vztahu písemně, ústně či jiným způsobem, jsou považovány za důvěrné ve smyslu ust. § 271 obch. zák. (dále jen důvěrné informace) a jsou obchodním tajemstvím družstva. Zaměstnanec se zavazuje, že jiným

subjektům nesdělí, nepřístupní, pro sebe či jiného nevyužije tyto informace, skutečnosti, data atd. Veškeré získané informace této povahy podrží v tajnosti.

Čl. 5

Střet zájmů

1. Střet zájmů nastane, když má zaměstnanec družstva přímo nebo nepřímo zájem (např. finanční, rodinný či jiný), který ovlivňuje nebo by mohl ovlivňovat jeho rozhodování při plnění pracovních povinností.
2. Zaměstnanec družstva je povinen při plnění svých pracovních povinností:
 - vyhýbat se střetu zájmů, a to zejména tak, že se vyvaruje všech činností, na základě kterých může ke střetu zájmů dojít,
 - oznámit svému přímému nadřízenému nebo řediteli družstva jakékoli okolnosti mu známých či domnělých případů střetu zájmů týkajících se jeho osoby, ostatních zaměstnanců družstva, obchodních partnerů nebo zákazníků družstva a ostatních zúčastněných osob, včetně těch okolností nebo případů, do nichž se dostal nebo by se mohl dostat bez vlastního zavinění v důsledku osobních vztahů k jiným subjektům.
3. Bez předchozího písemného souhlasu představenstva družstva nesmí zaměstnanec družstva vykonávat výdělečnou činnost (včetně činností v rámci jiných subjektů), která je nebo může být shodná s předmětem činnosti družstva. Žádost o souhlas představenstva družstva podává zaměstnanec prostřednictvím ředitele družstva, který k této žádosti připojuje své stanovisko k jejímu předmětu.
4. Zaměstnanec družstva bez zbytečného prodlení uvědomí svého nadřízeného o všech vztazích k jiným subjektům, na základě kterých by mohlo docházet ke střetu zájmů.

Čl. 6

Účastenství v jiných právnických osobách a jiné obchodní činnosti

1. Zaměstnanec družstva by neměl být statutárním orgánem nebo členem statutárního orgánu právnické osoby, s výjimkou zájmových nebo humanitárních organizací, bez předchozího souhlasu družstva. Je-li tomu tak, měl by zaměstnanec družstva bez zbytečného odkladu oznámit tuto skutečnost představenstvu družstva.
2. Zaměstnanec družstva je v případě účasti v orgánech jiných právnických osob vždy povinen dodržovat zásadu předcházení střetu zájmů.

Čl. 7

Zastupování klienta družstva zaměstnancem družstva

1. Zaměstnanec družstva nesmí zastupovat klienty družstva v jednání s družstvem bez předchozího písemného souhlasu představenstva družstva.

Čl. 8

Nakládání s informacemi a údaji

1. Zaměstnanec družstva striktně dbá na ochranu veškerých informací, které v rámci svého pracovního poměru k družstvu získá, a na to, aby nebyly použity k jiným účelům, než těm, pro které byly poskytnuty nebo shromážděny.
2. Mimo výkon své pracovní činnosti nebude zaměstnanec družstva nedovoleně nakládat s informacemi, jejichž znalost získá prostřednictvím pracovního poměru v družstvu, či které náleží družstvu - zejména je shromažďovat, ukládat na nosiče, zpřístupňovat, vyhledávat, používat, předávat, šířit, zveřejňovat, či provádět jejich výměnu.

Čl. 9

Zneužití důvěrných informací

1. Zaměstnanec družstva, který v rámci svého pracovněprávního poměru k družstvu přichází do styku s důvěrnými informacemi, je povinen předejít i pouhému zdání neoprávněného nakládání nebo zneužití důvěrných informací.
2. Zaměstnanec družstva nesmí neoprávněně nakládat s důvěrnými informacemi nebo zneužít důvěrné informace, které by jemu nebo jinému přinesly nebo mohly přinést neoprávněný prospěch nebo výhodu.

Čl. 10

Vztahy s klienty a obchodními partnery

1. Zaměstnanec družstva poskytuje klientovi a obchodnímu partnerovi pravdivé a srozumitelné informace, týkající se jejich obchodního vztahu k družstvu. Zaměstnanec družstva vždy dbá, aby podmínky a jednání, za nichž je daný klientský vztahy uskutečňován, byly pro klienta transparentní a srozumitelné.
2. Pro předávání informací podle předchozího odstavce nad rámec kompetencí zaměstnance družstva platí stejná pravidla, jaká jsou uvedena v Části II., Čl. 2, odst. 4.

Čl. 11

Přijímání darů

1. V rámci zachování pravidel poctivého a bezúhonného postoje zaměstnance družstva v rámci svého pracovněprávního poměru k družstvu nevyžaduje ani nepřijímá dary a jiné výhody ve formě úsluh, laskavostí, ani žádných jiných zvýhodnění od třetích stran, která by mohla ovlivnit či narušit profesionální a nestranný přístup k věci, nebo kterou by bylo možno považovat za odměnu za práci, která je jeho povinností.
2. Zaměstnanec družstva může přijmout drobné předměty reklamního charakteru nebo drobné pozornosti nižší hodnoty (do 300,- Kč jejich celkové hodnoty), které nemohou vyvolat pochybnosti o jeho nezávislém jednání v dalším vztahu s klientem nebo obchodním partnerem družstva.

Část IV.

Další zásady jednání zaměstnance družstva

1. V rámci svého pracovněprávního poměru k družstvu zaměstnanec družstva jedná vždy korektně, odpovědně a vstřícně vůči ostatním osobám a svým přístupem se vždy snaží o vytvoření profesionální a partnerské atmosféry na pracovišti, čímž přispívá k vytváření prostředí vzájemné důvěry, úcty a profesionální spolupráce.
2. Zaměstnanec družstva vykonává svou práci s nejvyšší mírou slušnosti, porozumění a ochoty a bez jakýchkoliv předsudků na vysoké odborné úrovni, kterou si studiem průběžně prohlubuje.
3. Zaměstnanec družstva činí rozhodnutí a řeší záležitosti objektivně na základě veškerých zjištěných informací a okolností případu a bez zbytečných průtahů.
4. Zaměstnanec družstva v souladu se zájmy družstva vykonává své povinnosti a pravomoci vyplývající z jeho funkce, postavení a pověření vždy čestně, svědomitě, v dobré víře a s nejvyšší odbornou péčí.
5. Zaměstnanec družstva je povinen řídit se při jakémkoli svém jednání v souladu s Kodexem zaměstnance družstva následujícím pořadím významu:
 - 1) předpisy,
 - 2) finance (ekonomické vlivy či dopady),
 - 3) ostatní zájmy.
6. Není-li možné, aby zaměstnanec družstva v rámci svého pracovněprávního poměru k družstvu současně jednal v zájmu družstva i jeho klientů i v zájmu svém či ostatních zaměstnanců družstva, je povinen postupovat tak, aby byly zajištěny zájmy v tomto pořadí:

- 1) družstvo,
 - 2) klienti družstva,
 - 3) zaměstnanci družstva,
 - 4) ostatní subjekty.
7. Zásady uvedené v předchozích 2 odstavcích jsou nadřazeny všem ostatním zásadám a pravidlům uvedeným v Kodexu zaměstnance družstva.
 8. Zaměstnanec družstva se zdrží jakéhokoliv zásahu do dobrého jména družstva, které poškozují či může do značné míry poškodit jeho vážnost.
 9. Zaměstnanec družstva dbá na odpovídající úpravu svého zevnějšku a výběr takového druhu a stylu ošacení, které je v souladu s požadavky na profesionalitu a reprezentaci v rámci pracovního poměru.

Část V.

Odpovědnost a povinnosti

1. Porušení Kodexu zaměstnance družstva ze strany zaměstnance družstva bude posuzováno jako závažné porušení povinností zaměstnance družstva vyplývající z právních předpisů.
2. V případě identifikace jakéhokoli chování či jednání, které by mohlo být, byť i jen potenciálně, v rozporu s pravidly uvedenými v tomto Kodexu zaměstnance družstva, je zaměstnanec družstva povinen informovat písemnou formou a neanonymně o tomto neprodleně svého přímého nadřízeného nebo ředitele družstva.
3. Vedoucí zaměstnanec družstva je povinen zajistit informování jím řízených osob, na které se Kodex zaměstnance družstva vztahuje, o právních a vnitřních předpisech, které se týkají jejich působnosti, a podporovat jejich vzdělávání v této oblasti.
4. Zaměstnanec družstva je povinen nejpozději do 31. ledna podepsat a předložit zaměstnavateli „*Prohlášení o jednání v souladu se zásadami Kodexu zaměstnance družstva*“ za uplynulý kalendářní rok, které je přílohou těchto pravidel.
5. Zaměstnanec družstva je povinen poskytnout účinnou součinnost při prokazování skutečností týkajících se zneužití důvěrných informací.
6. Zaměstnanec družstva je povinen podepsat a předložit zaměstnavateli „*Prohlášení o seznámení se s Kodexem zaměstnance družstva a závazku jednat v souladu s Kodexem zaměstnance družstva*“, které je přílohou č. 1 ke Kodexu zaměstnance družstva, bezprostředně po vzniku jeho pracovního poměru k družstvu.
7. Zaměstnanec družstva je povinen podepsat a předložit zaměstnavateli „*Prohlášení o jednání v souladu se zásadami Kodexu zaměstnance družstva*“, které je přílohou č. 2 ke Kodexu zaměstnance družstva, rovněž mimo termín uvedený v odst. 4. bezodkladně vždy, když jej o to požádá zaměstnavatel.

Část VI.

Přechodná ustanovení

1. Zaměstnanec družstva je povinen uvést do souladu s Kodexem zaměstnance družstva všechny skutečnosti týkající se jeho osoby do 3 měsíců ode dne, kdy byl s Kodexem zaměstnance družstva seznámen.
2. Zaměstnanec družstva, který je v pracovním poměru k družstvu ke dni účinnosti Kodexu zaměstnance družstva, je povinen podepsat a předložit zaměstnavateli „*Prohlášení o seznámení se s Kodexem zaměstnance družstva a závazku jednat v souladu s Kodexem zaměstnance družstva*“, které je přílohou č. 1 ke Kodexu zaměstnance družstva, bezprostředně poté, co byl s tímto předpisem seznámen.
3. Prohlášení podle přílohy č. 2 ke Kodexu zaměstnance družstva předkládá zaměstnanec družstva v souladu s odst. 4. Části V. Kodexu zaměstnance družstva poprvé za rok 2011.

Část VII. Závěrečná ustanovení

1. Kodex zaměstnance družstva byl projednán se základní organizací OS UNIOS Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku.
2. Schválením Kodexu zaměstnance družstva vyjadřuje představenstvo družstva svůj zájem na tom, aby zaměstnanci družstva aktivně předcházeli porušování etických pravidel uvedených v tomto Kodexu zaměstnance družstva a aby upozorňovali na jejich případné porušení.
3. Tímto kodexem zaměstnance družstva by se měli obdobně řídit i členové orgánů družstva.
4. Kodex zaměstnance družstva byl schválen představenstvem družstva – jeho usnesením č. 23.12.1. ze dne 20. září 2010 a téhož dne nabyl platnosti.
5. Tato pravidla nabývají účinnosti dnem 1. října 2010.

Přílohy:

- č. 1 - Prohlášení o seznámení se s Kodexem zaměstnance družstva a závazku jednat v souladu s Kodexem zaměstnance družstva
- č. 2 - Prohlášení o jednání v souladu se zásadami Kodexu zaměstnance družstva

~~.....~~
Vratislav Němec
předseda představenstva družstva

Stavební bytové družstvo
ve Frýdku-Místku
Družstevní 844 -1
738 01 Frýdek-Místek

Ivan Raška
.....
Ivan Raška
člen představenstva družstva

Prohlášení o seznámení se s Kodexem zaměstnance družstva a závazku jednat v souladu s Kodexem zaměstnance družstva

Já, (doplnit jméno a příjmení)

zaměstnanec Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku (dále jen „*družstvo*“) tímto potvrzuji, že jsem se seznámil se zněním Kodexu zaměstnance družstva a chápu jeho obsah a účel.

Kodex zaměstnance družstva беру na vědomí jako odpovídající způsob chování a jednání v rámci mého pracovněprávního vztahu k družstvu, jakož i chování a jednání mých kolegů. Budu jednat v duchu Kodexu zaměstnance družstva společnosti dle mého nejlepšího svědomí.

Dne:

Jméno a příjmení zaměstnance družstva:

Funkce:

Podpis:

Prohlášení o jednání v souladu s Kodexem zaměstnance družstva

Já, (doplnit jméno a příjmení)

zaměstnanec Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku (dále jen „*družstvo*“) tímto potvrzuji, že:

- a) V uplynulém kalendářním roce po dobu trvání mého pracovního poměru k družstvu jsem jednal v souladu s Kodexem zaměstnance družstva.

ANO* **NE***

- b) Jsem si vědom(a) toho, že v uplynulém kalendářním roce nastal případ možného střetu zájmů a jsem si vědom(a) situace u mne, u jiných zaměstnanců družstva nebo u osob mi blízkých, která měla být oznámena jako možný střet zájmů.

ANO* **NE***

- c) Řádně jsem oznámil(a) způsobem uvedeným v Kodexu zaměstnance družstva všechny případy možného střetu zájmů a situací, které nastaly v uplynulém kalendářním roce u mne, u jiných zaměstnanců družstva nebo u osob mi blízkých, které mohly být možným střetem zájmů.

ANO* **NE*** (odpověď uvádí zaměstnanec družstva pouze v případě, že u předchozího jeho vyjádření podle písm. a) odpověděl „ANO“)

- d) Jsem si vědom(a) možného porušení Kodexu zaměstnance družstva z mé strany nebo ze strany jiných zaměstnanců družstva v uplynulém kalendářním roce.

ANO* **NE***

- e) Řádně jsem oznámil(a) všechny případy možného porušení Kodexu zaměstnance družstva z mé strany nebo ze strany jiných zaměstnanců družstva v uplynulém kalendářním roce.

ANO* **NE*** (odpověď uvádí zaměstnanec družstva pouze v případě, že u předchozího jeho vyjádření podle písm. c) odpověděl „ANO“)

Poznámky:

.....
.....
.....

úsek: středisko:

funkční místo:

datum podpis

* *nehodící se škrtněte*

**Zpráva o činnosti kontrolní komise Stavebního bytového družstva ve Frýdku-
Místku pro jednání shromáždění delegátů dne 25. listopadu 2010**

Oslovení.....

Kontrolní komise Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku předkládá nejvyššímu orgánu družstva, kterým je shromáždění delegátů, zprávu o činnosti tohoto nezávislého orgánu družstva odpovědného za svoji činnost pouze shromáždění delegátů za období od jeho posledního jednání do data dnešního jednání. Podávaná zpráva o činnosti kontrolní komise byla projednána a schválena kontrolní komisí 20. listopadu 2010 je vypracována dle následující osnovy:

Informace ke dvěma pilotním předmětům kontrolní činnosti
Informace o provedených kontrolách v jednotlivých oblastech kontrolní činnosti
Informace o vyřizování podnětů a stížností adresovaných kontrolní komisi
Informace k aktivitám členů kontrolní komise mimo oblast kontrolní činnosti
Závěrečné konstatování

Pilotním a dlouhodobým předmětem kontrolní činnosti č. 1 byla revitalizace bytového domu č. p. 2982-2984 na ulici K Hájků ve Frýdku-Místku. Výše uvedená revitalizace byla realizována zhotovitelem, kterým byla firma Vrastav s tímto výsledkem: Cena díla činí 11.956.263,-- Kč.

Odvedené dílo představuje 489 vad a nedodělků, řada z nich se mnohokrát opakuje. Z celkového počtu vad a nedodělků je 81 vad a nedodělků na úkor bezpečného užívání díla a 105 vad a nedodělků snižující životnost příslušné části stavebního díla. Kontrolní komise reagovala na podnět dotčené členské samosprávy od okamžiku, kdy její členové byli s vznikajícím problémem seznámeni.

Byla podána informace představenstvu družstva a řediteli družstva.

Byl podán požadavek na vyhotovení odborných posudků na stav objektu, posouzení závad a nedodělků, včetně předpokládaných nákladů na jejich odstranění.

Byl vysloven požadavek na stanovení odpovědnosti za vzniklý stav.

Z vyhotovených odborných posudků vyplynuly tyto výstupy.

Odhadnuté náklady na odstranění vad a nedodělků činí 839.734,-- Kč.

Odpovědnost za vzniklý stav je na straně zhotovitele, technického dozoru investora, ale i na straně objednatele.

Reakcí objednatele (představenstva) na vzniklou situaci bylo zastavení platby firmě Vrastav ve Výši 1.129.973,-- Kč z realizovaného díla na objektu Smetanová Frýdek-Místek. Pohledávky družstva vůči firmě Vrastav činily 1.298.500,-- Kč minus 36.698,-- Kč z penalizačních faktur družstva, přiznaných firmě Vrastav.

Rozdíl mezi pohledávkami družstva a zadrženými platbami firmě Vrastav činí 131.829,-- Kč uznaný výrokem Krajského soudu v Ostravě.

Náklady družstva na vyhotovení odborných posudků (právní pomoc 5.000,-- Kč, odborný posudek Bialek 11.000,-- Kč, odborný posudek Tatran 51.000,-- Kč).

Tyto náklady jsou vymahatelné.

Konečný rozdíl mezi pohledávkami družstva a zadrženými finančními prostředky Vrastav činí 194.199,-- Kč jako vymahatelný rozdíl.

Za předpokladu, že tato částka jako pohledávka družstva vůči firmě Vrastav bude uhrazena, družstvu nevznikla škoda a soudní spor a případné žaloby nemají dle právního názoru naději na úspěch. Osoby ve funkci stavebního dozoru a jeho nadřízeného již nejsou zaměstnanci družstva a dokazování míry zavinění postrádá validní argumenty, které by jednoznačně vyplývaly z uzavřených smluv. Žalobce za této situace by se dostal do důkazní nouze a dalších vynaložených nákladů bez záruky jejich návratnosti, neboť rozhodnutí soudu nelze v tomto případě s jistotou předpokládat, že bude ve prospěch žalující strany.

Navržené řešení:

Dotčené členské samosprávě budou závady kompenzovány podstatnou finanční částkou ze zadržených prostředků firmě Vrastav, která bude členské samosprávě připsána na fond oprav. Bude na členské samosprávě, jak s finančními prostředky naloží v součinnosti s vedením družstva s přihlédnutím k naléhavosti odstraňování vad a nedodělků.

Druhým pilotním předmětem kontrolní činnosti se stal výkon funkce pověřeného vlastníka v oblasti plnění usnesení přijatých společenstvími vlastníků, pokud tuto funkci vykonává družstvo.

Předmět kontroly se stává stále více aktuální v situaci, kdy po počátečním nadšení nově vzniklých společenství vlastníků jednotek spravovat a řídit dům vlastními subjekty tito docházejí k závěru, že věc se stává stále složitější s absencí nezbytného zázemí v oblasti právní, ekonomické, technické a osobností ochotných nést nemalou odpovědnost za bezproblémové fungování svěřeného společenství vlastníků. Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku je tak stále více pověřováno výkonem funkce pověřeného vlastníka. Kontrolní komise se tak zaměřuje na sledování kvality součinnosti obou subjektů, aby společenství vlastníků jednotek, která představují pro družstvo dnes již nepostradatelné klienty bylo pro výkon funkce pověřeného vlastníka nejvhodnějším parterem. Vzhledem k složité agendě a široké nabídce se kontrolní komise postupně zaměřuje na jednotlivé úkony, které jsou předmětem výkonu funkce pověřeného vlastníka.

K datu jednání shromáždění delegátů byly provedeny kontroly plnění usnesení společenství vlastníků u SVJ HS 368 – Novodvorská 3050 F-M

HS 381 – J. Božana 3129-2930 F-M

Předmětem kontroly byla písemná dokumentace – zápisy z členských schůzí a zápisy ze shromáždění vlastníků jednotek, provádění veškerých předepsaných kontrol.

Výsledky kontroly, doporučení:

Termíny následných schůzí společenství vlastníků jednotek jsou prováděny do 30 dnů od konání schůzí členských samospráv. U některých hospodářských středisek jsou velké časové odstupy při svolávání schůzí členských samospráv.

Stejně je tomu tak při svolávání shromáždění vlastníků jednotek ze strany družstva.

Nejsou zasílány výpisy z „Knihy analytické evidence“ výboru členské samosprávy automaticky čtvrtletně, ale vydávají se jen na požádání předsedy členské samosprávy.

Provádění předepsaných kontrol se uskutečňují v naplánovaných termínech.

Doporučení:

Pokračovat v provádění dalších kontrol jak již kontrolovaných společenství vlastníků jednotek, tak kontrolu rozšířit na další společenství vlastníků jednotek.

Více dbát na spolupráci mezi členskými samosprávami a společenstvími vlastníků jednotek.

Zasílat přehled „Knihy analytické evidence“ čtvrtletně předsedům funkčních členských samospráv.

Tolik ke kontrole v oblasti obou pilotních předmětů kontrolní činnosti kontrolní komise.

Další kontrolní činnost Kontrolní komise byla plánem práce zaměřena na jednotlivé oblasti družstva, a to oblast ekonomickou, technickou a organizačně-právní.

Podrobné informace o průběhu, závěrech a návrzích opatření jsou uvedeny v protokolech, které jsou k nahlédnutí v kanceláři kontrolní komise.

Z významných kontrol v ekonomické oblasti družstva byly:

Kontrola k vyjádření stanoviska kontrolní komise k účetní závěrce družstva za rok 2009 (toto stanovisko bude předneseno v příslušném bodu jednání shromáždění delegátů).

Plnění hospodářsko-finančního plánu družstva za 1. čtvrtletí roku 2010 (po kontrole výkazů výsledků hospodaření činil zisk 718 tis. Kč, což bylo 78,18% ročního plánu). Kontrolou byl zjišťován podíl jednotlivých hospodářských středisek na výsledku hospodaření s následujícím závěrem:

Plnění hospodářsko-finančního plánu družstva za 1. čtvrtletí roku 2010 bylo překročeno a dávalo reálný předpoklad pro dobrý hospodářský výsledek celého roku.

Nakládání se zadrženými finančními prostředky zadržené firmě Vrastav v souvislosti s vadami a nedodělkami při revitalizaci domu K Hájku. K podání vysvětlení byl na jednání kontrolní komise pozván předseda představenstva družstva.

Kontrola poklady.

Kontrolou nebyly zjištěny žádné nesrovnalosti v početních stavech peněz, cenin a stravenek dle evidence. Kontrolou bylo dále zjištěno překračování denního limitu hotovosti v úřední den. Kontrolní komise navrhla zjednání nápravy.

Kontrolní komise doporučila představenstvu družstva v souvislosti s chybějící definicí v zákoně o sociálním pojištění – vyměřovacím základem pro pojištění za 1. pololetí roku 2007 o vrácení zaplaceného sociálního pojištění.

V sledované oblasti technické se kontroly zaměřovaly v souladu s plánem práce kontrolní komise na:

Kontrolu rentability provozu Bytového domu U Lávky

Realizaci objednávek klientů družstva

Průběžnou kontrolou výběrových řízení

Plnění termínů při realizaci oprav

Kontrolu odstraňování závad po revitalizaci domu K Hájků č. p. 2982-2984

Kontrolní komise zaměřovala svou kontrolní činnost na výběrová řízení organizovaná družstvem na oblasti projektové dokumentace, revitalizaci bytového domu, výměny oken, rekonstrukce a zateplení střech, výměny výtahů, včetně menších zakázek.

Za období říjen 2009 do září 2010 proběhlo celkem 111 výběrových řízení. Členové kontrolní komise byli přítomní na 34 výběrových řízeních – zakázek dle pravidel družstva a 10 výběrových řízeních zařazených do Integrovaného plánu rozvoje města Frýdku-Místku – sídliště Slezská. Protokoly navštívených výběrových řízení jsou založeny v kanceláři kontrolní komise.

Výsledek kontrol:

Výběrová řízení byla podrobně a zodpovědně připravena referentem přípravy zakázek paní Michaelou Brunckovou.

Výběrová řízení probíhala v souladu s pravidly družstva.

Pod stálým dohledem kontrolní komise je Bytový dům U Lávky a předmětem kontrolní činnosti je technický stav, ekonomika provozu v souvislosti s obsazováním a využitím bytů. Zjištěné závady jsou v první fázi konstatovány a vznášen požadavek na jejich odstranění (např. zajištění schodiště v souladu s příslušnou normou).

V dalších fázích je pak sledováno odstraňování závad až do požadovaného stavu.

Kontrolní komise v technické oblasti navrhuje řešení pro budovu správy družstva týkající se bezbariérového přístupu klientů družstva k pracovníkům v kancelářích družstva a realizace výtahu do jednotlivých podlaží.

V oblasti organizačně-právní

Kontrolní komise byla sledována příprava materiálu pro soudní projednávání odpovědnosti za škody vzniklé při revitalizaci domu K Hájků 2982-2984.

Celý právní problém byl popsán v části zprávy kontrolní komise, která se zabývala 1. pilotním předmětem kontrolní činnosti kontrolní komise.

Vzhledem k tomu, že družstvu v souvislosti s revitalizací domu K Hájků 2982-2984 dosud nevznikla prokazatelně škoda a z důvodu důkazní nouze pro vedení soudního

sporu vůči osobám odpovědných za vzniklé problémy při realizaci díla není dle názoru právního zástupce družstva soudní projednávání doporučeno. Z výše uvedeného důvodu kontrolní komise tuto kontrolní činnosti odložila. Nadále však bude problém sledovat.

Kontrolní komise se zaměřila na kontrolu systému poskytovaných služeb z výkonu funkce pověřeného vlastníka SVJ, vykonává-li tuto funkci Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku.

Kontrolní komise po vyžádání obdržela nabídku služeb a činností pro společenství vlastníků. Z široké nabídky vybrala pro kontrolní činnost „pomoc při přípravě a organizaci shromáždění vlastníků jednotek, kontrolu organizace řízení společenství vlastníků a provádění úkonů statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů a ostatních platných norem a předpisů.

Kontrola byla aplikovaná na plnění usnesení společenství vlastníků jednotek HS 368 – Novodvorská 3050 a společenství vlastníků jednotek HS 381 – J. Božana 3129-3130. Závěry a doporučení byly uvedeny v části kontrolní činnosti druhého pilotního předmětu.

Kontrolní komise rovněž sledovala právní spor, ve kterém žalobce Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku se dožadoval na firmě Vrastav zaplacení částky 131.828,52,-- Kč. Rozsudkem jménem republiky je povinen žalovaný zaplatit žalobci částku 131.828,52 ,-- Kč spolu s úrokem. Žalobce měl ve sporu plný úspěch a byla mu přiznána plná náhrada nákladu řízení.

Předmětem kontrolní činnosti bylo rovněž šetření podnětů a žádosti adresované kontrolní komisi. V této oblasti činnosti kontrolní komise zaznamenala kontrolní komise malou vytíženost. Za celé období řešila pouze dva případy v této oblasti.

- a) Žádost firmy Krolstav na prošetření výběrového řízení s podezřením, že neproběhlo v souladu s pravidly. Po prošetření bylo konstatováno, že výběrové řízení proběhlo v souladu s pravidly a výhrady zmíněné firmy jsou nedůvodné. Firma byla s výsledkem šetření písemně seznámena a nepodala vůči tomu odpor.
- b) Stížnost obyvatel bytového domu na ulici Škarabelova na porušování domovního řádu. Kontrolní komise posoudila stížnost a pro zajištění objektivního posouzení požádala Policii České republiky o spolupráci. Závěr šetření byl posouzen jako důvodný ze strany obyvatel domu. V souladu se stanovami družstva byla nájemcům udělena výstraha před vyloučením s následnou ztrátou práva nájmu k předmětné bytové jednotce.

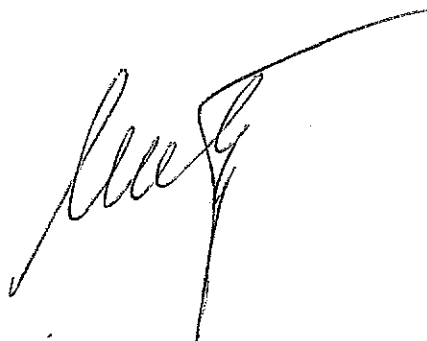
Dosud kontrolní komise řešila jen podané stížnosti na její adresu. V současném konkurenčním prostředí bude kontrolní komise řešit případy, o kterých se doví za účelem odstraňování problému klientů družstva a zajištění dobrých partnerských vztahů a respektování práv a povinností obou stran.

Aktivity členů kontrolní komise mimo kontrolní činnost dokumentuje účast členů kontrolní komise v pracovních komisích, kontakty s vedením družstva za účelem informovanosti ve všech oblastech o družstevní činnosti společného hledání optimálních řešení vyskytujících se problémů. Přínosné je pravidelné společné jednání představenstva družstva a kontrolní komise i účast předsedy představenstva družstva na jednání kontrolní komise za účelem podání informací o záměrech, plánech a vyskytujících se problémech družstva.

Vážení delegáti, vážení hosté, kontrolní komise vyčerpala všechny podstatné informace, které Vám chtěla sdělit s výkonem své funkce a děkuje Vám delegátům za podporu, které se jí od Vás dostává. Kontrolní komise nadále pracuje jako nezávislý orgán družstva odpovědný pouze nejvyššímu orgánu družstva shromáždění delegátů.

Předkladatel: Mgr. Zdeněk Metz, předseda kontrolní komise Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku

Ve Frýdku-Místku 10. listopadu 2010



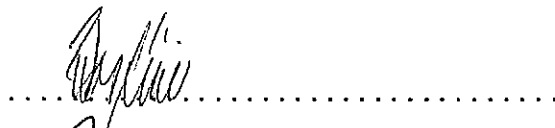
Shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku

konané dne 25.11.2010 od 16.00 ve velkém sále Kulturního domu Válcoven plechu ve Frýdku-Místku


Přítomno je	91 delegátů disponujících silou	3757 hlasů
z celkového počtu	115 delegátů disponujících silou	4357 hlasů, tj. 86.2291 % ze všech hlasů

Shromáždění delegátů je usnášeníschopné.**Mandátová komise:**

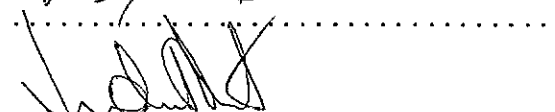
předseda: Ing. Pospíšil Ivo



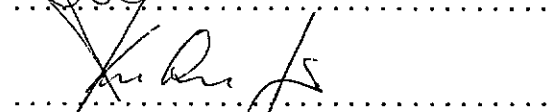
členové: Jiříková Božena



Fedor František



Vlček Jindřich



Ing. Kokotek Jiří





Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku

Frýdek-Místek dne 23. 11. 2010

Pro jednání shromáždění delegátů dne 25. listopadu 2010

K bodu pořadu jednání: Kontrola plnění úkolů a usnesení z předcházejících jednání shromáždění delegátů

Název materiálu: Odkoupení pozemku pod domem č. p. 119 na ulici K Hájku ve Frýdku-Místku

Materiál předkládá: představenstvo družstva
za představenstvo družstva

Vratislav Němec
předseda představenstva družstva

Návrh usnesení:

Shromáždění delegátů **konstatuje**, že jeho usnesení č. B.8) ze dne 27. listopadu 2008, kterým shromáždění delegátů schválilo koupi pozemku p. č. 5319/215 o výměře 68 m², na kterém stojí bytový dům č. p. 119 na ulici K Hájku ve Frýdku-Místku, družstvem, **bylo splněno.**

Odůvodnění:

Na základě usnesení shromáždění delegátů č. B.8) ze dne 27. listopadu 2008, kterým schválilo koupi pozemku p. č. 5319/215 o výměře 68 m², na kterém stojí bytový dům č. p. 119 na ulici K Hájku ve Frýdku-Místku, družstvem, vstoupilo družstvo do jednání o koupi tohoto pozemku. Byla podepsána kupní smlouva mezi družstvem (coby kupujícím) a Františkem Čelůstkou, Kongregací Najsvätejšieho Vykupiteľa, Pavlem Pilařem (coby prodávajícími), která byla následně podána na katastr nemovitostí jako základní podkladový materiál pro zápis změny vlastníka tohoto pozemku. Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku se stalo ke dni 2. 7. 2010 vlastníkem tohoto pozemku. Družstvo koupilo uvedený pozemek za cenu 68.000,-- Kč na základě kupní smlouvy.

Na základě popsaných skutečností je shromáždění delegátů předkládán výše uvedený návrh jeho usnesení.

Doporučení:

Představenstvo družstva **doporučuje** shromáždění delegátů předložený návrh usnesení **schválit.**

Předložený materiál, včetně návrhu usnesení není v rozporu s obecně závaznými právními předpisy ani vnitřními předpisy Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku. *JB*

Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku

Frýdek-Místek dne 23. 11. 2010

Pro jednání shromáždění delegátů dne 25. listopadu 2010

K bodu pořadu jednání: Kontrola plnění úkolů a usnesení z předcházejících jednání shromáždění delegátů

Název materiálu: Kontrola plnění usnesení – koupě bytu družstvem

Materiál předkládá: představenstvo družstva
za představenstvo družstva

Vratislav Němec
předseda představenstva družstva

Návrh usnesení:

Shromáždění delegátů **konstatuje**, že jeho usnesení č. B.14) ze dne 26.11.2009, kterým shromáždění delegátů schválilo koupi jedné z dále uvedených bytových jednotek do limitu 700.000,-- Kč v následujícím pořadí:

- 1) bytová jednotka 0+1 v domě na ulici Smetanova č. p. 477
- 2) bytová jednotka 0+1 v domě na ulici 17. listopadu č. p. 74
- 3) bytová jednotka 0+1 v domě na ulici Vítězslava Nezvala č. p. 736
- 4) jiná bytová či nebytová jednotka v bytovém domě ve Frýdku-Místku, která spadá do režimu zákona č. 72/1994 Sb., Zákona o vlastnictví bytů, v jeho platném znění, a která není spravována Stavebním bytovým družstvem ve Frýdku-Místku,

bylo splněno.

Odůvodnění:

Na základě usnesení shromáždění delegátů č. B.14) ze dne 26.11.2009, kterým schválilo koupi jedné z dále uvedených bytových jednotek do limitu 700.000,-- Kč v následujícím pořadí:

- 1) bytová jednotka 0+1 v domě na ulici Smetanova č. p. 477
- 2) bytová jednotka 0+1 v domě na ulici 17. listopadu č. p. 74
- 3) bytová jednotka 0+1 v domě na ulici Vítězslava Nezvala č. p. 736
- 4) jiná bytová či nebytová jednotka v bytovém domě ve Frýdku-Místku, která spadá do režimu zákona č. 72/1994 Sb., Zákona o vlastnictví bytů, v jeho platném znění, a která není spravována Stavebním bytovým družstvem ve Frýdku-Místku,


vstoupilo družstvo do jednání o koupi bytové jednotky velikosti 0+1 v domě na ulici Smetanova č. p. 477 ve Frýdku-Místku. Byla podepsána kupní smlouva mezi družstvem (coby kupujícím) a 8 fyzickými osobami (coby prodávajícími), která byla následně podána na katastr nemovitostí jako základní podkladový materiál pro zápis změny vlastníka této bytové jednotky.

Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku se stalo ke dni 4. 12. 2009 vlastníkem této jednotky. Družstvo koupilo uvedenou bytovou jednotku za cenu 650.000,-- Kč na základě kupní smlouvy.

Na základě popsaných skutečností je shromáždění delegátů předkládán výše uvedený návrh jeho usnesení.

Doporučení:

Představenstvo družstva **doporučuje** shromáždění delegátů předložený návrh usnesení **schválit**.

Předložený materiál, včetně návrhu usnesení není v rozporu s obecně závaznými právními předpisy ani vnitřními předpisy Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku. 

Příloha č. 9 Nz, 214/2010

Shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku
konané dne 25.11.2010 od 16.00 ve velkém sále Kulturního domu Válcoven plechu ve Frýdku-Místku

Výsledek hlasování č.

2

k bodu pořadu jednání Kontrola plnění úkolů a usnesení z předcházejících jednání shromáždění delegátů

Přítomno bylo	90 delegátů disponujících sílou	3717 hlasů	
z celkového počtu	115 delegátů disponujících sílou	4357 hlasů, tj.	85.31 % ze všech hlasů

Shromáždění delegátů bylo usnášeníschopné.

Hlasovalo

PRO	87 delegátů disponujících	3589 hlasů, tj.	96.56 % z přítomných hlasů
PROTI	0 delegátů disponujících	0 hlasů, tj.	0 % z přítomných hlasů
ZDRŽELO SE	1 delegát disponující sílou	55 hlasů, tj.	1.48 % z přítomných hlasů
NEHLASOVAL	2 delegáti disponující sílou	73 hlasů, tj.	1.96 % z přítomných hlasů

USNESENÍ BYLO SCHVÁLENO

Mandátová komise:

předseda: Ing. Pospíšil Ivo

členové: Jiříková Božena

Fedor František

Vlček Jindřich

Ing. Kokotek Jiří

.....
.....
.....
.....
.....





Frýdek-Místek dne 6. 10. 2010

Pro jednání shromáždění delegátů dne 25. listopadu 2010

K bodu pořadu jednání: Zpráva o hospodaření družstva za rok 2009

Název materiálu: Účetní závěrka a výroční zpráva o hospodaření družstva za rok 2009

Materiál předkládá: představenstvo družstva
za představenstvo družstva

Vratislav Němec
předseda představenstva družstva

Návrh usnesení:

Shromáždění delegátů **bere na vědomí** zprávu auditora o ověření účetní závěrky za rok 2009.

Shromáždění delegátů **schvaluje** účetní závěrku a výroční zprávu o hospodaření družstva za rok 2009.

Shromáždění delegátů **schvaluje** rozdělení hospodářského výsledku družstva za rok 2009.

Odůvodnění:

Představenstvo družstva projednalo na svém jednání výroční zprávu o hospodaření družstva za rok 2009 a zprávu auditora o ověření účetní závěrky za rok 2009 na svém 22. jednání dne 20. 8. 2010 bez výhrad a svým usnesením č. 22.8.2. schválilo předložit shromáždění delegátů návrh na rozdělení hospodářského výsledku družstva za rok 2009.

Příloha:

Výroční zpráva o hospodaření družstva za rok 2009, včetně návrhu na rozdělení hospodářského výsledku družstva za rok 2009.

Předložený materiál, včetně návrhu usnesení není v rozporu s obecně závaznými právními předpisy ani vnitřními předpisy Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku. *Jr.*



**Výroční zpráva o hospodaření
za rok 2009**

Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku, Družstevní 844, 738 01 Frýdek-Místek
IČ 00090891, DIČ CZ00090891

Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku mělo k 31. 12. 2009 ve správě 9 338 bytů, z toho 3 020 družstevních a 6 318 ve vlastnictví osob, a 639 garáží - 219 družstevních a 420 v osobním vlastnictví. Počet členů družstva byl 5 100 osob.

Od roku 1996, kdy družstvo začalo s převody jednotek do vlastnictví, bylo převedeno celkem 6 886 bytů a 534 garáží. V průběhu roku 2009 bylo do vlastnictví převedeno dalších 570 bytů a 18 garáží.

I. ROZVAHA k 31.12.2007 k 31.12.2008 k 31.12.2009

Hodnota majetku a stavy fondů v tis. Kč

Aktiva v tis. Kč

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek	880 307	749 004	669 759
Zásoby materiálu na skladě	392	319	284
Platební prostředky	188 320	155 011	132 354
Pohledávky	155 665	185 577	165 533
Ostatní aktiva - přechodné účty aktiv	196	170	187
<u>Aktiva celkem</u>	1 224 880	1 090 081	968 117

Pasiva v tis. Kč

Základní kapitál	3 253	2 932	2 606
Kapitálové fondy	688 669	601 932	532 325
Nedělitelný fond	26 459	27 483	28 346
Ostatní fondy (FKSP, FO)	523	476	536
Dlouhodobá přijatá záloha - na opravy BF	103 286	107 717	103 527
Závazky vůči dodavatelům	146 020	106 647	72 310
Závazky ostatní	41 179	4 915	28 439
Bankovní úvěry dlouhodobé - na DV	56 405	45 111	36 796
- na revitalizace	157 127	188 404	161 205
Ostatní pasiva - dohadné účty pasivní	184	79	0
Nerozdělený zisk	+ 1 775	+ 4 385	+ 164
Výsledek hospodaření minulých let			1 863
<u>Pasiva celkem</u>	1 224 880	1 090 081	967 953

II. VÝKAZ ZISKU A ZTRÁT

k 31.12.2007

k 31.12.2008

k 31.12.2009

v tis. Kč

Výnosy

Tržby z prodeje služeb	34 262	33 915	32 808
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a mat.	5	8	2
Ostatní provozní výnosy	42 885	33 729	26 710
z toho: čerpání na opravy BF	38 180	32 560	25 673
Finanční výnosy	6 307	8 130	5 768
Mimořádné výnosy	0	0	0
Vnitropodnikové výnosy	3 108	2 813	2 585
C e l k e m	86 567	78 595	67 873

Náklady

Spotřeba materiálu a energie	6 040	5 797	6 218
Služby vč. oprav bytového fondu	39 846	22 532	14 186
Převod provoz. nákl. na mimoř. náklady	0	0	0
Osobní náklady	18 306	18 056	18 754
Daně a poplatky	1 596	1 300	1 020
Zůst. cena prod. dlouhod. maj. a materiálu	0	0	0
Ostatní provozní náklady	7 637	13 195	15 083
Odpisy nehm. a hmot. dlouhod. majetku	1 515	1 486	959
Finanční náklady	5 398	7 396	8 322
Změna stavu rezerv a opravných položek v pr. obl.		219	12
Mimořádné náklady	0	0	0
Vnitropodnikové náklady	3 108	2 813	2 585
C e l k e m	83 446	72 794	67 139
Hospodářský výsledek před zdaněním	+ 3 121	+ 5 801	+ 734
Daň z příjmu	1 346	1 416	570
Celkem náklady vč. daně	84 792	74 210	67 709
Hospodářský výsledek:	+ 1 775	+ 4 385	+ 164
z toho: hospodářský výsledek bytového hospod.	485	2 213	321
hospodářský výsledek ostatních středisek	1 290	2 172	-159

III. Návrh na rozdělení hospodářského výsledku

Hospodářský výsledek za SBD celkem + 164 240,34 Kč

Z toho:

1. Hospodářský výsledek středisek bytového hospodářství

Zisk

Zisk vznikl jen u středisek bytových domů, která mají tržby z pronájmu nebytových prostor. U středisek, která nemají pronájem nebytových prostor, je výsledek hospodaření nulový. + 297 792,00 Kč

Smluvní pokuty a úroky z prodlení bytového hospodářství + 25 200,00 Kč
(stř. 375 - Dr. Tyrše a Novodvorská - firma Fatra stavební - částka 13 200 Kč a
stř. 335 - M. Chasáka - firma BD Stav - Částka 12 000 Kč)

Zisk středisek bytového hospodářství bude zaúčtován
v souladu s čl. 59 odst. 3 stanov SBD.
Zisk ve výši 322 992 Kč přidělit do dlouhodobé přijaté
zálohy (na opravy a údržbu BF)

Faktury v hodnotě 1 799 097,91 Kč, které nebyly dosud uhrazeny a jsou předmětem soudního sporu,
zůstávají na účtu 428 00 Nerozdělený zisk minulých let.

2. Ztráta ostatních středisek ve výši za rok 2009 -158 751,66 Kč
se navrhuje rozdělit v souladu se stanovami družstva a platnými statuty fondů,
z toho uhradit:

a) z nedělitelného fondu -158 751,66 Kč

3. Úhrada smluvních pokut a penále z minulého roku
(stř. 207 - Topolová - firma Okna Doležal - částka 30 000 Kč, stř. 128 - ul. 1. máje - firma Interdecor,
částka 34 000 Kč)

Částka uhrazených smluvních pokut a penále bytového + 51 200,00 Kč
hospodářství po odpočtu daně z příjmu za rok 2008

Zisk středisek bytového hospodářství bude zaúčtován v souladu s čl. 59 odst. 3 stanov SBD

Zisk ve výši 51 200 Kč přidělit do dlouhodobé přijaté zálohy (na opravy a údržbu BF
- středisko 207 - Topolová a středisko 128 - ul. 1. máje.)

Částku 12 800 Kč, která představuje daň z příjmů z uhrazených
smluvních pokut a penále přidělit do nedělitelného fondu + 12 800,00 Kč

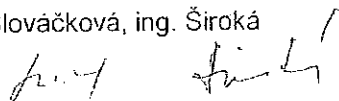
IV. Ostatní ukazatele

Ukazatel	Skut. roku 2007	Skut. roku 2008	Skut. roku 2009	Index k r. 2007 v %	Index k r. 2008 v %
1. Objem oprav a údržby BĚ ve vlastnictví a spoluvlastnictví	133 046	114 613	52 907	39,77%	46,16%
z toho provedeno:					
- dodavatelsky	131 358	113 219	51 825	39,45%	45,77%
- vlastními zaměstnanci (revize)	644	502	358	55,59%	71,31%
- svépomocí	1 044	892	724	69,35%	81,17%
2. Zaměstnanci celkem					
(prům. evidenční přepočtený počet)	57	57	56	98,25%	98,25%

Zpráva auditora

Účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku ke dni 31. 12. 2009 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok 2009 v souladu s českými účetními předpisy. Zpráva auditora byla vypracována odpovědným auditorem ing. Edvardem Jursou z auditorské a poradenské firmy Finaudit Třinec, s.r.o., registrované Komorou auditorů ČR, oprávnění č. 100.

Ve Frýdku-Místku dne 1. 10. 2010
ekonomický úsek, Ing. Slováčková, ing. Široká



Vysvětlivky k výroční zprávě

I. Rozvaha

Výkaz, který zachycuje hodnotu majetku a stavů fondů

A K T I V A

Dlouhodobý hmotný majetek – zahrnuje hodnotu družstevních bytů a garáží, zůstatkovou hodnotu ostatních staveb, zůstatkovou hodnotu strojů a dopravních prostředků, hodnotu pozemků

Zásoby materiálu na skladě = hodnota materiálu uloženého na skladě (kan. potřeby)

Platební prostředky – jedná se o součet prostředků na běžném účtu, termínovaných vkladech, hotovosti a cenin v pokladně družstva

Pohledávky – zaúčtované náklady za služby, které se vyúčtovávají v násl. roce, dlužné nájemné, odběratelské faktury hrazené v násl. roce

Ostatní aktiva – obsahují náklady a příjmy příštích období, např. předplatné odborného tisku pro další rok, přefakturace nákladů v následujícím roce

P A S I V A

Základní kapitál – je tvořen součtem základních členských vkladů členů družstva

Kapitálové fondy – zůstatek fondu členských podílů, fondu družstevní výstavby,

Nedělitelný fond – zůstatek na fondu

Ostatní fondy – zůstatek fondu kulturních a soc. potřeb, fondu odměn a ostatních fondů

Součet základního kapitálu, kapitálových fondů, nedělitelného fondu, ostatních fondů a zisku tvoří vlastní kapitál.

Dlouhodobá přijatá záloha – součet zůstatků dlouhodobých záloh na opravy za družstevní domy

Závazky vůči dodavatelům – vybrané zálohy za služby od uživatelů bytů, přijaté faktury hrazené v následujícím roce

Závazky ostatní – mzdy a odvody z mezd zúčtované do prosince, vyplacené v lednu, závazky vůči SVJ do doby vzájemného vyúčtování

Bankovní úvěry dlouhodobé – zůstatek úvěru poskytnutého na výstavbu

Ostatní pasiva – výnosy příštích období – úhrady za pronájem zaplacený dopředu

Výsledek hospodaření – rozdíl mezi náklady a výnosy v daném roce

II. Výkaz zisku a ztrát

obsahuje výčet nákladů a výnosů za daný rok

V Ý N O S Y

Tržby z prodej služeb – příjmy z příspěvků a poplatků na správu, pronájem nebytových prostor, tržby za úkony správy družstva, revizní činnost pro SVJ

Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a mater. – prodej materiálu, zařízení, pozemků

Ostatní provozní výnosy – čerpání dlouhodobé zálohy na opravy, účtuje se přes nákladové a výnosové účty, přijaté penále

Finanční výnosy – přijaté úroky z termínovaných vkladů a směnek

Mimořádné výnosy – výnosy, které se neplánují, např. přijatá pojistná plnění

Vnitropodnikové výnosy – správní režie a revize na družstevních domech

N Á K L A D Y

Spotřeba materiálu a energie – spotřeba kancelářských potřeb, nákup výpočetní techniky, spotřeba PHM, plynu a elektřiny

Služby vč. oprav byt. fondu – opravy bytového fondu, poštovné, telefonní poplatky, ostatní

Převod provoz. nákl. na mimoř. náklady – opravy uhrazené pojišťovnou, zaúčtované na mimořádné výnosy (předepsaný účetní postup)

Osobní náklady – mzdy, odměny členům orgánů (představenstvo, komise, KK, samosprávy), odvody na zdravotní a sociální pojištění

Daně a poplatky – daň z nemovitostí, silniční, z převodu nemovitostí

Zůstat. cena prodaného dlouhodob. majetku a mater. – předepsaný účetní postup, výnos z prodeje je v tržbách

Ostatní provozní náklady – placení úvěru na výstavbu družstevních bytů, příspěvek SČMBD, odpis pohledávek

Odpisy nehm. a hmot. dlouhodob. majetku – odpisy dle zákona o dani z příjmů

Finanční náklady - placený úrok z úvěru na výstavbu družstevních bytů, poplatky bankám, pojištění majetku

Mimořádné náklady – neplánují se, náklady na odstranění pojistných událostí

Vnitropodnikové náklady – správní režie, výkon střediska revizí účtovaný na družstevní domy.

Stavební bytové družstvo ve Frýdku Místku**Kontrolní komise****Stanovisko KK SBD k účetní závěrce za rok 2009 a k návrhu
na rozdělení zisku hospodářského výsledku.**

Kontrolní komise přezkoumala řádnou účetní závěrku Stavebního bytového družstva ve Frýdku Místku dále jen SBD za rok 2009 a konstatuje následující.

Kontrolní komise se zabývala hospodařením i během uváděného období. Své poznatky průběžného hodnocení zpracovávala do usnesení s kterými byli seznamováni představenstvo a odpovědní pracovníci. Trvala na dodržování zásad stanovenými zákonem o účetnictví, Obchodním zákoníkem a dalšími navazujícími předpisy včetně Stanov.

Kontrolní komise obdržela k posouzení hospodaření SBD výsledky k 31.12.2009, zprávu nezávislého auditora pro družstevníky, rozvahu k plnění hospodaření k 31.12.2009 v plném rozsahu, výkaz zisku a ztrát, přiznání k daní z příjmu právnických osob, a přílohu tvořící součást účetní závěrky v plném rozsahu k 31.12.2009.

V souladu s platnými Stanovami SBD zaujímá kontrolní komise následující stanovisko: Hospodaření SBD ve Frýdku Místku skončilo v roce 2009 po zdanění se ziskem +164 tisíc Kč. Proti minulým letům byl výrazně nižší. Poměr aktiv k pasívám byl vyrovnaný. Hodnota dlouhodobého hmotného majetku činila 669 milionů 759 tisíc Kč. Hmotný majetek byl zatížen zástavním právem jak na úvěry původní výstavby, tak na úvěry pro revitalizaci. Celková výše dlouhodobých úvěrů činila 198 mil.001 tisíc Kč. Úvěry, které nejsou zastaveny bytovými domy jsou zastaveny peněžními prostředky v celkové výši 1 mil. Kč na terminovaných vkladech.

V průběhu roku 2009 bylo do osobního vlastnictví převedeno 570 bytů a 18 garáží. Celkem družstvo spravovalo 3 020 bytů a 219 garáží vlastních a 6 318 bytů a 639 garáží v osobním vlastnictví, v celkem 274 střediscích, z toho 179 středisek bylo ve spol. vlastníků jednotek a 95 ve vlastnictví, nebo spoluvlastnictví družstva. Od roku 1996 bylo převedeno do osobního vlastnictví 6 886 bytů a 534 garáží. Počet členů družstva se v roce 2009 snížil o 632 členů a činil 5100 členů. SBD nemá žádné splatné závazky na sociální a zdravotní pojištění a daňové nedoplatky. Průměrný počet zaměstnanců v roce 2009 byl 56, z toho 3 řídící pracovníci. Osobní náklady na družstvo činily 17 mil 031 tisíc Kč. Přírůstky hmotného majetku byly dány nedokončeným majetkem při revitalizaci bytových domů v hodnotě 20 mil. 692 tisíc Kč. Jedná se o 2 bytové domy (Novodvorská 3057, J.Čapka 3092) se 134 bytovými jednotkami a také projektovou dokumentací včetně výměny oken správní budovy v hodnotě 1 mil 366 tisíc Kč.

Hospodářský výsledek středisek bytového hospodářství byl v zisku 297 792,- Kč. Vznikl jen u středisek bytových domů, které mají tržby z pronájmu nebytových prostor. Které je nemají je výsledek hospodaření nulový. Zisk ostatních středisek před zdaněním byl 411 000,-Kč.

Skutečnosti, které zásadní způsobem negativně ovlivnily hospodářský výsledek roku 2009 byly nižší tržby za poplatky dle směrnic S01 a S06 v důsledku toho, že společenství vlastníků jednotek, pro které se výkony dle uvedených směrnic zajišťovaly měla nově uzavřenou smlouvu o komplexní správě nebo rozšířenou a jsou její součástí. Velké snížení bylo zaznamenáno i u finančních výnosů a to u přijatých úroků z terminovaných vkladů. Kromě toho, že v průměru poklesly až o 2 %, snížil se i objem finančních prostředků družstva převodem na nově vzniklá spol. vlastníků jednotek. Uvedené skutečnosti měly vliv zásadní.

Při prověřování hospodaření auditorem za rok 2009 bylo SBD upozorněno na zjištěné skutečnosti, které nevýznamně mohly ovlivnit vykazování aktiv a pasiv, a které doporučoval prověřit a poznatky zakomponovat do vnitřního kontrolního systému družstva. Toto bylo provedeno.

Kontrolní komise konstatuje že účetnictví a hospodaření je dle jejího názoru vedeno s dostatečnou opatrností a je nutno nadále mu věnovat pozornost aby v budoucnu nebylo ztrátové a neohrozilo ekonomickou stabilitu SBD. Při úbytku družstevních bytů převodem do osobního vlastnictví ze zaměřovat na správu bytů spol.vlastníků jednotek.

Závěr.

Na základě seznámení se skutečnostmi uvedenými v kontrolovaných materiálech o hospodaření SBD za rok 2009 a zejména Zprávou nezávislého auditora Finaudit Třinec, s.r.o. podepsané jednatelem společnosti Ing.Edvardem Jursou o ověření účetní závěrky za rok 2009, jeho názoru, že tato dává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv Stavebního bytového družstva ve Frýdku Místku ke dni 31.12.2009. a nákladů, výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok 2009 v souladu s českými účetními předpisy doporučuje kontrolní komise Shromáždění delegátů schválit účetní závěrku a rozdělení zisku, jak jsou předloženy.

V úvodu zmíněné písemné materiály které KK použila k vytvoření stanoviska k účetní závěrce za rok 2009 a k návrhu rozdělení zisku hospodářského výsledku má k dispozici.

Projednáno a schváleno v KK dne 8.9.2010


.....
Mgr. Metz Zdeněk
Předseda kontrolní komise

Shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku

konané dne 25.11.2010 od 16.00 ve velkém sále Kulturního domu Válcoven plechu ve Frýdku-Místku

Výsledek hlasování č.

3

k bodu pořadu jednání Zpráva o hospodaření družstva za rok 2009

o (bod č. 11)

Přítomno bylo	89 delegátů disponujících sílou	3661 hlasů	
z celkového počtu	115 delegátů disponujících sílou	4357 hlasů, tj.	84.03 % ze všech hlasů

Shromáždění delegátů bylo usnášeníschopné.

Hlasovalo

PRO	83 delegátů disponujících	3400 hlasů, tj.	92.87 % z přítomných hlasů
PROTI	1 delegát disponující sílou	40 hlasů, tj.	1.09 % z přítomných hlasů
ZDRŽELO SE	5 delegátů disponujících	221 hlasů, tj.	6.04 % z přítomných hlasů
NEHLASOVAL	0 delegátů disponujících	0 hlasů, tj.	0 % z přítomných hlasů

USNESENÍ BYLO SCHVÁLENO**Mandátová komise:**

předseda: Ing. Pospíšil Ivo

členové: Jiříková Božena

Fedor František

Vlček Jindřich

Ing. Kokotek Jiří

Handwritten signatures of the members of the Mandátová komise on dotted lines.



Frýdek-Místek dne 6. 10. 2010

9)
4Pro jednání shromáždění delegátů dne 25. listopadu 2010

K bodu pořadu jednání: Pozastavení účinnosti Pravidel Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro přidělování uvolněných družstevních bytů či nebytových prostor a pravidel pro stanovení výše dodatečného členského vkladu.

Název materiálu: Pozastavení účinnosti Pravidel Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro přidělování uvolněných družstevních bytů či nebytových prostor a pravidel pro stanovení výše dodatečného členského vkladu.

Materiál předkládá: představenstvo družstva
za představenstvo družstva

~~Vratislav Němec~~
předseda představenstva družstva

Návrh usnesení:

Shromáždění delegátů **schvaluje** pozastavení účinnosti Pravidel Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro přidělování uvolněných družstevních bytů či nebytových prostor a pravidel pro stanovení výše dodatečného členského vkladu do dalšího jednání nejvyššího orgánu družstva a **ukládá** představenstvu družstva předložit na dalším jednání shromáždění delegátů návrh nového znění tohoto vnitřního předpisu družstva, které bude obsahovat rovněž vhodné postupy družstva při obsazování jeho uvolněných bytů nebo garáží ve výjimečných situacích.

Odůvodnění:

V průběhu uplynulého roku vznikla několikrát situace, ve které se nepodařilo přidělit jeden či více uvolněných bytů družstva (a to i přes oslovení okolních obcí nabídkou těchto volných bytů). Tyto situace trvaly v jednotlivých případech několik týdnů i měsíců a vždy představovaly konkrétní finanční zátěž družstva danou povinnými úhradami družstva spojenými s vlastnictvím volných bytů, proti kterým byť jen po přechodnou dobu nemělo družstvo žádný výnos prostřednictvím měsíčního nájmu a záloh na služby spojené s užíváním bytů. Představenstvo družstva chce předejít opakování obdobných situací i do budoucna a protože řešení takových situací není popsáno ve stávajícím znění Pravidel Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro přidělování uvolněných družstevních bytů či nebytových prostor a pravidel pro stanovení výše dodatečného členského vkladu (dále jen „Pravidla“), kterými se musí při přidělování uvolněných družstevních bytů a garáží řídit, rozhodlo se předložit shromáždění delegátů návrh na pozastavení účinnosti Pravidel do dalšího jednání shromáždění delegátů. Představenstvo družstva současně připraví

návrh nového znění Pravidel, které již bude obsahovat konkrétní způsob řešení výše popsaných situací, pokud tyto nastanou. Příslušný záměr představenstva družstva formulovaný výše uvedeným návrhem usnesení shromáždění delegátů byl schválen usneseními představenstva družstva č. 23.9.3. ze dne 20. září 2010 a č. 24.8.2. ze dne 4. října 2010 (Zpráva o činnosti Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro jednání shromáždění delegátů dne 25. 11. 2010).

Doporučení:

Představenstvo družstva doporučuje shromáždění delegátů předložený návrh usnesení schválit.

Předložený materiál, včetně návrhu usnesení není v rozporu s obecně závaznými právními předpisy ani vnitřními předpisy Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku. *M*

Shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku

konané dne 25.11.2010 od 16.00 ve velkém sále Kulturního domu Válcoven plechu ve Frýdku-Místku

Výsledek hlasování č.

4

k bodu pořadu jednání Změna předpisů družstva

o bodu č. 12

Přítomno bylo	90 delegátů disponujících silou	3706 hlasů	
z celkového počtu	115 delegátů disponujících silou	4357 hlasů, tj.	85.06 % ze všech hlasů

Shromáždění delegátů bylo usnášeníschopné.

Hlasovalo

PRO	57 delegátů disponujících	2548 hlasů, tj.	68.75 % z přítomných hlasů
PROTI	14 delegátů disponujících	562 hlasů, tj.	15.16 % z přítomných hlasů
ZDRŽELO SE	18 delegátů disponujících	548 hlasů, tj.	14.79 % z přítomných hlasů
NEHLASOVAL	1 delegát disponující silou	48 hlasů, tj.	1.30 % z přítomných hlasů

USNESENÍ BYLO SCHVÁLENO**Mandátová komise:**

předseda: Ing. Pospíšil Ivo

členové: Jiříková Božena

Fedor František

Vlček Jindřich

Ing. Kokotek Jiří

Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku

Frýdek-Místek dne 6. 10. 2010

Pro jednání shromáždění delegátů dne 25. listopadu 2010

K bodu pořadu jednání: Dispozice s pozemky družstva

Název materiálu: Odprodej pozemku o výměře 400 m² na ulici Na Aleji, parcelní číslo 5193/47, k.ú. FrýdekMateriál předkládá: představenstvo družstva
za představenstvo družstvaVratislav Němec
předseda představenstva družstva**Návrh usnesení:**Shromáždění delegátů **schvaluje** odprodej pozemku o výměře 400 m² na ulici Na Aleji, parcelní číslo 5193/47, k. ú. Frýdek, za cenu nejméně 1.000,-- Kč/m².**Odůvodnění:**

Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku (dále jen „družstvo“) je v současné době výlučným vlastníkem pozemku umístěného v okolí jím spravovaných bytových domů na ulici Na Aleji, parcelní číslo 5193/48, k. ú. Frýdek.

Představenstvo družstva v průběhu uplynulého roku opakovaně projednávalo možnosti budoucího využití tohoto pozemku s přihlédnutím jeho charakteru, velikosti i umístění, přičemž rozebíralo rovněž organizační i finanční náročnost možných způsobů budoucího využití tohoto pozemku družstvem.

Představenstvo družstva dospělo k závěru, že nejlepším způsobem dispozice družstva s daným pozemkem bude jeho odprodej a to za cenu minimálně 1.000,-- Kč/m². Tento závěr potvrdilo představenstvo družstva svým usnesením č. 23.9.2. ze dne 20. září 2010. Na základě uvedeného usnesení představenstva družstva je shromáždění delegátů předkládán výše uvedený návrh jeho usnesení.**Příloha:**

Ocenění nemovitosti 2953.38.2010 o ceně nemovitosti – pozemek p.č. 5193/47, k. ú. Frýdek

Doporučení:Představenstvo družstva **doporučuje** shromáždění delegátů předložený návrh usnesení **schválit**.Předložený materiál, včetně návrhu usnesení není v rozporu s obecně závaznými právními předpisy ani vnitřními předpisy Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku. *h*

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

2953.38.2010

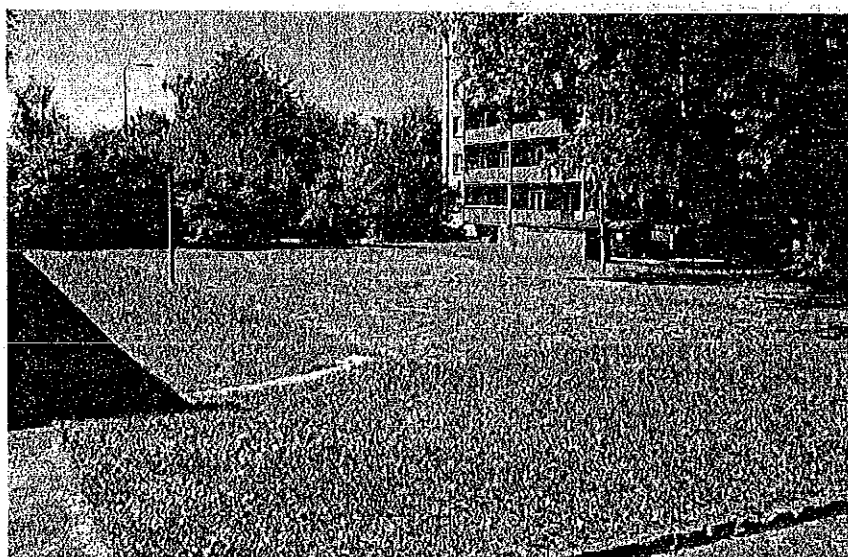
o ceně nemovitosti - pozemek p.č. 5193/47, k.ú. Místek

Objednatel posudku :

Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku, Družstevní 844, 738 01 Frýdek-Místek

Účel posudku :

Stanovení ceny obvyklé



Datum místního šetření :

20.6.2010

Datum, k němuž je provedeno ocenění : 23.06.2010

Cenový předpis :

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 460/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Frýdek-Místek, dne : 23.06.2010

Tento znalecký posudek obsahuje 5 stran včetně příloh a předává se ve 2 vyhotoveních.

1. NÁLEZ

1.1 Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady:

1.1.1 Kopie výpisu z katastru nemovitostí LV č. 4719

1.1.2 Kopie katastrální mapy

1.1.3 Informace z UP města Frýdek-Místek

1.1.4 Výsledky místního šetření

1.1.5 Vyhláška MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb.

M.1. pozemek p.č. 5193/47, k.ú. Frýdek

Kód katastrálního území : 634956
Název katastrálního území : Frýdek
Kód obce : 598003
Název obce : Frýdek-Místek
Kód okresu : CZ0802
Název okresu : Frýdek-Místek
Název kraje : Moravskoslezský (Moravskoslezs
Popis a účel :

Předmětem ocenění je pozemek vedený jako zastavěná plocha a nádvoří na k.ú. Frýdek. Tvoří funkční celek se stavbami řadových garáží a dle platného územního plánu města se nachází v zóně hromadného bydlení. V místě existuje možnost napojení na veškerou technickou vybavenost.

2. POSUDEK - OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

Seznam oceňovaných objektů

M.1.1. pozemek p.č. 5193/47

Porovnávací hodnota objektu

Přímá metoda

Pro odvození porovnávací hodnoty pozemku byly jako podklad využity z dostupné databáze následující realizované prodeje pozemku na území obce Frýdek-Místek.

Pozemek p.č. 3578/1 - ostatní plocha - k.ú. Místek, dosažená jednotková cena v r. 2009 - 1040,-Kč/m²

Pozemek p.č. 3259/1 - orná půda - k.ú. Místek, dosažená jednotková cena r. 2009 - 850,-Kč/m²

Pozemek p.č. 1678 - zahrada - k.ú. Místek, dosažená jednotková cena r. 2010 - 910,-Kč/m²

Porovnávací hodnota : 373 200 Kč

pozemek p.č. 5193/47 - celkem :

Porovnávací hodnota :	373 200 Kč
-----------------------	------------

Závěrečná analýza

Silné stránky nemovitosti :
 Lokalizace uprostřed urbanizované zástavby
 Dobrá dostupnost

Slabé stránky nemovitosti :
 Pozemek je užíván jako součást veřejné zeleně

pozemek p.č. 5193/47, k.ú. Frýdek - celkem :

Tržní hodnota = cena obvyklá	373 200 Kč
------------------------------	------------

Souhrnná rekapitulace

Název majetku	Tržní hodnota [Kč]
I. pozemek p.č. 5193/47, k.ú. Frýdek	373 200

Tržní hodnota = cena obvyklá

373 200 Kč

Třístasedmdesáttřítisícdvěstě korun českých

V Místku dne 23.6.2010

Otisk znalecké pečeti



Ing. Velička Pavel

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ostravě dne 28.12.1986, č.j. SPR 3924/84 pro základní obory: 1-ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí - oceňování podniků

2-stavebnictví - stavby obytné a průmyslové

Znalecký posudek je zapsán pod poř. číslem 2953.38.2010 znaleckého deníku. Znalečně účtuji dle přiložené likvidace.

V Místku dne 23.6.2010

Ing. Velička Pavel

Informace o parcele

Parcelní číslo: 5193/47
Výměra [m²]: 400
Katastrální území: Frýdek 634956
Číslo LV: 4719
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití: společný dvůr
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří

Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Jméno	Adresa	Podíl
Stavební bytové družstvo ve Frýdku - Místku	Družstevní 844, Frýdek-Místek, Místek, 738 02	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení

Jiné zápisy

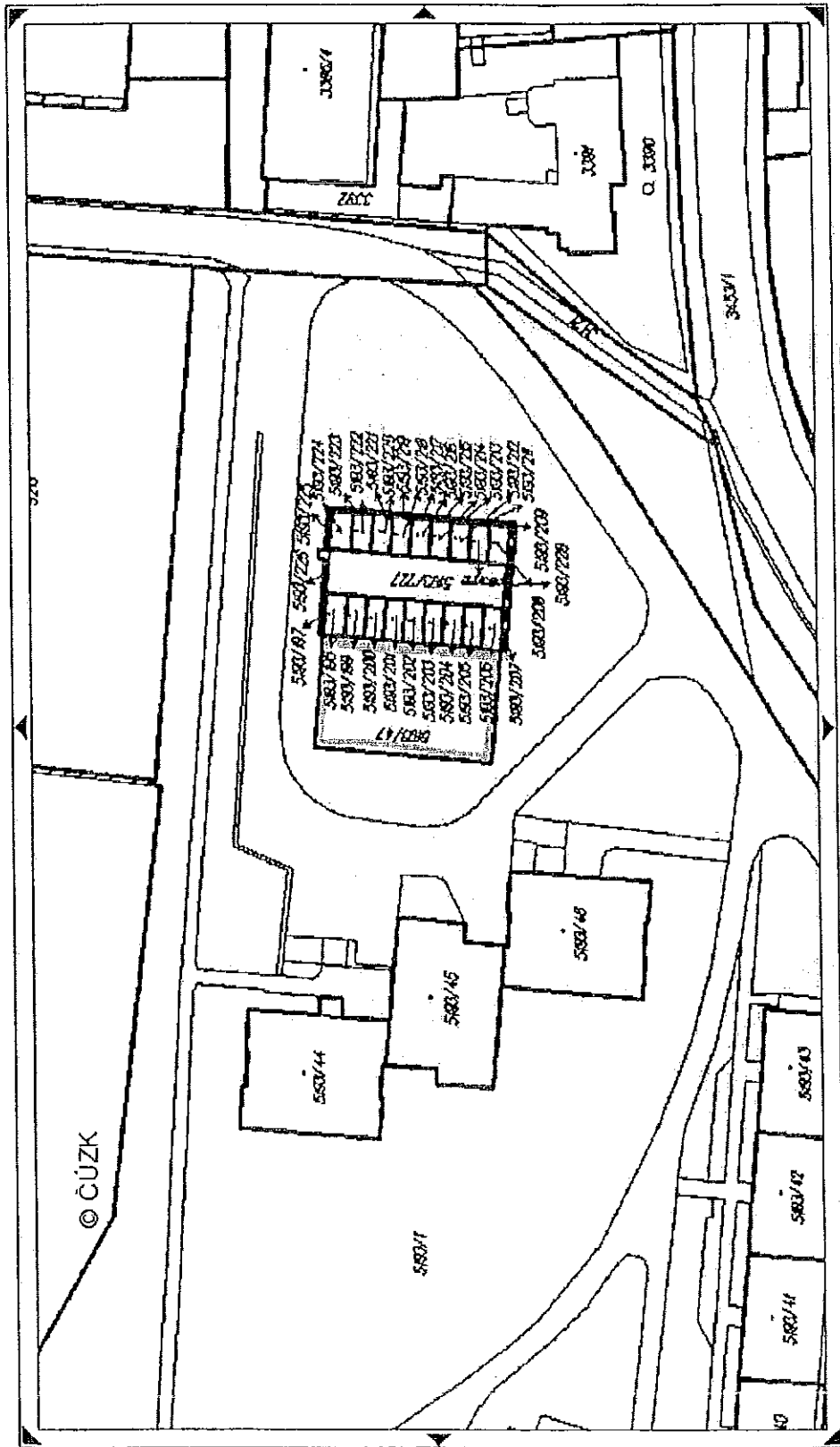
Název

Změna výměr obnovou operátu

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek

Platnost k 23.06.2010 11:38:57



© ČÚZK

- 1:677
- ortofoto
 - pozemkový katastr
 - def. body parcel
 - def. body budov
- YX=467641 1118188
- Přiblížení území.

Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku

Frýdek-Místek dne 19. 10. 2010

Pro jednání shromáždění delegátů dne 25. listopadu 2010**K bodu pořadu jednání:** Dispozice s pozemky družstva**Název materiálu:** Odkup pozemku o výměře 81 m² v Žermanicích 77, parcelní číslo 108/2, k.ú. Žermanice**Materiál předkládá:** představenstvo družstva
za představenstvo družstvaVratislav Němec
předseda představenstva družstva**Návrh usnesení:**

Shromáždění delegátů **schvaluje** odkoupení pozemku o výměře 81 m² v Žermanicích 77, parcelní číslo 108/2, k. ú. Žermanice, za cenu 12.150,-- Kč (dle znaleckého posudku), za předpokladu, že odkup schválí schůze členské samosprávy a vlastníci převedených bytových jednotek v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb., Zákonem o vlastnictví bytů v jeho platném znění.

Odůvodnění:

Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku (dále jen „družstvo“) obdrželo nabídku Zemědělského podniku Razová, státního podniku v likvidaci, který má právo hospodařit s pozemkem parcelní číslo 108/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 81 m² v katastrálním území Žermanice, obec Žermanice. Na shora uvedeném pozemku stojí budova č.p. 77, která je ve spoluvlastnictví družstva a paní Andrey Smékalové. Z důvodu vypořádání vlastnických vztahů je pozemek nabídnut k odkupu za cenu dle znaleckého posudku ve výši 12.150,-Kč s tím, že kupující hradí dále náklady spojené s prodejem pozemku.

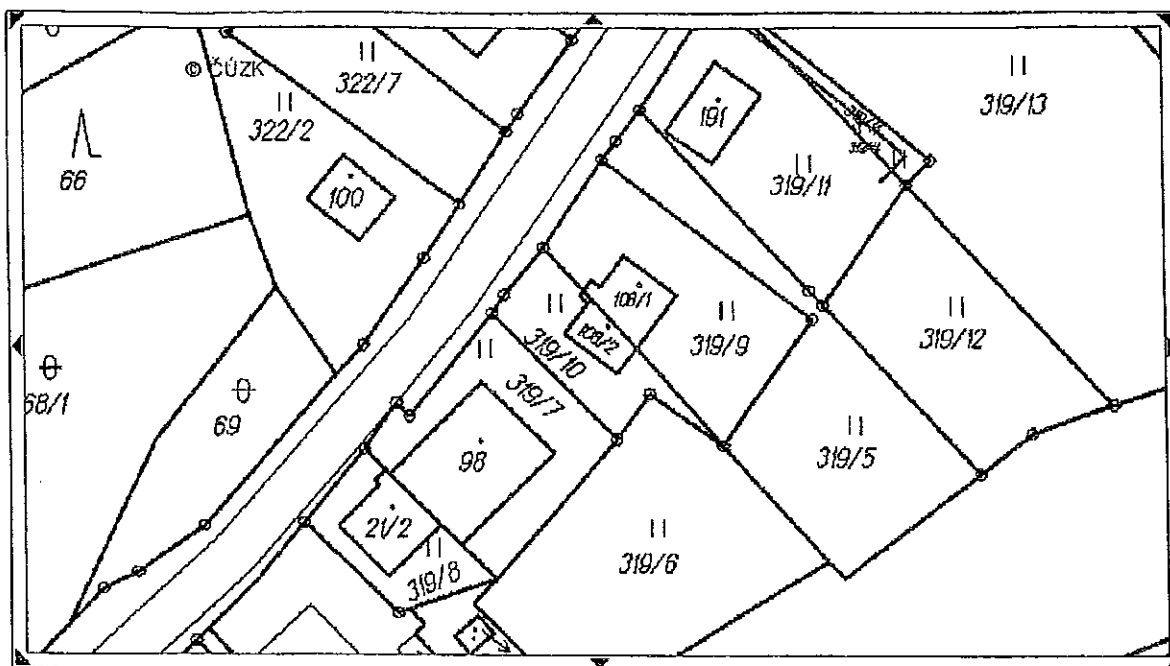
Přílohy:

1. Mapový snímek s vyznačením pozemku, který je předmětem doporučovaného majetkoprávního vypořádání
2. Znalecký posudek č. 1409 – 299 / 10 o stanovení ceny – pozemku parcela číslo 108/2 zapsaném na LV 240 v KÚ Žermanice

Doporučení:

Představenstvo družstva **doporučuje** shromáždění delegátů předložený návrh usnesení **schválit**.

Předložený materiál, včetně návrhu usnesení není v rozporu s obecně závaznými právními předpisy ani vnitřními předpisy Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku.



1:677 YX=460068 1113217
Přibližení území. ortofoto pozemkový katastr
 def. body parcel def. body budov



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1409 - 299 / 10

o stanovení ceny v místě a čase obvyklé – pozemku st.par.č.108/2 zapsaném na LV 240 v KÚ 796 514 Žermanice, obec 568 163 Žermanice, okres CZ0802 Frýdek-Místek

Objednatel posudku:

LERIDA, s.r.o.
Laudova 27/1001
163 00 Praha 6

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti v místě a čase obvyklé

Dle vyhlášky ministerstva financí České republiky č.460/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 o oceňování majetku, podle stavu ke dni 1.7.2010

Posudek vypracoval :

Martin Cettl
Kostelní 10
370 04 Č.Budějovice

Zvláštní požadavky objednavatele :

nějsou

Tento znalecký posudek obsahuje 6 stran A4 včetně příloh a předává se ve třech vyhotoveních

V Českých Budějovicích dne 2.7.2010

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Zjištění ceny v místě a čase obvyklé pozemku st.par.č.108/2 zapsaném na LV 240 v KÚ 796 514 Žermanice, dle vyhlášky ministerstva financí České republiky č. 460/2009 Sb. a č. 427/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 o oceňování majetku, podle stavu ke dni 1.7.2010.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti : zastavěná plocha a nádvoří
Katastrální území : 796 514 Žermanice
Obec : 568 163 Žermanice
Počet obyvatel : 263
Základní cena : pozemku podle §28 odst.1k - 35,- Kč/m²

3. Prohlídka a měření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 1.7.2010.

4. Podklady pro vypracování posudku

Výpis katastru nemovitostí ze dne 28.6.2010
Místní šetření ze dne 1.7.2010
Informace podané majitelem nemovitosti

5. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o stavební pozemek zastavěný stavbou bytového domu o 6ti bytových jednotkách č.p.77 na severním okraji souvisle zastavěného území obce Žermanice.

6. Obsah posudku

1. Pozemky

1.1 pozemek st.par.č. 108/2 zastavěná plocha a nádvoří ... 81 m²

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené v § 2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim“.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

B. POSUDEK I – ocenění podle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle vyhlášky ministerstva financí České republiky č. 460/2009 Sb. a č. 427/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

1. Pozemek § 27 - 32

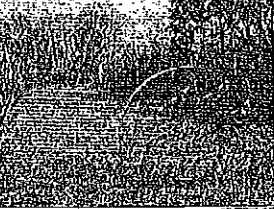
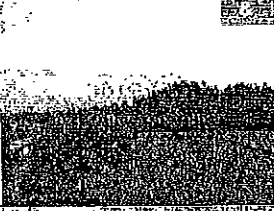

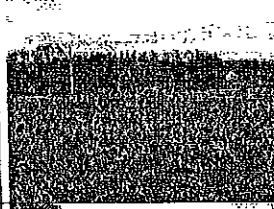

1.1 Pozemek oceňovaný podle §28 odst.1k

Druh pozemku	Parcelní číslo	Výměra m ²	Jedn.cena Kč/ m ²		Cena Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	108/2	81	35,00	=	2.835,00
Koeficient změny cen staveb Ki				x	2,162
Koeficient prodejnosti Kp				x	0,409
Stavební pozemek podle § 28 odst.1k				=	2.506,87
Stavební pozemek podle § 28 odst.1k (zaokrouhleno)				=	2.510,00

C. ROZSUDEK II – ocenění cenovým porovnáním

Ocenění pozemku je provedeno cenovým porovnáním na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nemovitostmi.

K porovnání bylo použito 5 pozemků, uvedených s dostupnými popisy.

<p>Nabíízna krásný pozemek v Žermanicích o výměře 3.107 m². Pozemek se nachází ve svažu. Komunitární není stavební, takže pro investici do budování. Není možné rozparcelování pozemku.</p>	<p>Obec: Žermanice</p>	<p>Cena: 108 Kč/m²</p>	
<p>Stavební pozemky, Frýdek - Msték, Vojkovice; Nabíízna pozemky určené ke stavbě o výměře 3000 m², možná výstavba cca 4 rodinných domů.</p>	<p>Obec: Vojkovice</p>	<p>Cena: 152 Kč/m²</p>	
<p>Nabíízna k prodeji pozemek v krásném prostředí přírody v Beskyd v Dobrušicích pod Prašivou. Část pozemku zahrnuta v územním plánu obce. K pozemku přivodena elektřina, plyn i voda. Terén je zde mírně svažlý, lemovaný lesem. Výborná dopravní dostupnost.</p>	<p>Obec: Dobrušice</p>	<p>Cena: 177 Kč/m²</p>	
<p>Stavební pozemek o výměře 5940 m² na okraji obce Sedliště. Pozemek je na jedné straně mírně svažlý. Elektřina na hranici pozemku, veřejný vodovod ve vzdálenosti 30 m. Přístup po obecní komunikaci. Situováno v klidné lokalitě s výhledem na panorama Beskyd, do Frýdku-Mstku 7 km.</p>	<p>Obec: Sedliště</p>	<p>Cena: 199 Kč/m²</p>	
<p>Stavební pozemek Vyšní Lhoty, 8127 m².; Mírně svažlý pozemek do terasu písmene L se nachází mezi zastávkou rodinných domků. Na pozemku je starý sklep bývalého domu, tato parcela o 89 m² je zapsána v LV jako zastavěná plocha a nádvoří. Horní část pozemku je stavební, dolní část, na kterou navazuje lesík zatím není. Celoroční dojezd, pozemek leží u komunikace F-M-Mrávka.</p>	<p>Obec: Vyšní Lhoty</p>	<p>Cena: 214 Kč/m²</p>	

Na základě porovnání s nemovitostmi dostupnými na realitním trhu, jejich poloze, velikosti a využití byla obvyklá hodnota posuzovaného pozemku stanovena ve výši 150,- Kč/m² (12.150,- Kč).

D. Rekapitulace ocenění

Způsob ocenění	Cena Kč
Věcná hodnota podle zákona č.151/1997 Sb.	2.510,00
Obecná cena stanovená metodou cenového porovnání	12.150,00

Cena nemovitosti byla stanovena s ohledem na současnou situaci na trhu s nemovitostmi a úkolem účtů oceňovaného pozemku.

Při stanovení ceny nemovitosti v místě a čase obvyklé se vycházelo z těchto metod výpočtu :

- 1.) Z administrativní ceny nemovitostí dle vyhlášky č. 460/2009 Sb. a č. 427/2009 Sb.
- 2.) Stanovení hodnoty srovnávací metodou

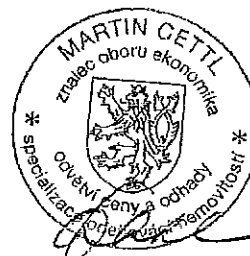
Obvyklá hodnota pozemku byla stanovena ze dvou metod výpočtu - z administrativní ceny a z hodnoty zjištěné srovnávací metodou. Výsledky obou metod se liší, z tohoto důvodu obvyklá cena byla stanovena pouze z výsledku, zjištěného srovnávací metodou, která lépe vystihuje situaci na reálném trhu.

E. Závěr

Cena pozemku st.par.č.108/2 zapsaném na LV 240 v KÚ 796 514 Žermanice, obec 568 163 Žermanice, okres CZ0802 Frýdek-Místek, dle vyhlášky ministerstva financí České republiky č. 460/2009 Sb. a č. 427/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 o oceňování majetku, podle stavu ke dni 1.7.2010 činí:

2.510,- Kč

(slovy: dvatisícepětsetdeset korun českých)



Cena v místě a čase obvyklá pozemku st.par.č.108/2 zapsaném na LV 240 v KÚ 796 514
 Žermanice, obec 568 163 Žermanice, okres CZ0802 Frýdek-Místek

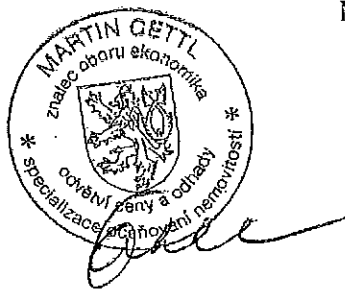
12.150,- Kč

(dvanácti set padesát korun českých)

Jde o odhad tržní hodnoty vycházející ze známých skutečností ke dni zpracování odhadu.
 Dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty mohou se změnami tržních podmínek doznat změn.

V Českých Budějovicích dne 2.7.2010

Martin Cettl



Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Krajským soudem v Českých Budějovicích ze dne 23.5.2005, č.j.Spr. 798/2005 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 1409-299/10 znaleckého deníku.

Shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku

konané dne 25.11.2010 od 16.00 ve velkém sále Kulturního domu Válcoven plechu ve Frýdku-Místku

Výsledek hlasování č.

5

k bodu pořadu jednání Majetkové dispozice v družstvu

o bodu č. 13

Přítomno bylo	<u>87</u> delegátů disponujících silou	3680 hlasů	
z celkového počtu	115 delegátů disponujících silou	4357 hlasů, tj.	84.46 % ze všech hlasů

Shromáždění delegátů bylo usnášeníschopné.

Hlasovalo			98,8% 97,8%
PRO	<u>85</u> delegátů disponujících	3599 hlasů, tj.	97.80 % z přítomných hlasů
PROTI	<u>1</u> delegát disponující silou 1,1%	36 hlasů, tj.	0.98 % z přítomných hlasů
ZDRŽELO SE	<u>1</u> delegát disponující silou 1,1%	45 hlasů, tj.	1.22 % z přítomných hlasů
NEHLASOVAL	0 delegátů disponujících	0 hlasů, tj.	0.00 % z přítomných hlasů

USNESENÍ BYLO SCHVÁLENO**Mandátová komise:**

předseda: Ing. Pospíšil Ivo

členové: Jiříková Božena

Fedor František

Vlček Jindřich

Ing. Kokotek Jiří

Frýdek-Místek dne 6. 10. 2010

Pro jednání shromáždění delegátů dne 25. listopadu 2010

K bodu pořadu jednání: Odvolání proti rozhodnutí představenstva družstva

Název materiálu: Zachování členství v družstvu paní Renáty Kolářové, bytem č. p. 1845 na ulici J. Suka ve Frýdku-Místku

Materiál předkládá: představenstvo družstva
za představenstvo družstva

Vratislav Němec
předseda představenstva družstva

Odůvodnění:

Představenstvo družstva **doporučuje shromáždění delegátů** řešit otázku zániku členství v družstvu paní Renáty Kolářové (usnesení představenstva družstva č. 23.12.7.).

Přílohy:

- č. 1 Dopis paní Renáty Kolářové určený k rukám předsedy představenstva družstva ze dne 25. 8. 2010 – Žádost o přehodnocení zániku členství
- č. 2 Stanovisko advokátky JUDr. Hany Skotnicové k zániku členství paní Renátě Kolářové
- č. 3 Stanovisko advokátka Mgr. Radima Kubicy ze dne 12. 8. 2010
- č. 4 Odpověď předsedy představenstva družstva, pana Vratislava Němce (č. j. PŘ/10/2010 ze dne 30. srpna 2010)
- č. 5 Dopis paní Renáty Kolářové – žádost o předložení návrhu o zachování členství na jednání shromáždění delegátů

Předložený materiál, včetně návrhu usnesení není v rozporu s obecně závaznými právními předpisy ani vnitřními předpisy Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku. *h*

Renáta Kolářová
 r.č. 635322/0390
 trvale bytem J.Suka 1845,
 Frýdek – Místek, 738 01
 Kontakt: 739 056 646

k rukám

Vratislav Němec
 předseda představenstva SBD
 Frýdek-Místek, Družstevní 844

Ve Frýdku-Místku dne 25.8.2010

Vážený pane předsedo,

obracím se na Vás jako na nejvyšší orgán bytového družstva ve Frýdku-Místku se sídlem na ulici Družstevní 844 a to ve věci „Sdělení“ Judr. Hany Skotnicové ze dne 11.8.2010, že mé členství v SBD zaniklo.....vydáním exekučního příkazu k postizení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce, abudu vyzvána k vyklizení bytu.

Jako zoufalá osoba prosím Vás, jako předsedu, o přehodnocení zániku mého členství. Nechci se pouštět do diskuze o právních analýzách a právních terminologiích co to znamenávydání exekučního příkazu a jestli to povinný obdržel, nebo ne, bylo-li doručeno či nikoli a ...vůbec co tím zákonodárce myslel, když vytvářel ten zákon, jelikož nemám právní vzdělání.

Mohu však s jistotou tvrdit jedno - ihned, jakmile jsem se dozvěděla o exekučním příkazu, tak jsem hledala možnost co nejrychleji uhradit ten exekuční titul ve výši cca 35 tis.Kč plus náklady exek. řízení.

Exekuční příkaz byl vydán 3.6.2010 (mé osobě nebyl nikdy doručen, dozvěděla jsem se to na SBD u paní Podzemné, tím vznikla ta prodleva úhrady, uhrazeno 25.6.2010) a následně po telefonickém kontaktu s exekutorem, který mi dal lhůtu na zaplacení do 10.7.2010 jsem zajistila úhradu exekučního příkazu v plné výši, takže SDB jsem nezpůsobila žádnou křivdu, žádný dluh ani jiný problém, který by nějak zavdával příčinu k tak tvrdému posudku, který mně připraví o střechu nad hlavou, udělá ze mně a z mé 11 leté školou povinné dcery bezdomovce. Nyní jistě chápete tu zoufalost, o které se zmiňuji na začátku. Nepřeháním to – jsem samozivitelka a za stávajících okolností mi zůstávají pouze dluhy za úhradu exekuce a jsem bez domova já i má dcera.

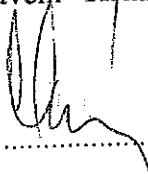
Za takových okolností, kdy SBD jsem nezpůsobila žádnou finanční újmu, nebyli vyplaceny žádné podíly družstvem a ani k tomu nemohlo dojít, jelikož jsem reagovala poměrně rychle, máte pocit pane předsedo, že SBD je povinen ukončit členství člena ? Ukládá ten zákon povinnost k takové tvrdosti ? Řeším vzniklou situaci již skoro dva měsíce, kontaktovala jsem mnoho lidí z řad odborníků i laiků a věřte mi, že jsem získala pro svůj postoj pouze souhlasné stanoviska.

Neumím si dost dobře představit, že by ostatní členové družstva, jichž je několik tisíc, jako členská základna SBD ve Frýdku-Místku, hodnotili vzniklou situaci stejně tvrdě a hlasovali pro striktní ukončení členství člena, ale nemohu je oslovit všechny, byť přemýšlím i o této možnosti, jelikož se i jiní mohou dostat do podobné nelichotivé situace a budou mít také rodiny, jako já, a možná také jako Vy, pane předsedo a třeba ten exekuční příkaz bude na daleko menší částku a vy připravíte o střechu nad hlavou další rodinu.

Proto Vás prosím, žádám Vás, jako osobu s nejvyšší pravomocí na SBD, abyste opět zvažil mou situaci a posoudil to jako člověk, s určitou mírou lidskosti a ne pouze dle litery zákona, kde není ani nutnost, nebo povinnost k takovému postupu a mé členství v družstvu zachoval.

S úctou Vás prosím, aby jste mne informoval o Vašem rozhodnutí písemně na výše uvedenou adresu.

S pozdravem Renáta Kolařová



JUDr. Hana Skotnicová
advokát

zapsána v seznamu advokátů ČAK ev.č. 09993
advokátní kancelář Na Hradbách 3, 702 00 Moravská Ostrava
tel.: 596112777, fax.: 596112773, mobil: +420 602413775, e-mail: h.skotnicova@centrum.cz

Vážená paní
Renata Kolářová
Josefa Suka 1845
738 01 Frýdek – Místek

Vážený pan
Miroslav Besta
Lískovecká 2508
738 01 Frýdek-Místek

V Ostravě dne 11. 8. 2010

Věc:
Sdělení

Vážená paní Kolářová, vážený pane Besto,

dne 12. 7. 2010 byla na Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku (dále jen „SBD“) předložena dohoda o převodu členských práv a povinností mezi paní Kolářovou jako převodcem a panem Miroslavem Bestou jako nabyvatelem.

V zastoupení SBD Vám sděluji následující. Převod členských práv a povinností nelze akceptovat, neboť paní Kolářové již převáděná členská práva a povinnosti nesvědčí. Dne 10. 8. 2007 byla usnesením Okresního soudu ve Frýdku-Místku č.j. 27 Nc 6960/2007-6 nařízena exekuce vykonatelného rozhodnutí – platebního rozkazu Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 16.1.2007, č.j. 63 Ro 36/2007-5 k uspokojení pohledávky na peněžité plnění - částku 30.152,06 Kč od 6.8.2006 do zaplacení, zaplacení nákladů předcházejícího řízení ve výši 16.727,60 Kč, jakož i k úhradě nákladů této exekuce ve výši, jak bude stanovena exekutorem v příkazu k úhradě nákladů. Toto usnesení nabylo právní moci a stalo se vykonatelným. Provedením exekuce byl pověřen soudní exekutor JUDr. Tomáš Vrána.

Dne 3.6.2010 byl soudním exekutorem JUDr. Tomášem Vránou vydán exekuční příkaz pod č.j. 103 Ex 13898/07-20, kterým „*rozhodl o provedení exekuce postižením členských práv a povinností povinného jako člena stavebního bytového družstva*“ Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku, se sídlem Družstevní 844, Frýdek-Místek, 738 01, IČ: 00092891 v neprospěch paní Kolářové jako povinného. Exekuční příkaz byl téhož dne doručen na SBD.

Dle ust. § 231 odst. 1 obchodního zákoníku „Členství zanikávydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce.“

Ze shora uvedeného zcela jednoznačně vyplývá, že došlo k naplnění zákonné díkce a členství paní Kolářové ve Stavebním bytovém družstvu ve Frýdku-Místku zaniklo. S ohledem na skutečnost, že tato již není členem družstva, nesvědčí jí členská práva a povinnosti a tudíž s ohledem na základní právní zásadu, dle které „nikdo není oprávněn převádět více práv než mu náleží“ není oprávněna tato převádět na třetí osobu a takovýto převod je absolutně neplatný.

Nad rámec shora uvedeného Vám sděluji, že tento výklad potvrdil i Nejvyšší soud České republiky, který ve svých rozhodnutích, např. v rozsudku č.j. 29 Cdo 947/2009, v rozsudku uveřejněném pod číslem 11/2008 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek dovedl, že již pouhým vydáním exekučního příkazu, jímž byla postižena členská práva a povinnosti v družstvu v návaznosti na pravomocné usnesení o nařízení exekuce zaniká členství v družstvu, kdy názor dovolatelky v dané věci, podle něhož předpokladem zániku členství v družstvu je právní moc exekučního příkazu, není správný.

V návaznosti na shora uvedené upozorňuji paní Kolářovou, že v souladu s ust. § 714 občanského zákoníku, dle kterého „zánikem členství osoby v bytovém družstvu zanikne její nájem bytu“, jí zánikem členství zanikl i nájem předmětného družstevního bytu.

K řešení vyklizení bytu bude vyzvána mým klientem následně.

Dávám Vám tyto informace a jsem s pozdravem

JUDr. Jana SKOTNICOVA
advokátka s ČAK 09991
Václavská 117, 110 00 Praha 1
tel. 222 312 777

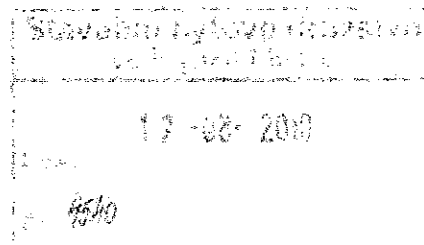
Přílohy: Plná moc

Mgr. Radim Kubica, advokát

Advokátní kancelář sídlem O.Lysohorského 702, 738 01 Frýdek – Místek

www.advokatkubica.com

tel: 558 628 854, fax: 558 622 121, IČ: 68325321, info@advokatkubica.com, bankovní spojení: 86-571051022701100

Renata Kolářová
Josefa Suka, 1845
738 01 Frýdek – Místek**Právní stanovisko k otázce zániku členských práv v družstvu.**

A.

Shrnutí stavu.

1. Na základě rozhodnutí Okresního soudu ve Frýdku – Místku č.j. 27 NC 6960/2007 byla nařízená exekuce na majetek povinné Renaty Kolářové .
2. Dne 3.6. 2010 vydal soudní exekutor JUDr. Tomáš Vrána pověřený provedením exekuce exekuční příkaz č.j. 103EX 13898/07, kterým postihl členské práva v družstvu Renaty Kolářové, a to v konkrétně ve Stavebním bytovém družstvu ve Frýdku – Místku, se sídlem Družstevní 844, Frýdek – Místek. V exekučním příkazu bylo výslovně uvedeno, že účast povinné v družstvu zaniká právní moci exekučního příkazu.
3. Usnesením č.j. 100EX13898/07 – 22 rozhodl výše jmenovaný exekutor o zrušení exekučního příkazu vydaného 3.6.2010, kterým měly být postížena členská práva v družstvu.
4. Dne 29.6. 2010 z moci úřední vydal soudní exekutor Tomáš Vrána záznam ze kterého vyplývá, že exekuční příkaz ze dne 3.6. 2010, kterými byla postížena členská práva Renaty Kolářové ve výše uvedeném bytovém družstvu, není v právní moci.

B.

Právní stav

1. Dle ustanovení § 47 odst. 2 exekučního řádu, zákona č. 120/2001 Sb. (dále jen exekuční řád) má exekuční příkaz účinky jako nařízení výkonu rozhodnutí podle občanského soudního řádu. Náležitosti exekučního příkazu jsou vymezeny v ustanovení § 48 exekučního řádu.
2. § 49 odst.4 exekučního řádu konstatuje, že exekuční příkaz doručí exekutor oprávněnému, povinnému a dalším osobám, kterým se podle zvoleného způsobu exekuce doručuje usnesení o nařízení o výkonu rozhodnutí podle občanského soudního řádu.
3. Dle ustanovení § 28 exekučního řádu se úkony exekutora považují za úkony soudu.

C.

Právní stanovisko

1. Dle ustanovení §231 Obchodního zákoníku členství v družstvu zaniká pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postížení členských práv a povinností, vydáním exekučního příkazu k postížení členských práv a povinností. Cílem právního stanoviska je vyložit jakým způsobem vyložit právní předpis - právě obchodní zákoník a vyhodnotit

zda na základě výše popsaného stavu došlo k zániku členských práv Renáty Kolářové ve Stavebním bytovém družstvu ve Frydku – Místku. Z výše uvedeného je zřejmé, že došlo k vyhotovení exekučního příkazu ze dne 3.6. 2010 a dle sdělení výše uvedeného soudního exekutora došlo k jeho doručení Stavebnímu bytovému družstvu ve Frydku – Místku. Dle sdělení soudního exekutora však uvedený exekuční příkaz nebyl doručen nikdy povinné Renátě Kolářové, a to ani fyzickým doručením ani na základě fikce doručení, kterou umožňuje občanský soudní řád. Z tohoto důvodu nemohl být pak exekuční příkaz vůči Renátě Kolářové účinný a nemohl tedy nabyt právní moci. Z tohoto důvodu pak vydal výše popsaný soudní exekutor úřední záznam, kterým potvrzuje, že nedošlo k nabytí právní moci popsaného exekučního příkazu. Jak bylo výše uvedeno, dle ustanovení § 28 exekučního řádu se považují úkony exekutora za úkony soudu, tedy rovněž uvedený úřední záznam má stvrzující sílu má stejný právní charakter jako by úřední záznam vydal soud.

2. Každý právní předpis se vykládá na základě řady vykladových pravidel, přičemž gramatický výklad je jedním z takovýchto vykladových pravidel. Nahlédneme-li do ustanovení § 231 odst.1 Obchodního zákoníku dozvídáme se, že by členská práva v bytovém družstvu Renáta Kolářové podle gramatického výkladu měly zaniknout už samotným vydáním exekučního příkazu. Takovýto výklad by byl však zcela absurdní a nemohl by obstát při hlubším zkoumání a logice věci. Sáháme-li do právní teorie, pak zjišťujeme, že jakékoli úřední rozhodnutí může vyvolat právní následky pouze tehdy, je-li takovéto rozhodnutí pravomocné. Rada právních předpisů pak řeší právní otázku právní moci takovýchto rozhodnutí a rovněž otázku vykonatelnosti. Lze tedy konstatovat, že do sféry fyzické či právní osoby je správní či soudní rozhodnutí závazné pouze tehdy, je-li pravomocné, pakliže zákon výslovně neuvede, že bez ohledu na pravomocnost rozhodnutí je takovéto rozhodnutí vykonatelné ještě před jeho právní moci. K takovýmto rozhodnutím patří např. předběžná opatření, která byt nejsou pravomocná, lze proti nim podat odvolání, přičemž jsou vykonatelná okamžikem jejich vydání. V tomto případě však rozebíráme problematiku exekučního příkazu. Exekuční příkaz soudního exekutora má zvláštní charakter, tento zvláštní charakter vychází z toho, že proti exekučnímu příkazu není přípustný opravný prostředek, nicméně vůči povinnému vyvolává exekuční příkaz právní následky tehdy, je-li mu doručen. Tehdy nastupuje právní moc takovéhoto exekučního příkazu. Otázku doručení řeší občanský soudní řád, který ukládá povinnost doručovat soudnímu exekutorovi na adresu povinného, přičemž pokud si povinný takovýto exekuční příkaz nepřevzme, může nastoupit fikce doručení, která takovýto exekuční příkaz zpravomocní. Nicméně je nutno opět připomenout, že vůči povinnému je exekuční příkaz účinný, co do zániku členství v družstvu, až okamžikem jeho doručení, tedy okamžikem právní moci takovéhoto exekučního příkazu. Jedná se o teologický výklad tedy výklad založený na účelu a smyslu ustanovení §231 ve vazbě na exekuční řád. Takovémuto výkladu nasvědčuje i formulace samotného exekučního příkazu, ze kterého vyplývá, že bytové družstvo je okamžikem doručení exekučního příkazu omezeno v možnosti povinnému převést na jiného členská práva nebo s nimi jinak nakládat, nicméně toto platí od okamžiku právní moci, protože okamžikem právní moci exekučního příkazu již účast povinného v družstvu zaniká a členský podíl, již povinný převést nemůže. Pokud bychom zvolili gramatický výklad ustanovením §231, který by byl takový, že už samotným okamžikem vydáním exekučního příkazu tedy jeho vytištěním a podpisem soudním exekutorem dojde k zániku členského práva v družstvu pak bychom museli přijmout zcela absurdní závěr, že soudní exekutor by takovýto exekuční příkaz mohl vytisknout nikam ho neposlat ani na družstvo ani povinnému v mezidobě by došlo k úhradě exekuce tedy k zastavení exekučního řízení a povinný by svobodně převáděl

dále členská práva na osobu jedna, osobu 2 osobu 3 atd. a řekněme po 8 letech a pěti převodech by došlo k zjištění, že exekuční příkaz existoval někde v šuplíku soudního exekutora a tudíž veškeré převody by byly neplatné. S ohledem na skutečnost, že při převodech členských práv v bytovém družstvu neexistuje dobrá víra, pak by veškeré takovéto převody by byly absolutně neplatné, což zcela určitě nebyl smysl a účel ustanovení §231 obchodního zákoníku, tedy argumentací ad absurdum, což je jedno z výkladových pravidel předpisu, se rovněž dostaneme k závěru, že smyslem a účelem ustanovení § 231 obch. zákoníku byl toto zde není výslovně uvedeno, může dojít k zániku členských práv v bytovém družstvu až pravomocným vydáním exekučního příkazu postižených členských práv, pakliže tento nabyl právní moci. Jak bylo řečeno výše, opačný výklad nemá smysl a nemůže být nikdy přijat. Obchodní zákoník jakož i občanský zákoník jsou postaveny na ochraně práv slabšího subjektu. Ať už je to ochrana spotřebitele, ochrana menšinového akcionáře, ochrana člena družstva apod. Tato ochrana se promítá nejenom ve výslovném textu nebo textu zákona, ale vychází především z principu a nachází zejména uplatnění při výkladu konkrétních ustanovení zákona. Jejím projevem je tedy vždy v právní praxi takové vyložení zákona, které při respektování obecné právních principů zajišťuje chráněnému subjektu ochranu jeho práv vůči „mocenské síle“. Pakliže vyjdeme z tohoto principu, pak se jedná o další argument v řadě na podporu výkladu prezentovaného v tomto právním stanovisku.

D.

Závěr

Závěrem lze tedy konstatovat, že vydaný exekuční příkaz, který postihl členská práva povinnosti Renáty Kolářové, nebyl nikdy doručován Renatě Kolářové a tedy nenabyl a ani nemohl nabýt nikdy právní moci. Následně po jeho vydání došlo k ukončení exekuce a zrušení tohoto exekučního příkazu, tedy Renáta Kolářová je stále členkou Stavebního bytového družstva ve Frýdku – Místku s právem disponovat se svým členským podílem. Pakliže nebude v tomto směru úspěšná při jednání s družstvem o zápisu, doporučuji se obrátit na soud.

Ve Frýdku-Místku dne 12.8.2010


Mgr. Radim Kubica, advokát



Shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku

konané dne 25.11.2010 od 16.00 ve velkém sále Kulturního domu Válcoven plechu ve Frýdku-Místku

Výsledek hlasování č.

6

k bodu pořadu jednání Odvolání proti rozhodnutí představenstva družstva

o bodu č. 14, varianta 2

Přítomno bylo	88 delegátů disponujících silou	3695 hlasů	
z celkového počtu	115 delegátů disponujících silou	4357 hlasů, tj.	84.81 % ze všech hlasů

Shromáždění delegátů bylo usnášeníschopné.

Hlasovalo

PRO	82 delegátů disponujících	3405 hlasů, tj.	92.15 % z přítomných hlasů
PROTI	0 delegátů disponujících	0 hlasů, tj.	0 % z přítomných hlasů
ZDRŽELO SE	5 delegátů disponujících	242 hlasů, tj.	6.55 % z přítomných hlasů
NEHLASOVAL	1 delegát disponující silou	48 hlasů, tj.	1.30 % z přítomných hlasů

USNESENÍ BYLO SCHVÁLENO

Mandátová komise:

předseda: Ing. Pospíšil Ivo

členové: Jiříková Božena

Fedor František

Vlček Jindřich

Ing. Kokotek Jiří

.....

Zpráva návrhové komise

návrh usnesení

shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku
konaného dne 25. listopadu 2010
ve velkém sále Kulturního domu Frýdek

Shromáždění delegátů:

A. bere na vědomí

- 1) Zprávu o činnosti Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro jednání shromáždění delegátů dne 25.11.2010, včetně informace o plnění Programového prohlášení představenstva družstva na volební období 2009-2013
- 2) Zprávu kontrolní komise pro shromáždění delegátů, na jeho jednání dne 25.11.2010
- 3) zprávu auditora o ověření účetní závěrky za rok 2009
- 4) stanovisko kontrolní komise k výroční zprávě o hospodaření družstva a účetní závěrce za rok 2009, včetně návrhu na rozdělení hospodářského výsledku družstva.

B. schvaluje

- 1) účetní závěrku a výroční zprávu o hospodaření družstva za rok 2009.
- 2) rozdělení hospodářského výsledku družstva za rok 2009 dle předloženého návrhu.
- 3) vyplacení funkcionářských odměn za rok 2009 dle Zásad pro poskytování odměn funkcionářům družstva v jejich platném znění, a to:
 - a) pro představenstvo družstva: 417.150,-- Kč
 - b) pro kontrolní komisi: 208.575,-- Kč
- 4) odprodej pozemku o výměře 400 m² na ulici Na Aleji, parcelní číslo 5193/47, k. ú. Frýdek, za cenu nejméně 1.000,-- Kč/m².
- 5) odkoupení pozemku o výměře 81 m² v Žermanicích 77, parcelní číslo 108/2, k. ú. Žermanice, za cenu 12.150,-- Kč (dle znaleckého posudku), za předpokladu, že odkup schválí schůze členské samosprávy a vlastníci převedených bytových jednotek v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb., Zákonem o vlastnictví bytů v jeho platném znění.

C. konstatuje:

- 1) Průběžné plnění svých usnesení č. C. 1. ze dne 29. 6. 1998, usnesení č. B. 1) ze dne 26. 5. 1999 a usnesení č. C. 1. ze dne 8. června 2000, kterými opakovaně uložilo představenstvu družstva nadále pokračovat v převodu družstevních bytů do vlastnictví dle zákona č. 72/1994 Sb., v jeho platném znění,
- 2) Průběžné plnění svého usnesení č. F. 6. ze dne 4. prosince 2001, kterým uložilo představenstvu družstva provádět pravidelné rozборы hospodaření družstva, které budou volně přístupné delegátům.
- 3) Splnění jeho usnesení č. B.8) ze dne 27. listopadu 2008, kterým schválilo koupi pozemku p. č. 5319/215 o výměře 68 m², na kterém stojí bytový dům č. p. 119 na ulici K Hájků ve Frýdku-Místku, družstvem.
- 4) Splnění jeho usnesení č. B.14) ze dne 26.11.2009, kterým schválilo koupi jedné z dále uvedených bytových jednotek do limitu 700.000,-- Kč v následujícím pořadí:
 - 1) bytová jednotka 0+1 v domě na ulici Smetanova č. p. 477
 - 2) bytová jednotka 0+1 v domě na ulici 17. listopadu č. p. 74
 - 3) bytová jednotka 0+1 v domě na ulici Vítězslava Nezvala č. p. 736
 - 4) jiná bytová či nebytová jednotka v bytovém domě ve Frýdku-Místku, která spadá do režimu zákona č. 72/1994 Sb., Zákonem o vlastnictví bytů, v jeho platném znění, a která není spravována Stavebním bytovým družstvem ve Frýdku-Místku.

D. schvaluje a ukládá

- 1) **schvaluje** pozastavení účinnosti Pravidel Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro přidělování uvolněných družstevních bytů či nebytových prostor a pravidel pro stanovení výše dodatečného členského vkladu do dalšího jednání nejvyššího orgánu družstva a **ukládá** představenstvu družstva předložit na dalším jednání shromáždění delegátů návrh nového znění tohoto vnitřního předpisu družstva, které bude obsahovat rovněž vhodné postupy družstva při obsazování jeho uvolněných bytů nebo garáží ve výjimečných situacích.

E. ukládá

- 1) Varianta 1.
představenstvu Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku postupovat shodně se stanoviskem advokátky JUDr. Skotnicové, neboť členství paní Renáty Kolářové zaniklo ve smyslu ustanovení § 231 obchodního zákoníku vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce. Se zánikem členství zaniká i nájem bytu, který je povinna paní Kolářová vyklidit.

Varianta 2.

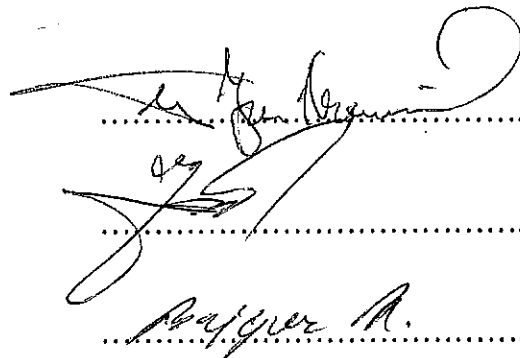
představenstvu družstva přijmout paní Renátu Kolářovou, narozenou 22.3.1963 za člena Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku a přidělit jí byt č. 44 na ulici Josefa Suka 1845 ve Frýdku-Místku poté, co z důvodu právní jistoty bude sepsána a oběma stranami podepsána dohoda o ukončení členství v družstvu.

Dne 25. 11. 2010

Ing. Jan Kramosil, předseda návrhové komise

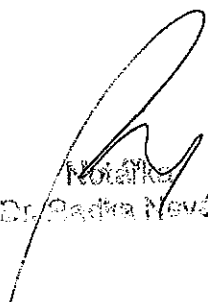
Milan Jedlička, člen návrhové komise

Vladislav Bajger, člen návrhové komise



----- Potvrzuji, že dva stejnopisy notářského zápisu souhlasí doslovně s předmětným originálem notářského zápisu ze dne 25.11.2010 č. j. N 241/2010, Nz 214/2010 založeným v notářské kanceláři JUDr. Radky Novákové, notářky ve Frýdku-Místku, včetně správnosti ověření shody jeho přílohy č. 1 (1 list), přílohy č. 2 (13 listů), přílohy č. 3 (1 list), přílohy č. 4 (19 listů), přílohy č. 5 (3 listy), přílohy č. 6 (1 list), přílohy č. 7 (1 list), přílohy č. 8 (1 list), přílohy č. 9 (1 list), přílohy č. 10 (4 listy), přílohy č. 11 (1list), přílohy č. 12 (1 list), přílohy č. 13 (1 list), přílohy č. 14 (1 list), přílohy č. 15 (3 listy), přílohy č. 16 (4 listy), přílohy č. 17 (1 list), přílohy č. 18 (5 listů), přílohy č. 19 (1 list) , přílohy č. 20 (1 list) stejnopisů notářského zápisu s přílohou č. 1 (1 list), přílohou č. 2 (13 listů), přílohou č. 3 (1 list), přílohou č. 4 (23 listů), přílohou č. 5 (3 listy), přílohou č. 6 (1 list), přílohou č. 7 (1 list), přílohou č. 8 (2 listy), přílohou č. 9 (1 list), přílohou č. 10 (4 listy), přílohou č. 11 (1 list), přílohou č. 12 (1 list), přílohou č. 13 (2 listy), přílohy č. 14 (1 list), přílohou č. 15 (6 listů), přílohou č. 16 (8 listů), přílohou č. 17 (1 list), přílohou č. 18 (7 listů), přílohou č. 19 (1 list) a přílohou č. 20 (1 list) originálu notářského zápisu a vydávají se Stavebnímu bytovému družstvu ve Frýdku-Místku, panu RNDr. Michalu Kůstkovi, řediteli družstva----




Notářka
JUDr. Radka Nováková 2

