

Stejnopis

Notářský zápis

-----sepsaný na místě samém, v sále Kulturního domu Válcoven plechu, a.s. ve Frýdku-Místku, část Frýdek, ulice Heydukova č.p. 2330, notářkou JUDr. Radkou Novákovou, se sídlem notářské kanceláře ve Frýdku-Místku, Palackého 131, dne **dvacátého devátého listopadu roku dvoutisícího sedmého** (29.11.2007). -----

----- Na žádost **Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku**, se sídlem Frýdek-Místek, Družstevní 844, PSČ 738 01, IČ: 00090891, zapsaného v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, v oddíle DrXX30, vložka 30 (dále jen „družstvo“) jsem se dostavila na místo samé, sepisuji tento notářský zápis, obsahující : -----

A) o s v ě d ě n í o průběhu shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku. -----

B) osvědčení dle ust. § 80a notářského řádu, t.j osvědčení požadovaných formalit a právních jednání společnosti či jejich orgánů a osvědčení obsahu: -----

-----ČÁST A-----

-----Osvědčení-----

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

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

I.

Prezence, zahájení

-----Jednání shromáždění delegátů zahájil v 16:09 hodin z pověření představenstva družstva pan Vratislav Němec, II. místopředseda představenstva družstva, 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 Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku, jak stanoví jednací řád, kterou obdrželi všichni delegáti. **Pozvánka tvoří přílohu č. 1** tohoto notářského zápisu. Připomenul, že jednotlivé materiály k jednotlivým bodům pořadu jednání shromáždění delegátů obdrželi delegáti na seminářích delegátů, poštou, příp. při prezenci. 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 a členů mandátové komise a aby v průběhu jednání zbytečně neopouštěli tento sál. Pokud tak musí 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

----- Pan Vratislav Němec dále uvedl, že představenstvem byli jmenováni **zapisovateli** průběhu jednání dnešního shromáždění delegátů paní Jana Štěpánková a paní Věra Prokopová.

Skrutátory jmenoval pan Ivan Raška- delegát za členskou samosprávu č. 120, pan Peter Zapalač- delegát za členskou samosprávu č. 178 a pan Josef Smékal- delegát za členskou samosprávu č. 69. -----

----- Pan Vratislav Němec vyzval všechny ke zkušebnímu prozkoušení sčítání hlasů pomocí výpočetní techniky. Po dobu zkoušení sčítání hlasů pomocí výpočetní techniky pak v mezičase upozornil delegáty na materiál č. 3 „ *Přehled usnesení shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku přijatých od 26.5.1999, kterými byly představenstvu družstva uloženy konkrétní úkoly a jejichž splnění, či nesplnění nebylo doposud konstatováno*“, který obdrželi u prezence a požádal zúčastněné, aby se s tímto materiálem po dobu zkušebního hlasování seznámili, popř. připravili na možnou diskusi. Pan Vratislav Němec se poté dotázal pana Tomáše Morice, který sčítání hlasů kontroloval pomocí výpočetní techniky, zda hlasování, které se provádělo cvičně je možné použít v „*Kontrola usnášeníschopnosti*“ a zda bude možné z této skutečnosti vycházet, aby hlasování bylo platné. Pan Tomáš Moric odpověděl: „ANO“.

III.

Kontrola usnášeníschopnosti

----- Pan Vratislav Němec informoval, že dle prezence **je přítomno 108 delegátů**, kteří disponují **5264 hlasy** z celkového počtu 152 delegátů disponujících silou 6546 hlasů, tj. **80,42% ze všech hlasů**. Konstatoval, že shromáždění delegátů je tedy **usnášeníschopné**. **Prezenční listina tvoří přílohu č. 2** tohoto notářského zápisu. -----

IV.

Volba ověřovatelů zápisu

----- Řídící jednání přednesl návrh, aby následné volby ověřovatelů zápisu a členů a předsedů pracovních komisí byly provedeny jedním společným hlasováním. O tomto návrhu nechal hlasovat aklamací. Nikdo z přítomných delegátů nebyl proti, ani se nezdržel hlasování. -----

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

- pan Miroslav Pláteník, delegát za členskou samosprávu č. 302-----

- pan Ivo Oprštný, delegát za členskou samosprávu č. 55.-----

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

V.

Volba pracovních komisí (mandátové komise a návrhové komise)

-----Poté pan Vratislav Němec přednesl návrhy představenstva družstva na obsazení funkcí předsedů a členů jednotlivých pracovních komisí.-----

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

- pan Peter Zapalač, delegát členské samosprávy č. 211, jako předseda mandátové komise,-----

- paní Božena Jiříková, delegátka členské samosprávy č. 178, jako členka mandátové komise,-----

- pan Ivan Raška, delegát členské samosprávy č. 120, jako člen mandátové komise.-----

- pan Josef Smékal, delegát členské samosprávy č. 69, jako člen mandátové komise.-----

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

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

-paní Štefánia Jagošová, delegátka členské samosprávy č.165,jako předsedkyně volební komise,

- pan Ing. Ivo Pospíšil, delegát členské samosprávy č. 37, jako člen volební komise, -----

- pan František Bleha, delegát členské samosprávy č. 177, jako člen volební 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 pracovního předsednictva shromáždění delegátů
(předsedajícího a členů předsednictva)

-----Pan Vratislav Němec sdělil přítomným delegátům, že představenstvem družstva původně navržený předsedající dnešního jednání Ing. Jaromír Rumíšek, který je v sále přítomen, je zdravotně indisponován a vzhledem k náročnosti a délce řízení dnešního jednání představenstvo družstva navrhuje, aby předsedajícím shromáždění delegátů byl II. místopředseda představenstva družstva pan Vratislav Němec, který tímto zástup přijímá (dále jen „ *řídící jednání*“). -----

-Představenstvem družstva bylo navrženo složení **pracovního předsednictva**: -----

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

----- Další návrhy ani protinávhrhy nebyly podány. Výhrady k navrženým kandidátům také nebyly 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 Ing. Miroslav Pláteník, delegát členské samosprávy č. 302,
pan Ivo Prštěný, delegát členské samosprávy č. 55.

pan Peter Zapalač	- jako předseda mandátové komise
paní Božena Jiřiková	- jako členka mandátové komise
pan Ivan Raška	- jako člen mandátové komise
pan Josef Smékal	- jako člen mandátové komise

paní Štefánia Jagošová	- jako předsedkyně návrhové komise
pan Ing. Ivo Pospíšil	- jako člen návrhové komise
pan František Bleha	- jako člen návrhové komise

strana čtvrtá

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

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

PRO – 110 delegátů disponujících 5.356 hlasy, tj. 99% z přítomných hlasů
PROTI – 0 delegátů disponujících 0 hlasy, tj. 0% z přítomných hlasů

ZDRŽELO SE – 0 delegátů disponujících 0 hlasy, tj. 0% z přítomných hlasů
NEHLASOVALO – 1 delegát disponující 54 hlasy, tj. 1% z přítomných hlasů

----- Řídící jednání uvedl, že podle sdělení mandátové komise v době hlasování bylo na jednání shromáždění delegátů přítomno 111 delegátů disponujících 5410 hlasy z celkového počtu 152 delegátů, disponujících 6546 hlasy, což představuje **82,65% ze všech hlasů**. Řídící jednání konstatoval, že shromáždění delegátů bylo při hlasování usnášeníschopné. -----

----- Předsedající konstatoval, že ověřovatelé zápisu, členové a předsedové mandátové a návrhové komise, předsedající a členové pracovního předsednictva shromáždění delegátů byli v souladu s příslušnými ustanoveními platných předpisů do svých funkcí zvoleni. -----

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

VII.

Zpráva o činnosti představenstva družstva

----- Předsedající uvedl, že k tomuto bodu pořadu jednání obdržel delegáti materiál č. 1 (**příloha č. 3** tohoto notářského zápisu) nazvaný „*Zpráva o činnosti představenstva družstva v období od 15.6.2006 do 15.10.2007*“ Tuto zprávu zpracoval předseda představenstva družstva Ing. Jaromír Rumíšek a představenstvo družstva ji odsouhlasilo. Poznamenal, že s tímto materiálem byli delegáti seznámeni již na seminářích delegátů. Zpráva podává celkový přehled o práci představenstva družstva v uvedeném období. Ve své první části shrnuje výsledky průběžné práce představenstva družstva a oblastech, jakými jsou např. boj proti dlužníkům, obsazování uvolněných družstevních bytů, průběžné sledování hospodaření družstva, zpracování návrhů potřebných úprav či změn vnitřních předpisů družstva, průběžné sledování a hodnocení probíhajících a připravovaných revitalizací a výměn výtahů, zpracování metodických pokynů pro orgány družstva a společenství vlastníků jednotek apod. Předsedající poznamenal, že pokud budou ze strany delegátů nějaké dotazy, Ing. Jaromír Rumíšek je zodpoví. Následně se předseda představenstva družstva přihlásil o slovo a řídící jednání mu dal prostor, aby zprávu okomentoval-----

----- Předseda představenstva družstva Ing. Jaromír Rumíšek upozornil delegáty na tabulku, která je uvedena v materiálu č. 1. Tabulka vypovídá o uvolněných družstevních bytech, které družstvo už nemá zájem přidělovat jako byty družstevní, ale bude je provozovat jako byty nájemní. V minulosti často vítězily formou nejvyšší peněžní nabídky dodatečného členského vkladu realitní kanceláře, které dále s těmito byty obchodovaly. Sdělil, že v nynějším období družstvo pronajímá 10 svých bytů a 1 byt vlastní jako služební. Krátce delegáty seznámil s prací představenstva družstva, zdůraznil pracovní vytíženost jeho členů, např. v pracovních komisích, které jsou ve zprávě uvedeny. Následně se delegátů dotázal, zda ohledně této zprávy nemají na něj dotazy. Žádné vzneseny nebyly. Ing. Jaromír Rumíšek poděkoval delegátům za pozornost. -----

VIII.

Zpráva a o činnosti správy družstva

---- Předsedající předal slovo řediteli družstva panu RNDr. Michalu Kůstkovi. Ten uvedl, že delegáti obdrželi k tomuto bodu pořadu jednání materiál č. 2 (**příloha č. 4** tohoto notářského zápisu) nazvaný „*Zpráva o činnosti správy družstva Stavebního bytového družstva ve Frýdku-*

Místku za období od 16. června 2006 do 29. října 2007“. Uvedl, že tato zpráva obsahuje informace z oblasti ekonomické, technické a organizačně- právní správy bytového fondu a letos byla rozšířena o řadu informací o probíhajících, ale i plánovaných revitalizacích bytových domů a výměnách výtahů. Z hlediska ekonomického dopadu na družstvo je zcela zásadní skutečnost postupného ustavování společenství vlastníků jednotek v domech, které se rozhodnou pro revitalizaci či jiné rozsáhlejší opravy, na jejichž financování nemají dostatek prostředků na svém účtu- fondu oprav, a proto si budou muset vzít bankovní úvěr. Součástí zprávy o činnosti správy družstva v uplynulém období jsou také informace o vývoji členské základny družstva, a to od roku 1996 do roku 2007. V průběhu posledních skoro 12 let klesl v důsledku převodů bytů do vlastnictví podle zákona počet členů našeho družstva o cca 40%. Uvedl, že zpráva je velmi obsáhlá a každého může zaujmout jiný detail, a navrhl vše ponechat na diskusi, pokud z řad delegátů zazní nějaké dotazy či připomínky, až po zprávě kontrolní komise. -----

- Proti návrhu přednesenému ředitelem družstva nevzněl žádný z přítomných delegátů námitku. -----

IX.

Zpráva o činnosti kontrolní komise

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

----- Mgr. Zdeněk Metz uvedl, že Kontrolní komise Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku předkládá shromáždění delegátů zprávu o své činnosti za období druhého pololetí roku 2006, prvního pololetí roku 2007 a druhého pololetí roku 2007. Obsah předkládané zprávy byl projednán a schválen na jednání kontrolní komise 7. listopadu 2007. Činnost kontrolní komise vycházela z pravomocí deklarovaných v článku 48 odst. 1 platných Stanov Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku a umožňuje kontrolovat veškerou činnost družstva při zachování nezávislosti na jiných orgánech družstva. Kontrolní komise se při plánování své kontrolní činnosti řídila plánem práce, který byl zaměřen svým obsahem na kratší časové intervaly vymezené období jednotlivých pololetí v čase od uplynulého konání shromáždění delegátů do konání následujícího shromáždění delegátů. Předseda kontrolní komise sdělil delegátům, že kontrolní komise jako orgán družstva nejen kontroluje, ale podává rovněž vlastní návrhy k řešení různých problémů, které považuje za ty, kterými by se mělo družstvo zabývat. Uvedl, že tím stále existujícím problémem je odkládání zvýšení poplatku na správu družstva. Nepřijatý návrh na jeho zvýšení se vzhledem k prudce se měnícím poměrům v ekonomice začíná konkrétně projevovat. Uvedl, že informace uvedené ve zprávě o účetní závěrce za rok 2006 tuhle skutečnost potvrzují. Současná výše poplatku nepokrývá požadované náklady na správu družstva. Upozornil delegáty, že s nástupem nového představenstva družstva naroste problém mnohem větších rozměrů, který spadne nejen na nové představenstvo družstva, ale i na delegáty, kteří odpovědnost nebudou mít na koho přenést. -----

----- Kontrolní komise, která nemá rozhodovací pravomoc pouze upozorňuje a doporučuje, plní tuto svou funkci a znovu předkládá shromáždění delegátů *návrh schválit toto u s n e s e n í :- Shromáždění delegátů schvaluje zvýšení poplatku za správu družstva o 20,- Kč na byt a měsíc, a to s účinností od 1. ledna 2008.* -----

-Předsedající pan Vratislav Němec poděkoval předsedovi kontrolní komise za přednesenou zprávu a otevřel diskusi k materiálu „Zpráva o činnosti správy družstva“ a „Zpráva o činnosti kontrolní komise“ (**příloha č. 5** tohoto notářského zápisu). Předsedající vyzval delegáty, aby se do diskuze zapojili a v případě, že by měli zájem, aby se postavili, zvedli ruku, došli a postavili se k řečnickému pultu, představili se a sdělili všem své jméno a číslo členské

samosprávy, kterou zastupují. Upozornil delegáty, že diskuze se vždy vede k těm bodům, které jsou předestřeny a později se k těmto diskuzi otvírat nebude. -----

---- Žádné dotazy či podněty k diskuzi k bodům pořadu jednání „ Zpráva o činnosti správy družstva“ a „ Zpráva o činnosti kontrolní komise“ z řad delegátů nebyly vzneseny, a proto předsedající uzavřel diskuzi a uvedl další bod jednání. -----

---- Předsedající pan Vratislav Němec požádal zapisovatelky o zaznamenání v zápise, že shromáždění delegátů vzalo na vědomí „ Zprávu o činnosti představenstva družstva v období od 15.6.2006 do 15.10.2007“ a „ Zprávu o činnosti správy družstva v období od 16. června 2006 do 29. října 2007“ a „ Zprávu kontrolní komise na jednání shromáždění delegátů 29 .listopadu 2007“. -----

X.

Zpráva mandátové komise

---- Předsedající vyzval předsedu mandátové komise, aby sdělil, zda shromáždění delegátů je před projednáním dalších bodů pořadu jednání usnášeníschopné. Předseda mandátové komise pan Peter Zapalač potvrdil usnášeníschopnost shromáždění delegátů.(**příloha č. 6** tohoto notářského zápisu- dle příloh k programu se jedná o přílohu č. 21) -----

---- Poté se předsedající vyjádřil, že zřejmě došlo k procedurální chybě. Sdělil, že o návrhu usnesení ohledně zvýšení poplatku za správu družstva, které je navrženo ve zprávě kontrolní komise na jednání shromáždění delegátů 29. Listopadu 2007 se zřejmě mělo hlasovat. Předsedající se domníval, že návrhová komise tento návrh usnesení zapíše, a že jej později postoupí k hlasování. Dotázal se předsedky návrhové komise paní Štefanie Jagošové, zda tak hodlá učinit. Předsedkyně návrhové komise sdělila shromáždění delegátů, že ano. -----

XI.

Kontrola plnění úkolů a usnesení z předchozích jednání shromáždění delegátů

---- Předsedající přistoupil k projednání materiálu č. 3 (**příloha č. 7** tohoto notářského zápisu) „*Přehled usnesení shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku přijatých od 26.5.1999, kterými byly představenstvu družstva uloženy konkrétní úkoly a jejichž splnění, či nesplnění nebylo doposud konstatováno*“. Připomenul delegátům, že tento materiál obdrželi a krátce o něm pohovořil. Uvedl, že přestože úkoly uložené nejvyšším orgánem družstva jeho představenstvu v minulých letech byly vesměs plněny, nikdy nebylo oficiálně toto jejich plnění konstatováno. Představenstvo družstva proto předkládá na shromáždění delegátů, jímž se konstatuje, že úkoly uložené shromážděním delegátů představenstvu družstva v uplynulých letech (od 26.5.1999) byly splněny (úkoly trvalého charakteru), příp. se navrhuje některé již neaktuální usnesení shromáždění delegátů zrušit. U návrhu každého usnesení bylo stručně uvedeno, jakým způsobem byl dříve uložený úkol splněn. Předsedající delegátům navrhl otevření diskuze a pokud nevzejdou z řad delegátů žádné dotazy, navrhl o všech navrhovaných usneseních hlasovat jedním hlasováním, pokud by nikdo z delegátů nebyl proti.--

- Poté předsedající otevřel diskuzi k materiálu č. 3. Žádné dotazy či podněty k diskuzi z řad delegátů nebyly k tomuto materiálu vzneseny. Předsedající se dotázal zúčastněných zda, souhlasí s tím, aby o všech 14 navrhovaných usneseních uvedených v materiálu č. 3 bylo rozhodnuto jedním hlasováním. Nikdo z delegátů nevznnesl námitku proti tomuto návrhu. -----

-- Předseda přistoupil k hlasování o těchto navrhovaných u s n e s e n í c h : -----

1) Shromáždění delegátů **konstatuje** 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) Shromáždění delegátů **ruší** své 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. -----
- 3) Shromáždění delegátů **konstatuje** splnění svého usnesení č. B.2) ze dne 26.5.1999, kterým uložilo představenstvu urychlit převody bytů v roce 1999 se záměrem, aby v roce 2000 mohly být převáděny byty, u nichž již byla v roce 1999 zaplácena anuita, a za jehož plnění odpovídá shromáždění delegátů předseda představenstva. -----
- 4) Shromáždění delegátů **konstatuje** splnění svého usnesení č. B.3) ze dne 26.5.1999, kterým uložilo představenstvu družstva zajistit do 15.12.1999 volby nového představenstva a kontrolní komise podle platných stanov družstva a platného volebního řádu a za jehož plnění odpovídá shromáždění delegátů předseda představenstva. -----
- 5) Shromáždění delegátů **konstatuje** splnění svého usnesení č. B.4) ze dne 26.5.1999, kterým uložilo představenstvu družstva zpracovat Zásady výběrového řízení zadávání zakázek nad 50 tis. Kč a předložit na příštím zasedání SD. -----
- 6) Shromáždění delegátů: -----
 - a) **konstatuje** průběžné plnění svého usnesení č. B.5) ze dne 26.5.1999, kterým uložilo nezpochybňovat členství vlastníků bytů v SBD členy statutárních orgánů či zaměstnanci SBD ani verbálně ani písemně, pokud prokazatelně nedošlo k nenaplnění příslušných paragrafů zákona č. 72/1994 Sb. a za jehož plnění odpovídá shromáždění delegátů předseda představenstva a-----
 - b) vzhledem k tomu, že důvody přijetí tohoto usnesení shromážděním delegátů již řadu let neexistují a není ani předpoklad jejich obnovení (opakovaného vzniku) toto své usnesení **ruší**.
- 7) Shromáždění delegátů **konstatuje** splnění svého usnesení č. C.2) ze dne 8. června 2000, kterým uložilo představenstvu družstva do termínu konání dalšího shromáždění delegátů družstva technicky dořešit utěsnění dilatačních mezer a prostupů armatur z garáží do bytu, které se nacházejí nad garážemi. Zajistit vypracování technologického postupu s ohledem na protipožární zabezpečení v souladu s hygienickými normami. -----
- 8) Shromáždění delegátů **konstatuje** splnění svého usnesení č. F.3) ze dne 4. prosince 2001, kterým uložilo představenstvu družstva zorganizovat seminář k problematice vztahů mezi nájemci a vlastníky bytů s využitím zkušeností z jiných bytových družstev a odborníků v této problematice a závěry z tohoto semináře promítnout do přípravy nových stanov, a to v termínu do konce 1.čtvrtletí 2002. -----
- 9) Shromáždění delegátů **konstatuje** splnění svého usnesení č. F.4) ze dne 4. prosince 2001, kterým uložilo představenstvu družstva nejpozději do 15-ti dnů předložit stanovy k registraci u obchodního soudu, tzn. V termínu do 20.12.2001. -----
- 10) Shromáždění delegátů **konstatuje** splnění svého usnesení č. F.5.a) a b) ze dne 4. prosince 2001, kterým uložilo členům představenstva a kontrolní komise předložit: -----
 - a) čestné prohlášení a podpisový vzor ve smyslu Obchodního zákoníku a živnostenského zákona, -----
 - b) prohlášení, že není podnikatelem ani členem statutárního a dozorčích orgánů ve smyslu § 249 Obchodního zákona, a to v termínu do 31.1.2002. -----
- 11) Shromáždění delegátů **konstatuje** splnění svého usnesení č. F.6. ze dne 4. prosince 2001, kterým uložilo představenstvu družstva provádět pravidelné rozборы hospodaření družstva, které budou volně přístupné delegátům. -----
- 12) Shromáždění delegátů **konstatuje** splnění svého usnesení č. F.1. ze dne 3. června 2003, kterým vzalo na vědomí zprávu k žádosti samosprávy č. 201 adresovanou shromážděním delegátů o zrušení rozhodnutí představenstva ze dne 7.4.2003 ve věci schválení Prohlášení vlastníka a smluv o předčasném převodu bytů do vlastnictví a následném zápisu tohoto Prohlášení do katastru nemovitostí, které je v rozporu s usnesením nejvyššího orgánů

samosprávy č. 201- členské schůze- ze dne 25.3.2003 a uložilo představenstvu odpovědět ve smyslu příslušných ustanovení obchodního zákoníku, dalších souvisejících právních a stanov družstva. -----

13) Shromáždění delegátů **konstatuje** splnění svého usnesení č. C.1. ze dne 16. června 2005, kterým uložilo představenstvu družstva napomáhat vzniku družstevního hnutí za lepší bydlení v našem městě, zejména při sestavování kandidátky ze členů družstva.-----

14) Shromáždění delegátů **konstatuje** splnění svého usnesení č. D.1. ze dne 1.března 2007, kterým uložilo představenstvu družstva zpracovat návrh na provedení oprav stávajícího areálu.

----- Předsedající přistoupil k hlasování a požádal členy mandátové komise, aby se ujali svých funkcí a zjistili stanovisko delegátů: -----

PRO – 107 delegátů disponujících 5.273 hlasy, tj. 96,77% z přítomných hlasů

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

ZDRŽELO SE – 5 delegátů disponujících 176 hlasy, tj. 3,23% z přítomných hlasů

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

----- Předsedající informoval shromáždění delegátů, že v době hlasování bylo na jednání shromáždění delegátů přítomno **112 delegátů disponujících 5449 hlasy z celkového počtu 152 delegátů, disponujících 6546 hlasy, což představuje 83,24% ze všech hlasů.** Řídící jednání konstatoval, že shromáždění delegátů bylo při hlasování usnášeníschopné, shromáždění **schválilo** výše uvedené **usnesení.** -----

---- Předložený materiál ke kontrole plnění úkolů a usnesení z předcházejících shromáždění delegátů schválili přítomní bez připomínek, či doplňujících nebo pozměňujících návrhů. -----

XII.

Zpráva o hospodaření družstva za rok 2006

----- Předsedající informoval delegáty o materiálu č. 4 (**příloha č. 8** tohoto notářského zápisu), který zahrnuje „*Výroční zprávu o hospodaření družstva a účetní závěrku za rok 2006, včetně návrhu na rozdělení hospodářského výsledku družstva*“, dále „*Zprávu auditora o ověření účetní závěrky družstva za rok 2006*“ a dále „*Stanovisko kontrolní komise k výroční zprávě o hospodaření družstva a účetní závěrce za rok 2006, včetně návrhu na rozdělení hospodářského výsledku družstva*“. Poté připomenul delegátům, že tento materiál i s bližším vysvětlením obdrželi na seminářích delegátů, včetně návrhu na rozdělení zisku. Oslovil delegáty, že pokud mají dotazy k tomuto materiálu, požádá Ing. Marii Slováčkovou, vedoucí ekonomického úseku k zodpovězení příp. otázek a otevřel diskuzi. -----

- Přítomní delegáti nevznесли k tomuto materiálu žádné dotazy či návrhy. -----

-- Předseda přistoupil k hlasování o těchto navrhovaných u s n e s e n í c h : -----

1) Shromáždění delegátů **bere na vědomí** zprávu auditora o ověření účetní závěrky za rok 2006 a stanovisko kontrolní komise k výroční zprávě o hospodaření družstva a účetní závěrce za rok 2006, včetně návrhu na rozdělení hospodářského výsledku družstva. -----

2) Shromáždění delegátů **schvaluje** účetní závěrku a výroční zprávu o hospodaření družstva za rok 2006. -----

3) Shromáždění delegátů **schvaluje** rozdělení hospodářského výsledku družstva za rok 2006. Hospodářský výsledek za družstvo celkem + 764.475,26 Kč, z toho: -----

1. Hospodářský výsledek středisek bytového hospodářství -----
zisk 534.077,16 Kč-----

- Zisk vznikl jen u středisek, která mají tržby z pronájmu nebytových prostor. U středisek, které nemají pronájem nebytových prostor je výsledkem hospodaření nulový. Zisk středisek bytového hospodaření bude zaúčtován v souladu s čl. 59 odst.3 stanov družstva. Zisk ve výši 534.077,16 Kč přidělit do dlouhodobé přijaté zálohy (na opravy a údržby BF). -----

2. Zisk ostatních středisek ve výši 230.398,10 Kč rozdělit v souladu se stanovami družstva a platnými statuty fondů, z toho přidělit: -----

a) do nedělitelného fondu 80.398,10 Kč, -----

b) do fondu kulturních a sociálních potřeb 100.000,-Kč-----

c) do fondu odměn 50.000,-Kč-----

4) Shromáždění delegátů **schvaluje** výplatu funkcionářských odměn za rok 2006 dle Zásad pro poskytování odměn funkcionářům družstva schválených shromážděním delegátů s účinností od 17.06.2005 a 16.06.2006: -----

a) představenstvo družstva 405.000,-Kč -----

b) kontrolní komise 202.500,-Kč-----

-- Předseda přistoupil k hlasování: -----

PRO – 108 delegátů disponujících 5.356 hlasy, tj. 97,88% z přítomných hlasů

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

ZDRŽELO SE – 5 delegátů disponujících 109 hlasy, tj. 1,99% z přítomných hlasů

NEHLASOVALO – 1 delegát disponující 7 hlasy, tj. 0,13% z přítomných hlasů

----- Předsedající informoval shromáždění delegátů, že podle sdělení mandátové komise v době hlasování bylo na jednání shromáždění delegátů přítomno 114 delegátů disponujících 5472 hlasy z celkového počtu 152 delegátů, disponujících 6546 hlasy, což představuje **83,59% ze všech hlasů**. Předsedající konstatoval, že shromáždění delegátů bylo při hlasování usnášeníschopné, shromáždění **schválilo** výše uvedené **usnesení** -----

XIII.

Schválení nového znění interních předpisů družstva

----- Předsedající přiblížil delegátům předložení materiály č. 5, 6, 7 a 8 (**přílohy č. 9, č. 10, č. 11 a č.12** tohoto notářského zápisu), k tomuto bodu pořadu jednání shromáždění delegátů. Jedná s o „ *Návrh změny Stanov Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku*“, „ *Návrh změny Pravidel Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro přidělování uvolněných družstevních bytů a nebytových prostor a pravidel pro stanovení výše dodatečného členského vkladu*“, dále „*Návrh změny Pravidel Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro zadávání zakázek v hodnotě vyšší než 50.000,-Kč*“ a „ *Návrhy změny Statutů fondů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku*“. -----

- Předsedající připomenul delegátům shromáždění, že na seminářích byli seznámeni se záměrem změn těchto předpisů, které takto dostali s dostatečným předstihem. Informoval delegáty, že předložené návrhy byly zpracovány komisí složenou ze členů představenstva družstva, zaměstnanců správy družstva a zástupců delegátů. Poté předsedající otevřel diskusi nejprve k předloženému Návrhu změny Stanov Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku, neboť při hlasování o stanovách mají podle příslušného ustanovení obchodního zákoníku, v jeho platném znění, všichni delegáti stejnou sílu hlasů. -----

-O slovo se přihlásil RNDr.Michal Kůstka, ředitel družstva, který navrhl, a to po konzultaci s právníky, aby změna, kterou delegáti dostali v těchto materiálech, byla ještě rozšířena o jednu formální záležitost. Změna se doplňuje o změnu v Čl.72 odst.2 stanov, kde namísto data 16. června 2005 se nově dává datum 29. Listopadu 2007. Sdělil, že je to úplně poslední odstavec stanov v jejich závěrečných ustanoveních, kterým se říká, že stanovy v původním znění se ruší a nově platí celé stanovy schválené shromážděním delegátů dne 29.listopadu 2007, tzn. v dosavadním znění upraveném o navržené (schválené) jejich změny. Uvedl, že následně nechá družstvo vyhotovit nové stanovy se zpracovanými projednanými a schválenými změnami. Konstatoval, že se jedná jen o formálně právní úpravu.-----

----- Předsedající přistoupil k hlasování o návrhu změny stanov, včetně jejího rozšíření, které

vysvětlil shromáždění delegátů ředitel družstva, přičemž každý z přítomných delegátů hlasoval jedním hlasem. Podrobněji o schválení návrhu změny stanov, včetně jejího rozšíření, bude pojednáno v části B tohoto notářského zápisu. -----

---- Poté předsedající přistoupil k projednání materiálu č. 6, 7 a 8 v rámci bodu č. 13) pořadu jednání shromáždění delegátů „Schválení nového znění interních předpisů družstva“, a to: ----
„Návrh změny Pravidel Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro přidělování uvolněných družstevních bytů a nebytových prostor a pravidel pro stanovení výše dodatečného členského vkladu“, dále „Návrh změny Pravidel Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro zadávání zakázek v hodnotě vyšší než 50.000,-Kč“ a „Návrhy změny Statutů fondů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku“.-----

--- Předsedající uvedl, že otevírá k těmto materiálům diskuzi, do které vstoupila paní Ing. Hana Kaděrová, delegátka členské samosprávy č. 217, která vznesla dotaz k návrhu změny statutu fondů. Připomenula zprávu předsedy kontrolní komise, která mimo jiné zahrnovala budoucí snižování zisků družstva a rovněž zde bylo hovořeno o nadměrné fluktuaci zaměstnanců družstva. Z výpočtu paní Ing. Hany Kaděrové vychází, že fondy, které jsou ještě nyní pro zaměstnance ve výši 100.000,-Kč, budou nadále schváleny ve výši asi 10.000,-Kč. Druhý fond se zase radikálně sníží s tím ziskem, který družstvo nyní vykazuje. Paní Ing. Hana Kaděrová se dotázala, co představenstvo družstva k tomu vedlo. Pan Vratislav Němec, II. místopředseda představenstva družstva na dotaz Ing. Hany Kaděrové odpověděl, že Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku je firma jako každá jiná, jako taková by měla dosahovat zisk. Družstvo na rozdíl od běžných firem má velikou strukturu vlastníků. Vlastníci bytového družstva jsou v podstatě jeho členové. Představenstvo družstva si uvědomuje, že je velice problematické rozdělit zisk družstva zpět k jeho vlastníků. Faktem je, že fondy obecně, jako jsou i fond odměn a fond kulturních a sociálních potřeb, jsou fondy, které se naplňují ze zisku. Dále uvedl, že představenstvo družstva se domnívá, že je správné, aby část tohoto zisku šla do fondu kulturních a sociálních potřeb a část na fond odměn. To je zcela evidentní. Otázkou je, jaký bude družstvo vytvářet zisk. Řekl, že podle názoru představenstva družstva jde o to, aby z družstva profitovali ne jenom jeho členové, ale i jeho zaměstnanci. To je ta „věčná věc“, kterou zde nadnesl ve své zprávě předseda kontrolní komise při o navýšení poplatku za správu. Uvedl, že je rád, že nyní nezaznělo, že by se měla rušit směrnice S 01, popř. S 06. V každém případě delegáty ubezpečil, že představenstvo družstva se snaží celou tuto situaci posuzovat odpovědně s pohledem do budoucna. Snaží se zajišťovat do budoucna příjmy pro družstvo. Představenstvo družstva se nebrání upravit poplatek za správu družstva, pouze chce, aby nedošlo k situaci, že peníze, které od našich členů budou vybrány se prohospodaří. Oslovil delegáty shromáždění, aby si uvědomili, že pokud je vytvořen zisk jsou to prostředky, které náleží družstvu. Pan Vratislav Němec vyjádřil názor, že představenstvo družstva postupuje promyšleně a systematicky. Představenstvo družstva nesnaží vytvořit podmínky, které budou podporovat činnosti, které finanční zdroje vybrané od členů družstva budou zhodnocovat, a tedy členům družstva znovu vydělávat peníze. Sdělil, že si nemyslí, že zaměstnanci chodí do práce proto, aby dostávali příspěvky z fondu kulturních a sociálních potřeb. Zaměstnanci správy se podílejí na zisku. Zisk, který je vytvořen se může rozdělit. V případě, že by družstvo nevytvořilo zisk, nebylo by z čeho tyto fondy naplnit, a proto se pan Vratislav Němec domnívá, že není zcela správné, aby byly stanoveny pevné částky tvorby uvedených fondů. Je přesvědčen, že procentuální vyjádření lépe hovoří o tom, jakou část a jaký podíl zisku má družstvo na daný fond vyplatit. Představenstvo družstva se zamýšlí nad celou touto situací. Uložili Komisi pro přípravu předpisů schvalovaných shromážděním delegátů, aby se zabývala touto problematikou a připravila takový poklad, který by umožnil růst mezd zaměstnanců a zároveň zajistil rozestupy mezi běžnými zaměstnanci a managery a zajistil růst odměn orgánů družstva, ale tak, aby jedna část neprofitovala na úkor druhé. -----

--- Žádné další dotazy či podněty k diskuzi z řad delegátů nebyly vzneseny. Předsedající uzavřel diskuzi. Dotázal se zúčastněných, zda souhlasí s odhlasováním všech navrhovaných usnesení jedním hlasováním. Z řad delegátů zazněla proti tomuto námitka, a proto předsedající oznámil delegátům, že hlasování proběhne u každého usnesení samostatně. -----

----- Předsedající požádal členy mandátové komise, aby se ujali svých funkcí a zjistili stanovisko delegátů k dalšímu předloženému návrhu u s n e s e n í : -----
Shromáždění delegátů **schvaluje** nové znění Pravidel Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro přidělování uvolněných družstevních bytů a nebytových prostor a pravidel pro stanovení výše dodatečného členského vkladu uvedené v příloze č. 9 k zápisu z jednání shromáždění delegátů dne 29. listopadu 2007. -----

PRO – 107 delegátů disponujících 5.287 hlasy, tj. 99,01% z přítomných hlasů

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

ZDRŽELO SE – 2 delegáti disponujících 32 hlasy, tj. 0,6% z přítomných hlasů

NEHLASOVALO – 1 delegát disponující 21 hlasy, tj. 0,39% z přítomných hlasů

----- Předsedající informoval shromáždění delegátů, že podle sdělení mandátové komise v době hlasování bylo na jednání shromáždění delegátů přítomno 110 delegátů disponujících 5340 hlasy z celkového počtu 152 delegátů, disponujících 6546 hlasy, což představuje **81,58% ze všech hlasů**. Předsedající konstatoval, že shromáždění delegátů bylo při hlasování usnášeníschopné, shromáždění **schválilo** výše uvedené **usnesení** -----

----- Předsedající opět požádal členy mandátové komise, aby se ujali svých funkcí a zjistili stanovisko delegátů k dalšímu předloženému návrhu u s n e s e n í : -----
Shromáždění delegátů **schvaluje** nové znění Pravidel Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro zadávání zakázek v hodnotě vyšší než 50.000,-Kč ve znění uvedeném v příloze č. 10 k zápisu z jednání shromáždění delegátů dne 29. listopadu 2007. -----

PRO – 109 delegátů disponujících 5.305 hlasy, tj. 97,77% z přítomných hlasů

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

ZDRŽELO SE – 2 delegáti disponujících 94 hlasy, tj. 1,73% z přítomných hlasů

NEHLASOVALO – 1 delegát disponující 27 hlasy, tj. 0,5% z přítomných hlasů

----- Předsedající informoval shromáždění delegátů, že podle sdělení mandátové komise v době hlasování bylo na jednání shromáždění delegátů přítomno 112 delegátů disponujících 5426 hlasy z celkového počtu 152 delegátů, disponujících 6546 hlasy, což představuje **82,89% ze všech hlasů**. Předsedající konstatoval, že shromáždění delegátů bylo při hlasování usnášeníschopné, shromáždění **schválilo** výše uvedené **usnesení** -----

----- Předsedající požádal členy mandátové komise, aby se ujali svých funkcí a zjistili stanovisko delegátů k dalšímu předloženému návrhu u s n e s e n í : -----
Shromáždění delegátů **schvaluje** změnu Statutu fondů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku: -----

Dosavadní text odst.2 Fondu kulturních a sociálních potřeb (sociální fond)

„ Tento fond se tvoří ze zisku středisek ostatního hospodaření ve výši 100.000,-Kč ročně. Představenstvo družstva může na základě hodnocení hospodaření družstva rozhodnout o zvýšení tvorby tohoto fondu v daném roce až o 50% “. se **mění na** :-----

„Fond kulturních a sociálních potřeb se tvoří ve výši 5% ze zisku družstva po zdanění.“

Dosavadní text odst.2 Fondu odměn

„ Fond odměn se tvoří ze zisku středisek ostatního hospodaření. Příděl do fondu **schvaluje** shromáždění delegátů na návrh představenstva družstva. “ se **mění na**:-----

„ Fond odměn se tvoří ve výši 10% ze zisku družstva po zdanění “.

PRO – 95 delegátů disponujících 4.758 hlasy, tj. 87,61% z přítomných hlasů

PROTI – 6 delegátů disponujících 312 hlasy, tj. 5,74% z přítomných hlasů

ZDRŽELO SE – 9 delegátů disponujících 285 hlasy, tj. 5,25% z přítomných hlasů

NEHLASOVALO – 1 delegát disponující 76 hlasy, tj. 1,4% z přítomných hlasů

----- Poté informoval shromáždění delegátů, že podle sdělení mandátové komise v době hlasování bylo na jednání shromáždění delegátů přítomno 111 delegátů disponujících 5431 hlasy z celkového počtu 152 delegátů, disponujících 6546 hlasy, což představuje **82,97% ze všech hlasů**. Předsedající konstatoval, že shromáždění delegátů bylo při hlasování usnášeníschopné, shromáždění **schválilo** výše uvedené **usnesení** -----

XIV.

Investiční záměr rekonstrukce areálu správy družstva

----- Předsedající sdělil delegátům, že představenstvu družstva bylo na letošním shromáždění delegátů dne 1. března 2007 uložena zpracovat konkrétní návrh rozsahu rekonstrukce areálu správy družstva. Představenstvo družstva ustavilo pracovní Komisi pro přípravu plánované rekonstrukce areálu správy družstva složenou ze členů představenstva družstva a zaměstnanců družstva, která na svých jednáních postupně projednala několik možných alternativ rozsahu a způsobu rekonstrukce areálu správy družstva a zároveň si nechala zpracovat předprojektové studie a v návaznosti na předchozí jednání komise a její dílčí doporučení byl zpracován závěrečný návrh rozsahu a způsobu financování rekonstrukce areálu správy družstva, který byl předložen na jednání shromáždění delegátů, jako materiál č. 9 (**příloha č. 13** tohoto notářského zápisu). -----

---- Předsedající se dotázal, zda delegáti mají připomínky k předloženému návrhu rozsahu a způsobu financování rekonstrukce areálu správy družstva a k tomuto materiálu otevřel diskuzi, do které vstoupil Ing. Jan Kramosil, delegát členské samosprávy č. 138, který z pověření své členské samosprávy vznesl dva dotazy, a to zda se dotkne v budoucnosti financování této rekonstrukce areálu správy družstva nějak členů družstva a zda Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místu uvažuje využít k financování této akcie i některých zdrojů, jako jsou např. operační programy na využívání dotačních titulů z Evropské unie. -----

- První dotaz panu Ing. Janu Kramosilovi zodpověděl pan Vratislav Němec, II. místopředseda představenstva družstva, který uvedl, že cílem rekonstrukce areálu správy družstva není zatížit členy družstva nějakými dalšími platbami, ale naopak cílem je upravit areál družstva tak, aby lépe odpovídal danému účelu a příslušná jeho část, aby mohla být pronajímána, a tím mohly být zajištěny další zdroje příjmů pro správu družstva a celé družstvo. V návrhu usnesení je, že financování bude z fondu dodatečných členských vkladů. -----

- Druhý dotaz zodpověděl panu Ing. Janu Kramosilovi ředitel družstva, který uvedl, že co se týče dotaze z fondu Evropské unie, tak tyto dotace průběžně správa družstva sleduje, zejména pak v souvislosti s probíhajícími revitalizacemi. Bohužel zatím ve všech těchto programech nemá družstvo statut té osoby, na kterou by se případné dotace mohly vztahovat. Totéž platí i pro rekonstrukci areálu správy družstva. Ředitel družstva se vyjádřil, že kdyby družstvo bylo např. obcí nebo jiným subjektem, který např. podniká ve vyjmenovaných oblastech činnosti, které jsou těmito dotacemi sledovány, tak by na stejný druh prací a stejný druh rekonstrukce dotace přiděleny byly. Bytová družstva obecně, a ani to naše, nesplňují z titulu oprávněného subjektu podmínky pro poskytnutí dotací z Evropské unie. Ředitel družstva uvedl, že pokud budou zjištěny nějaké možnosti, pokusí se takovouto dotací pro družstvo získat. Družstvo průběžně odebírá informace o dotacích. Dále uvedl, že na bytová družstva se zatím pozapomíná a zatím nejsou mezi subjekty oprávněnými pro získání dotací z Evropské unie. -----

---- Předsedající poděkoval RNDr. Michalu Kůstkovi za odpověď přizval k řečnickému stolu předsedu představenstva Ing. Jaromíra Rumíška, který se přihlásil o slovo a doplnění informací k prvnímu dotazu pana Ing. Jana Kramosila. Vyjádřil se, že Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku má momentálně k dispozici asi 32.000.000,- Kč volných finančních

prostředků na fondu dodatečných členských vkladů. Sdělil delegátům, že kdyby se rekonstrukce areálu správy družstva provedla úplně celá, tak výhledově na ni bude potřeba asi 27.000.000,- Kč. Představenstvo družstva chce rekonstrukci areálu správy družstva realizovat v maximálně efektivní a šetrné míře podle toho, co bude zapotřebí. Pokud se např. na některé prostory najde nájemce, kterému dosavadní stav pronajímané části bude vyhovovat, nebude se s touto částí objektu zatím nic podnikat. V této chvíli se jedná především o projektový záměr, aby mohly být všechny projekty zahrnuty do celku jako takového v rámci investice. Mohlo by se nám stát, že na něčem bude potřeba urychleně pracovat, přičemž kdybychom nyní nechali schválit jenom první etapu revitalizace areálu správy družstva, mohlo by se stát, že bychom potřebovali pracovat na druhé části areálu správy družstva, mohlo by to způsobit problémy organizační, časové a následně finanční. Shromáždění delegátů bývá jednou za rok, a to je dosti dlouhá doba obzvláště v oblasti revitalizací. Předseda představenstva družstva sdělil, že představenstvo družstva předkládá a doporučuje v plném rozsahu rekonstrukci schválit. Vyjádřil se, že Stavební bytového družstvo ve Frýdku-Místku k tomuto projektu přistupovalo s maximální úsporností. Zdůraznil, že představenstvo družstva od počátku k této studii takto přistupovalo a přistupuje. Ing. Jaromír Rumíšek poděkoval delegátům za pozornost.-----

----- Pan **Ivo Válek**, delegát členské samosprávy č. 186, vystoupil s dotazem, ve kterém chtěl upřesnit, jakým způsobem nabylo družstvo již zmíněných 32.000.000,-Kč určených na revitalizaci areálu správy družstva a zároveň se dotázal, jak by se s těmito penězi naložilo v budoucnu, kdyby rekonstrukce areálu správy družstva nebyla realizována.-----

- Předsedající sdělil panu Válkovi, že byty se přidělují na základě Pravidel Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro přidělování uvolněných družstevních bytů a nebytových prostor a pravidel pro stanovení výše dodatečného členského vkladu. Byt může zájemce získat prostřednictvím dražby. Zde platí zásada kdo nabídne nejvyšší částku, získá byt. Představenstvo družstva stanovuje základní výši nájmu. Následně nastane situace, kdy se zájemce stává nájemcem bytu a členem družstva s tím, že vlastně protihodnota je tento dodatečný členský vklad. V okamžiku kdy onen občan, člen družstva požádal o převod bytu do osobního vlastnictví a je mu vyhověno, družstvu zůstává hodnota členského vkladu, který se stává majetkem družstva. V případě vystěhování, např. neplatiče družstvo opět postupuje v souladu s Pravidly Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro přidělování uvolněných družstevních bytů a nebytových prostor a pravidly pro stanovení výše dodatečného členského vkladu a v minulosti vydražilo tímto způsobem celou řadu bytů. Předsedající sdělil, že podstatná hodnota tohoto fondu dodatečných vkladů je z velké části tvořená z těchto příjmů.---

----- Předsedající požádal Ing. **Marii Slováčkovou**, vedoucí ekonomického úseku správy družstva, o doplnění informací. Ing. Marie Slováčková sdělila, že informace podané panem Vratislavem Němcem byly z jejího pohledu dostačující. Dodala jen, že co se týče příjmů družstva z členských vkladů, tak družstvo má z tohoto zdroje 32.000.000,-Kč z nich je již 8.000.000,-Kč volných. Sdělila, že u zbytku částky 32.000.000,-Kč, který zatím volný není se dá předpokládat, že by členové družstva byty vrátili a chtěli vyplatit dodatečný členský vklad, neboť každý dodatečný členský vklad je mnohonásobně nižší, než-li tržní hodnota daného bytu. Uvedla, že vždy je pro nájemce družstevního bytu, který získal tímto způsobem byt, výhodnější ho převést jako družstevní, anebo si ho převést do osobního vlastnictví. Při převedení bytu osobního vlastnictví zájemci však zaniká nárok na vrácení dodatečného členského vkladu. Sdělila delegátům, že volná část dodatečných členských vkladů jsou peníze získané z větší části na základě převodů bytů do osobního vlastnictví. -----

---Předsedající pan Vratislav Němec se zpětně vrátil k druhé části dotazu pana Iva Válka, když dodal, že pokud by neproběhla revitalizace areálu správy družstva, tak by finance nebyly použity a ve své podstatě by ležely na nějakém běžném účtu, příp. na nějakém termínovaném vkladu. Sdělil delegátům, že tyto finance nechat jen tak volně ležet ve své podstatě a nechat je podlehnout inflaci je špatné. -----

- Ředitel družstva RNDr. Michal Kůstka doplnit informaci ohledně dodatečného členského vkladu. Sdělil, že příjmy z dodatečných členských vkladů musí jít na fond dodatečných členských vkladů, který je založena na obdobném principu tvorby a čerpání prostředků, jako např. jsou fond kulturních a sociálních potřeb nebo fond odměn, o kterých se před malou chvilí jednalo a zdůraznil, že i zde se vychází z daných pravidel. Pro tento a každý jiný fond jsou určena přesná pravidla, na co mohou být tyto peníze použity a jedna z možností je např. zhodnocení vlastního majetku družstva, způsobem jaký je nyní navrhován a prezentován.-----

----- Předsedající se dodatečně vrátil k dotazu pana Iva Válka, ohledně návratnosti vynaložených prostředků ohledně revitalizace areálu správy družstva. Zmínil se, že otázka není příliš dobře položena. Řekl, že jestli vlastní družstvo majetek, musí se rozhodnout, zda ho bude udržovat a opravovat, nebo ho nechá chátrat. Podobně je to u každého bydlícího a těžko může někdo říci, že se u investic do jeho vlastního majetku dá spočítat jejich návratnost. Snad tímto způsobem se dá uvažovat u zateplení. Těžko se dá tímto způsobem uvažovat u rekonstrukce např. výtahů. V mnohém záleží na budoucí obecné situaci v regionu, jaký bude např. zájem o nájmy apod. V každém případě, jestliže bude družstvo mít majetek, který neopraví, bude mu chátrat.-----

----- Ředitel družstva sdělil delegátům, že najde jenom o revitalizaci pronajímatel částí areálu správy družstva, ale jedná se i o rekonstrukci administrativní budovy. Pochopitelně tato budova si do budoucna vyžádá nutné opravy. Otázkou je, zda je udělat postupně, nebo je udělat najednou a předejít příp. i celkově vyšším nákladům na ně.-----

---- Pan **Vratislav Kaňok**, delegát členské samosprávy č. 179, vystoupil s dotazem ohledně odkoupení bytu po dlužníkovi. Předsedající znovu panu Vratislavu Kaňokovi přiblížil a vysvětlil tuto problematiku. V případě vystěhování např. neplatiče družstvo opět postupuje v souladu s Pravidly Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro přidělování uvolněných družstevních bytů a nebytových prostor a pravidly pro stanovení výše dodatečného členského vkladu a vydražilo tímto způsobem celou řadu bytů. Pan Vratislav Kaňok se k předsedajícímu obrátil s návrhem, že by se mohly čerpat zdroje financí z dodatečného členského vkladu nejdříve na dluhy po dlužnících. Předsedající mu sdělil, že nyní jednání postoupilo k projednání bodu č. 14, a to Investiční záměr rekonstrukce areálu správy družstva. Připomenul panu Kaňokovi, že tenhle dotaz měl položit v jiném bodu pořadu jednání. Předsedající sdělil, že v daném okamžiku tuto situaci nelze změnit a jednání se musí vrátit k danému bodu pořadu jednání. Předsedající se vyjádřil, že problematice, kterou pak Kaňok nadnesl, rozumí. Řekl, že tohle téma je obsírnější a zároveň by vyžadovalo konkrétní změnu Pravidel Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro přidělování uvolněných družstevních bytů a nebytových prostor a pravidel pro stanovení výše dodatečného členského vkladu, kterou by muselo schválit shromáždění delegátů.-----

---- Předsedající ukončil diskuzi a přistoupil k přečtení návrhu u s n e s e n í : -----
Shromáždění delegátů **schvaluje** rekonstrukci areálu správy družstva v jejím doporučeném rozsahu a její financování z fondu dodatečných členských vkladů podle návrhu ve znění uvedeném v příloze č. 12 k zápisu z jednání shromáždění delegátů dne 29.11.2007. -----

----- Předsedající požádal členy mandátové komise, aby se ujali svých funkcí a zjistili stanovisko delegátů k přednesenému návrhu usnesení : -----

PRO – 83 delegátů disponujících 4.119 hlasy, tj. 77,21% z přítomných hlasů

PROTI – 13 delegátů disponujících 626 hlasy, tj. 11,73% z přítomných hlasů

ZDRŽELO SE – 14 delegátů disponujících 590 hlasy, tj. 11,06% z přítomných hlasů

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

---- Pan Vratislav informoval shromáždění delegátů, že podle sdělení mandátové komise v době hlasování bylo na jednání shromáždění delegátů přítomno 110 delegátů disponujících 5335 hlasy z celkového počtu 152 delegátů, disponujících 6546 hlasy, což představuje **81,5%**

ze všech hlasů. Předsedající konstatoval, že shromáždění delegátů bylo při hlasování usnášeníschopné, shromáždění **schválilo** výše uvedené **usnesení** -----

XV.

Odkoupení a výměna pozemků areálu správy družstva a odkoupení poměrné části pozemku České republiky v Bašce

----- Předsedající uvedl, že materiály č. 10, 11 (**přílohy č. 14 a č. 15** tohoto notářského zápisu), určené pro jednání k tomuto bodu pořadu jednání, obdrželi na seminářích delegátů a materiál č. 13 (**příloha č. 16** tohoto notářského zápisu) k tomuto bodu pořadu jednání obdrželi delegáti spolu s pozvánkou na dnešní jednání shromáždění delegátů poštou. Uvedl, že podle příslušného ustanovení obchodního zákoníku, v jeho platném znění, může o významných majetkových dispozicích v družstvu rozhodovat pouze jeho nejvyšší orgán, tj. v případě družstva, shromáždění delegátů. Na jednání shromáždění delegátů byly předloženy ke schválení návrhy na koupi pozemků od státu a návrh na výměnu pozemků v areálu správy družstva. V obou případech návrhu na koupi pozemku družstvem se jedná o pozemky spravované Pozemkový fondem České republiky, které se nacházejí v bezprostředním okolí bytových domů vlastněných nebo spoluvlastněných družstvem v obcích Baška a Fryčovice. Vzhledem k tomu, že uživatelé družstevních jednotek v daných domech jsou připraveni zaplatit nejen kupní cenu, kterou stát stanoví, ale i ostatní náklady, které v souvislosti s koupi pozemků a přípravou na ni vzniknou, nebyl z pohledu představenstva družstva důvod koupe nedoporučit ke schválení a v tomto duhu je nyní shromáždění delegátů doporučeno přijat navrhovaná usnesení.

-Předsedající se dotázal, zda delegáti mají připomínky k předloženému návrhu a k tomuto materiálu otevřel diskuzi, do které vstoupil **Ing. Jan Kramosil**, delegát členské samosprávy č.138, který informoval delegáty, že o těchto dvou návrzích které jsou zahrnuty v materiálech č. 10 a č. 13 nemohla členská samospráva, kterou zastupuje rozhodnout. Uvedl, že konkrétně v materiálu č. 10 se píše, že Pozemkový fond České republiky vlastní jakýsi pozemek v Bašce a z něho poměrná část je předmětem koupe. V materiálu není uvedeno, jak velká je ta poměrná část a zároveň, a to je hlavní, není uvedeno za kolik Kč by měla být odkoupena. Materiál č. 13 je trochu podobný. Není zde uvedeno za kolik Kč by pozemek měl být koupen. Osobně si myslí, že je to spíše principiální připomínka, ale je pověřen členskou samosprávou, aby se zdržel hlasování, což bude a zdrží se. -----

- Předsedající sdělil panu Ing. Kramosilovi, že rozhodnutí členské samosprávy č. 138 o jeho pověření hlasovat konkrétním způsobem ke konkrétnímu materiálu na jednání shromáždění delegátů plně respektuje. Dodal, že předává slovo řediteli družstva RNDr. Michalu Kůstkovi.---

- Ředitel družstva RNDr. Michal Kůstka odpověděl panu Ing. Janu Kramosilovi, že dokud nerozhodne nejvyšší orgán družstva, tj. shromáždění delegátů, o koupi poměrné části pozemku, ceny nelze stanovit, ty se totiž v čase mění. Pokud by takto nerozhodlo shromáždění delegátů, nikdo ani dneska nemůže stanovit a říci, a ani Pozemkový fond České republiky, jaká bude cena. Podstatné je, že družstvo neponese s touto koupí žádné náklady. Dále uvedl, že v usnesení je jednoznačně řečeno, že shromáždění delegátů schvaluje koupi za předpokladu, že veškeré náklady s ní spojené zaplatí ti, v jejichž prospěch družstvo tuto poměrnou část pozemků kupuje. Poměrná část není uvedena, protože tato závisí na převedených bytech do osobního vlastnictví. Ředitel družstva uvedl, že proces jednání probíhá ve své podstatě s paní Jarmilou Šigutovou, Baška č.p. 370-371, která ho informovala v mezidobí při přípravě a zpracovávání podkladu o tom, že došlo opět k dalšímu převodu bytu do osobního vlastnictví. Ředitel družstva uvedl, že než bude připravena kupní smlouva mezi státem a družstvem, mohlo by se stát, že družstvo vůbec nic kupovat nebude, a to z důvodu toho, že už třeba nebude vlastníkem žádné bytové jednotky v domě. V této situaci se může klidně stát, že veškerými kupujícími spoluvlastnických podílů už budou pouze vlastníci jednotek. Podstatné je, že ani korunu nákladů spojenou s koupí

této poměrné části pozemku neponese družstvo. -----

----- Paní **Jarmila Šigutová**, jménem členské samosprávy č. 251, kterou zastupuje, podpořila předešlé vystoupení ředitele družstva. Informovala delegáty o administrativních velmi náročných, zejména časově, úkonech při vyřizování koupě poměrné části pozemku v obci Vaška. Apelovala na delegáty, aby navržené usnesení schválili.-----

-Ředitel družstva upozornil delegáty na písarskou chybu v materiálu č. 11. Upozornil delegáty, že v prvním odst. je uvedeno chybné číslo parcely. Namísto chybného „ č.3226/39“, patří č.3226/3“.-----

----- Žádné další dotazy či podněty k diskuzi z řad delegátů nebyly vzneseny. Předsedající uzavřel diskuzi a dotázal se přítomných delegátů, zda po přečtení návrhu usnesení souhlasí s odhlasováním všech navrhovaných usnesení jedním hlasováním. Nikdo z přítomných delegátů nevznnesl proti tomuto návrhu námitku. -----

----- Předsedající přistoupil k hlasování a opětovně požádal členy mandátové komise, aby se ujali svých funkcí a zjistili stanovisko delegátů k předloženým návrhům u s n e s e n í :-----

1) Shromáždění delegátů **schvaluje** koupi poměrné části pozemku, zahrady ve vlastnictví České republiky a ve správě Pozemkového fondu České republiky, parcelní číslo 915 o celkové výměře 5119 m², zapsaného u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek na listu vlastnictví 10002, odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu družstva na společných částech domů č.p. 370 a 371 v obci Baška za podmínky úhrady částky ve výši státem stanovené ceny nájemci družstevních jednotek v obou domech na účet družstva před podpisem kupní smlouvy družstvem.-----

a) Shromáždění delegátů **schvaluje** změnu pozemků uvedených v detailu 1: Geometrického plánu č. 2971-159/2005 zhotoveného firmou Petr Oblouk- Gako (IČ: 48750158) a úředně ověřeného Ing. Vitem Seidlem ze dne 30.6.2006 pod číslem 146/2006: -----

Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku směňuje díl „b“ o výměře 17m² oddělený z pozemku parc. č.3226/3 o výměře 12 m² s Jaroslavou Kolářovou za díl „c“ o výměře 8 m² oddělený z pozemku parc. č.3225/1 a za celý pozemek parc. č.3225/2 o výměře 23 m². Po provedené směně se tedy družstvo stane výlučným vlastníkem nově vzniklého pozemku parc. č. 3226/15 o výměře 389 m² ostatní plocha a Jaroslava Kolářová se stane výlučným vlastníkem nově vzniklého pozemku parc. č.3225/1 o výměře 454 m² a nově vzniklého pozemku parc. č.3226/39 o výměře 12 m², přičemž žádá ze stran směnné smlouvy nemá nárok na vyrovnání.-

b) Shromáždění delegátů **schvaluje** s ohledem na předpokládaný požadavek druhého účastníka směnné smlouvy na zřízení věcného břemene za účelem parkování případné zřízení věcného práva odpovídajícího věcnému břemenu spočívajícímu v právu doživotního užívání části pozemku parc. č.3226/15 o velikosti 12 m² umístěné dle jejího vyznačení v detailu A: geometrického plánu uvedeného v části a) tohoto usnesení, příp. v jiné části pozemku téhož parcelního čísla. -----

2) Shromáždění delegátů **schvaluje** koupi pozemku parc.č.732/33 o výměře 14 m² v k.ú. Fryčovice, druh pozemku – zahrada ve vlastnictví České republiky a ve správě Pozemkového fondu České republiky, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek na LV 10002 za podmínky, že před podpisem kupní smlouvy s družstvem budou paní Ing. Libuši Strnadelovou zaplacený družstvu veškeré náklady vzniklé v souvislosti s koupí pozemku. -----

----- Předsedající přistoupil k hlasování a opětovně požádal členy mandátové komise, aby se ujali svých funkcí a zjistili stanovisko delegátů k přednesenému návrhu usnesení : -----

PRO – 105 delegátů disponujících 5.142 hlasy, tj. 98,26% z přítomných hlasů

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

ZDRŽELO SE – 2 delegáti disponujících 91 hlasy, tj. 1,74% z přítomných hlasů

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

----- Předsedající informoval shromáždění delegátů, že podle sdělení předsedy mandátové komise v době hlasování bylo na jednání shromáždění delegátů přítomno 107 delegátů disponujících 5233 hlasy z celkového počtu 152 delegátů, disponujících 6546 hlasy, což představuje **79,94% ze všech hlasů**. Řídící jednání konstatoval, že shromáždění delegátů bylo při hlasování usnášeníschopné, shromáždění **schválilo** výše uvedené **usnesení** -----

XVI.

Delegace pravomocí při hlasování o úvěru

---- Předsedající připomenul delegátům, že s předmětem materiálu č. 12 (příloha č. 17 tohoto notářského zápisu) byli seznámeni na seminářích delegátů a uvedl, že úvěrové oddělení ČSOB, a.s. vyžaduje, aby při vyřizování úvěru pro společenství vlastníků jednotek, ve kterém majetkový podíl družstva překračuje 50% bylo doloženo usnesením shromáždění delegátů, že představenstvo družstva bylo k hlasování o přijetí úvěru zmocněno. -----

- Poté předsedající otevřel k tomuto materiálu diskuzi, do které vstoupil **Ing. Karel Mikoláš**, delegát členské samosprávy č. 123, s dotazem ohledně již už zemřelého neplatiče, který užíval byt v jejich domě. Uvedl, že jejich členská samospráva jako budoucí společenství vlastníků má na účtu po tomto zemřelém neplatiči dluh a díky této situaci jejich budoucí společenství vlastníků nemůže žádat od banky půjčku, protože podle interních předpisů banky se neposkytují úvěry na zadlužené byty. Ředitel družstva odpověděl panu Ing. Karlu Mikolášovi, že podmínky pro získání úvěru nejsou takové, že by na domě nesměl být žádný dluh. Pokud příjemcem úvěru bude družstvo nebo společenství vlastníků jednotek, které je družstvem spravované, a pokud bude úvěr zajišťován prostřednictvím družstva, má dům pana Ing. Mikoláše možnost získat nejvýhodnější úvěr, a to bez ohledu na existující dluh po zemřelém neplatiči. -----

- Žádné další dotazy či podněty k diskuzi z řad delegátů nebyly vzneseny. Předsedající uzavřel diskuzi a předložil návrh u s n e s e n í k projednanému bodu pořadu jednání: -----
Shromáždění delegátů **schvaluje** delegování pravomocí při hlasování o přijetí úvěru u věcech společenství vlastníků jednotek, kde majetkový podíl družstva překračuje 50% na představenstvo družstva. -----

---- Poté požádal členy mandátové komise, aby se ujali svých funkcí a zjistili stanovisko delegátů k přednesenému návrhu usnesení : -----

PRO – 103 delegátů disponujících 5.146 hlasy, tj. 96,80% z přítomných hlasů

PROTI – 1 delegát disponujících 63 hlasy, tj. 1,19% z přítomných hlasů

ZDRŽELO SE – 3 delegáti disponujících 107 hlasy, tj. 2,01% z přítomných hlasů

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

---- Předsedající informoval shromáždění delegátů, že podle sdělení předsedy mandátové komise v době hlasování bylo na jednání shromáždění delegátů přítomno 107 delegátů disponujících 5316 hlasy z celkového počtu 152 delegátů, disponujících 6546 hlasy, což představuje **81,21% ze všech hlasů**. Řídící jednání konstatoval, že shromáždění delegátů bylo při hlasování usnášeníschopné, shromáždění **schválilo** výše uvedené **usnesení** -----

XVII.

Odvolání proti rozhodnutí představenstva družstva

--- Předsedající předal slovo řediteli družstva, který seznámil přítomné delegáty s jednotlivými případy odvolání proti rozhodnutí představenstva družstva o vyloučení z členství v družstvu, který obdrželi při prezenci ve formě materiálu č. 14 (přílohy č. 18, č. 10 a č. 20 tohoto notářského zápisu). -----

----- Ředitel družstva uvedl, že se jedná o tři případy odvolání proti rozhodnutí představenstva družstva. -----

- **Vprvním** případě se jedná o členku družstva paní Danuši Mazochovou, nájemkyni družstevního bytu č. 20 o velikosti 1+1 s přísl. v domě č.p.169 na ul. Palackého ve Frýdku-Místku (viz **příloha č. 18** tohoto notářského zápisu). Důvodem rozhodnutí představenstva družstva o vyloučení členky družstva byly opakované stížnosti výboru společenství vlastníků jednotek na porušování domovního řádu ze strany paní Danuše Mazochové, na rušení ostatních obyvatel domu, na nevhodné chování ze strany členky a jejím hlukem, vulgárními nadávkami, a to i v nočních hodinách a převážně pod vlivem alkoholu. Obyvatelé domu byli nuceni volat i policii. Nájemci domu, společenství vlastníků jednotek trvají na vyloučení členky z družstva a následném vystěhování. Ředitel družstva uvedl, že představenstvem družstva předloženému materiálu je navrženo odvolání nevyhovět, tzn. ředitel uvedl, že pokud se delegáti budou řídit doporučením mají hlasovat proti. -----

- **Návrh u s n e s e n í :** -----

Shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku v souladu s čl. 46 odst.4 písm.i) a čl. 67 odst.6 stanov družstva **v y h o v u j e** odvolání proti usnesení představenstva družstva č. 55.7.5. ze dne 14.05.2007, kterým představenstvo družstva rozhodlo dle čl.26 odst.1 písm.a) stanov družstva o vyloučení z členství ve Stavebním bytovém družstvu ve Frýdku-Místku členky družstva paní Danuše Mazochové, nájemkyně družstevního bytu č.20 o velikosti 1+1 s přísl. v domě č.p. 169 na ul. Palackého ve Frýdku-Místku. -----

----- Poté předsedající požádal členy mandátové komise, aby se ujali svých funkcí a zjistili stanovisko delegátů k přednesenému návrhu usnesení : -----

PRO – 3 delegáti disponujících 84 hlasy, tj. 1,61% z přítomných hlasů

PROTI – 96 delegátů disponujících 4.927 hlasy, tj. 94,51% z přítomných hlasů

ZDRŽELO SE – 5 delegátů disponujících 202 hlasy, tj. 3,87% z přítomných hlasů

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

- Předsedající informoval shromáždění delegátů, že podle sdělení předsedy mandátové komise v době hlasování bylo na jednání shromáždění delegátů přítomno 104 delegátů disponujících 5213 hlasy z celkového počtu 152 delegátů, disponujících 6546 hlasy, což představuje **79,64% ze všech hlasů**. Řídící jednání konstatoval, že shromáždění delegátů bylo při hlasování usnášeníschopné, shromáždění **neschválilo** výše uvedené **usnesení** -----

----- Ředitel družstva uvedl, že **druhým** případem je odvolání proti rozhodnutí představenstva družstva o vyloučení společných členů družstva pana Ladislava Babiaře a paní Heleny Babiařové, nájemců družstevního bytu č.11 o velikosti 1+3 s přísl. v domě č.p.567 na ul. Jiráskova ve Frýdku-Místku s členství v družstvu (viz **příloha č. 19** tohoto notářského zápisu). Za těmi má družstvo k dnešnímu dni pohledávku ve výši 52.707,41 Kč a úroky z prodlení 22.984,09 Kč. Vzhledem k tomuto stavu doporučuje představenstvo družstva shromáždění delegátů nevyhovět odvolání, tzn. budou-li delegáti hlasovat o navrženém usnesení, že shromáždění delegátů vyhovuje odvolání proti rozhodnutí o vyloučení z družstva, zní doporučení hlasovat proti. -----

--- **Návrh u s n e s e n í :** -----

Shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku v souladu s čl. 46 odst.4 písm.i) a čl. 67 odst.6 stanov družstva **v y h o v u j e** odvolání proti usnesení představenstva družstva č. 53.7.4. ze dne 19.03.2007, kterým představenstvo družstva rozhodlo dle čl.26 odst.1 písm.a) stanov družstva o vyloučení z členství ve Stavebním bytovém družstvu ve Frýdku-Místku členů družstva pana Ladislava Babiaře a paní Heleny Babiařové, nájemců družstevního bytu č.11 o velikosti 1+3 s přísl. v domě č.p. 567 na ul. Jiráskova ve Frýdku-Místku. -----

----- Předsedající opětovně požádal členy mandátové komise, aby se ujali svých funkcí a zjistili stanovisko delegátů k přednesenému návrhu usnesení : -----

PRO – 2 delegáti disponujících 52 hlasy, tj. 1 % z přítomných hlasů

PROTI – 90 delegátů disponujících 4.730 hlasy, tj. 90,82% z přítomných hlasů
ZDRŽELO SE – 11 delegátů disponujících 426 hlasy, tj. 8,18% z přítomných hlasů
NEHLASOVALO – 0 delegátů disponujících 0 hlasy, tj. 0% z přítomných hlasů

- Předsedající informoval shromáždění delegátů, že podle sdělení předsedy mandátové komise v době hlasování bylo na jednání shromáždění delegátů přítomno 103 delegátů disponujících 5208 hlasy z celkového počtu 152 delegátů, disponujících 6546 hlasy, což představuje **79,56% ze všech hlasů**. Řídící jednání konstatoval, že shromáždění delegátů bylo při hlasování usnášeníschopné, shromáždění **neschválilo** výše uvedené **usnesení** -----

----- Ředitel družstva uvedl, že **třetím** případem je odvolání proti rozhodnutí představenstva družstva o vyloučení členství v družstvu výlučné členky družstva paní Renáty Ogořákové, nájemkyně družstevního bytu č.16 o velikosti 1+2 s přísl. v domě č.p.3067 na ul. Novodvorská ve Frýdku-Místku (viz **příloha č. 20** tohoto notářského zápisu). Důvodem vyloučení byla dlužná částka na úhradách spojených s užíváním bytu a k dnešnímu dni tato členka družstva dluží částku ve výši 8.720,17 Kč a úroky z prodlení 6.664,40 Kč. Představenstvo družstva doporučuje shromáždění delegátů odvolání nevyhovět, tzn. hlasovat proti. -----

--- Návrh u s n e s e n í : -----

Shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku v souladu s čl. 46 odst.4 písm.i) a čl. 67 odst.6 stanov družstva **v y h o v u j e** odvolání proti usnesení představenstva družstva č. 54.7.4. ze dne 16.04.2007, kterým představenstvo družstva rozhodlo dle čl.26 odst.1 písm.a) stanov družstva o vyloučení z členství ve Stavebním bytovém družstvu ve Frýdku-Místku výlučné členky paní Renáty Ogořákové, nájemkyně družstevního bytu č.16 o velikosti 1+2 s přísl. v domě č.p. 3067 na ul. Novodvorská ve Frýdku-Místku. -----

----- Předsedající požádal členy mandátové komise, aby se ujali svých funkcí a zjistili stanovisko delegátů k přednesenému návrhu usnesení : -----

PRO – 6 delegátů disponujících 115 hlasy, tj. 2,22 % z přítomných hlasů

PROTI – 73 delegátů disponujících 4.125 hlasy, tj. 79,71% z přítomných hlasů

ZDRŽELO SE – 22 delegátů disponujících 914 hlasy, tj. 17,66% z přítomných hlasů

NEHLASOVALO – 1 delegát disponujících 21 hlasy, tj. 0,41% z přítomných hlasů

- Předsedající informoval shromáždění delegátů, že podle sdělení předsedy mandátové komise v době hlasování bylo na jednání shromáždění delegátů přítomno 102 delegátů disponujících 5175 hlasů z celkového počtu 152 delegátů, disponujících 6546 hlasy, což představuje **79,6% ze všech hlasů**. Řídící jednání konstatoval, že shromáždění delegátů bylo při hlasování usnášeníschopné, shromáždění **neschválilo** výše uvedené **usnesení** -----

XVIII.

Zpráva návrhové komise

----- Předsedající požádal předsedkyni návrhové komise, paní Štefánii Jagošovou, aby přišla k řečnickému pultu a seznámila delegáty shromáždění s přijatými usneseními. -----

----- Předsedkyně návrhové komise paní Štefánia Jagošová sdělila shromáždění delegátů, že na základě návrhu předsedy kontrolní komise ohledně zvýšení poplatku za správu družstva předkládá návrh u s n e s e n í :-----

Shromáždění delegátů **schvaluje** zvýšení poplatku za správu družstva o 20,-Kč na byt a měsíc, a to s účinností od 1. Ledna 2008. -----

----- Předsedající požádal členy mandátové komise, aby se ujali svých funkcí a zjistili stanovisko delegátů k přednesenému návrhu usnesení : -----

PRO – 29 delegátů disponujících 791 hlasy, tj. 15,46 % z přítomných hlasů

PROTI – 55 delegátů disponujících 3.746 hlasy, tj. 73,22% z přítomných hlasů

ZDRŽELO SE – 17 delegátů disponujících 579 hlasy, tj. 11,32% z přítomných hlasů

NEHLASOVALO – 0 delegátů disponující 0 hlasů, tj. 0% z přítomných hlasů

- Předsedající informoval shromáždění delegátů, že podle sdělení předsedy mandátové komise v době hlasování bylo na jednání shromáždění delegátů přítomno 101 delegátů disponujících 5116 hlasů z celkového počtu 152 delegátů, disponujících 6546 hlasy, což představuje **78,15% ze všech hlasů**. Řídící jednání konstatoval, že shromáždění delegátů bylo při hlasování usnášeníschopné, shromáždění **neschválilo** výše uvedené **usnesení** -----

---- Předsedající požádal předsedkyni návrhové komise, paní Štefánii Jagošovou, aby přišla k řečnickému pultu a přečetla seznam dosud přijatých usnesení, nato předsedkyně návrhové komise oznámila shromáždění delegátů, že všechny navrhovaná usnesení byla přesně formulována v průběhu jednání a žádná další nebyla podána a proto nepovažuje za nutné již přijaté usnesení opakovat. Nikdo z přítomných delegátů nebyl proti dalšímu postupu navrženému předsedkyní mandátové komise. Písemné vyhotovení zprávy návrhové komise je **přílohou č. 21** tohoto notářského zápisu. -----

XIX.

Závěr

-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 19.05 hod. -----

---- O tomto byla tato část notářského zápisu sepsána a spolu s částí B notářského zápisu přítomným předsedou shromážděním delegátů Vratislavem Němcem a notářkou vlastnoručně podepsána, čímž byla část 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 DrXX30, vložka 30 a s ní související výsledky hlasování notářem písemně osvědčena. -----

ČÁST B-----

r o z h o d n u t í-----

shromáždění delegátů-----

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

přijata v průběhu jejího jednání, které se konalo dne dvacátého devátého listopadu roku dvoutisícího sedmého, na místě samém v sále Kulturního domu Válcoven plechu, a.s. ve Frýdku-Místku, část Frýdek, ulice Heydukova č.p. 2330. -----

I.

---- Na základě mně předložených listin v rámci přípravy tohoto shromáždění delegátů a na základě mé přítomnosti při jeho jednání osvědčuji níže uvedené formality a právní jednání orgánů společnosti související s přijetím předmětných rozhodnutí: -----

---- Právníčkou osobou, o rozhodnutí jejíhož orgánu má být pořízen tento notářský zápis je **Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku, se sídlem Frýdek-Místek, Družstevní 844, PSČ 738 01, IČ: 000 90 891**, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, v oddíle DrXX30, vložka 30.-----

---- Družstvo k dnešnímu dni **existuje**, tato skutečnost byla prokázána předloženými doklady, zejména výpisem z obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě, oddíl DrXX, vložka 30, ze dne 19.4.2007, o němž ředitel družstva RNDr. Michal Kůstka prohlásil, že obsahuje aktuální údaje o družstvu zapisovaných do obchodního rejstříku a stanovami družstva ze dne 16.6.2005, které byly řádně ředitelem družstva předloženy.-----

----- Orgánem společnosti, o jehož rozhodnutí je tento notářský zápis pořízen, je **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 DrXX30, vložka 30, konané dne **dvacátého devátého listopadu roku dvoutisícího sedmého** (29.11.2007) v sále Kulturního domu Válcoven plechu, a.s. ve Frýdku-Místku.-----

---- **Působnost** shromáždění delegátů k přijetí předmětných rozhodnutí byla zjištěna z Čl. 46 odst.4, písm.a) stanov, o nichž výše uvedený ředitel družstva, RNDr. Michal Kůstka prohlásil, že jde o poslední aktuální znění stanov, když od jejich přijetí dne 16.6.2005 nedošlo k žádným změnám stanov a z ust. § 239 odst.4 obchodního zákoníku. -----

-----**Způsobnost** shromáždění delegátů k přijetí předmětných rozhodnutí byla zjištěna: -----

-a) z **pozvánky** na shromáždění delegátů ze dne 14.11.2007, jež obsahuje změny stanov, o které ředitel družstva prohlásil, že byla všem delegátům zaslána v souladu s Čl. 46 odst.2 stanov a ust. § 239 odst. 2 o.z., a která je **přílohou č. 1** tohoto notářského zápisu, z citovaného výpisu z obchodního rejstříku, citovaného znění stanov, **prezenční listiny** z jednání shromáždění delegátů (**příloha č. 2** tohoto notářského zápisu), kterou současně byla ověřena totožnost účastníků a z mého osobního zjištění, dle kterého v době hlasování o změně stanov bylo přítomno **108** delegátů z celkového počtu 152 delegátů, což představuje **71,05 % ze všech** hlasů, kteří dle Čl. 46 odst.6 stanov a ust. § 240 o.z. disponují celkem 108 hlasy, tj. 71,05% všech hlasů a na základě Čl.44 odst.6 citovaných stanov je pak shromáždění delegátů usnášeníschopné, když jsou přítomni delegáti, kteří mají nadpoloviční většinu hlasů. -----

b) způsobnost shromáždění delegátů k přijetí předmětných rozhodnutí byla rovněž potvrzena prohlášením předsedajícího shromáždění delegátů Vratislavem Němcem, r.č.590127/0870, bytem Frýdek-Místek, Ostravská 883, jehož osobní totožnost jsem ověřila z platného úředního průkazu, který prohlásil, že orgán právnické osoby, tj. shromáždění delegátů je způsobilé přijímat rozhodnutí.-----

-----Nikdo z přítomných delegátů nevzněl protest proti prohlášení předsedajícího dnešního shromáždění delegátů, že shromáždění delegátů je způsobilé přijímat rozhodnutí ani nebyl vznesen protest proti výkonu hlasovacího práva osobou přítomnou na dnešním shromáždění delegátů nebo které by nebyl umožněn výkon hlasovacího práva, proto odpadá uveden údajů požadovaných pro tento případ v ust § 80b písm.b) not. řádu, toto prohlášení předsedajícího je doloženo také tou skutečností, že proti tomuto prohlášení nebyla ze strany přítomných delegátů podána žádná námitka a žádná ze zúčastněných osob na shromáždění delegátů mi nesdělila údaje, které by byly v rozporu s tímto prohlášením předsedajícího. -----

---- Na základě shora uvedených zjištění **prohlašuji, že formality a právní jednání k nimž bylo družstvo či jeho orgány povinny před přijetím následujících rozhodnutí shromáždění delegátů, byly učiněny a jsou v souladu se zákonem a stanovami družstva.---**

II.

1. Na základě své přítomnosti při jednání dále o s v ě d ě u j i, že shromáždění delegátů po projednání bodu XIII. a programu jednání přijalo rozhodnutí následujícího obsahu: -----
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 DrXX30, vložka 30, **schvaluje** tuto **změnu stanov** ze dne 16.6.2005 takto: -----

- *V Čl.49 se mění pořadí stávajících odst.4 a 5 a dosavadní text nového odst.5 se ruší a nahrazuje nově textem:* -----

„ Klesne-li spoluvlastnický podíl družstva na společných částech domu v okruhu působnosti členské samosprávy pod 25% a současně je členská samospráva nefunkční, pak tato členská samospráva zaniká. Členská samospráva rovněž zaniká v případě, že počet členů družstva v okruhu její působnosti klesne pod 3, přičemž dnem jejího zániku se rozumí den zjištění rozhodných skutečností správou družstva. O dalším zařazení členů družstva ze zaniklých členských samospráv do příslušné organizační jednotky družstva rozhodne na svém nejbližším jednání konaném po dni zániku členské samosprávy představenstvo družstva, koná-li se nejbližší jednání představenstva družstva do 5 dnů po dni zániku členské samosprávy, pak rozhodne v dané věci představenstvo družstva na svém dalším jednání.“ -----

- *V Čl.72 odst.2 stanov se namísto data 16. června 2005 nově dává datum 29.listopadu 2007“.*

III.

-O rozhodnutí shromáždění delegátů, týkající se změny obsahu stanov družstva, uvedené v části B článku II. tohoto notářského zápisu, bylo **hlasováno** takto: -----

Rozhodný počet hlasů pro jeho přijetí, který byl zjištěn z Čl. 46 odst.5 stanov a obchodníku zákoníku je 54 hlasů. **Pro** přijetí usnesení hlasovalo **108** delegátů, disponujících celkem **108 hlasy**, tj. **100% všech** přítomných hlasů, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování. Výsledek hlasování jsem zjistila ze zprávy předsedy mandátové komise a optickým pozorováním hlasujících. Pro výkonu hlasovacího práva nebyly vzneseny žádné námitky.-----

IV.

---- **Osvědčuji** tímto existenci právních jednání a formalit, popsanych v tomto notářském zápisu, ke kterým bylo družstvo či jeho orgány povinny, při nichž jsem byla po celou dobu přítomna a prohlašuji, že tato jednání a formality proběhly v souladu se zákonem a stanovami družstva. -----

---- Dále **osvědčuji**, že učiněné rozhodnutí shromáždění delegátů družstva, o němž byl tento notářský zápis sepsán, bylo přijato a prohlašuji, že obsah tohoto rozhodnutí je v souladu s právními předpisy a stanovami družstva. -----

----- Předsedající shromáždění delegátů Vratislav Němec tímto ve smyslu ust. § 80b odst.1 písm.l) not. řádu prohlašuje, že po přečtení tento notářský zápis o rozhodnutí shromáždění delegátů družstva s c h v a l u j e a vlastnoručně podepisuje. -----

V.

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

----- O shora citovaném rozhodnutí shromáždění delegátů **Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku** byl tento notářský zápis sepsán, předsedajícím shromáždění delegátů Vratislavem Němcem přečten, jím bez výhrad schválen podepsán. -----

-----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 pro delegáta s právem hlasovacím

V souladu s č. 46 odst. 2 platných Stanov Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku svolává představenstvo družstva do sálu Kulturního domu Válcoven plechu, a. s. ve Frýdku-Místku

na čtvrtek dne 29. listopadu 2007 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
6. Volba předsednictva shromáždění delegátů (předsedajícího a členů předsednictva)
7. Zpráva o činnosti představenstva družstva
8. Zpráva o činnosti správy družstva
9. Zpráva o činnosti kontrolní komise
10. Zpráva mandátové komise
11. Kontrola plnění úkolů a usnesení z předcházejících jednání shromáždění delegátů
12. Zpráva o hospodaření družstva za rok 2006
 - a) výroční zpráva o hospodaření družstva a účetní závěrka za rok 2006, včetně návrhu na rozdělení hospodářského výsledku družstva,
 - b) zpráva auditora o ověření účetní závěrky družstva za rok 2006,
 - c) stanovisko kontrolní komise k výroční zprávě o hospodaření družstva a účetní závěrce za rok 2006, včetně návrhu na rozdělení hospodářského výsledku družstva
13. Schválení nového znění interních předpisů družstva
 - a) Stanovy Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku,
 - b) Pravidla Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro přidělování uvolněných družstevních bytů či nebytových prostor a pravidla pro stanovení výše dodatečného vkladu
 - c) Pravidla Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro zadávání zakázek v hodnotě vyšší než 50. 000,-Kč,
 - d) Statuty fondů družstva
14. Investiční záměr rekonstrukce areálu správy družstva
15. Odkoupení a výměna pozemku areálu správy družstva a odkoupení poměrné části pozemku České republiky v Bašce
16. Delegace pravomocí při hlasování o úvěru
17. Odvolání proti rozhodnutí představenstva družstva
18. 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.

Žádáme delegáty, aby si na jednání shromáždění delegátů vzali s sebou materiály k tomuto jednání, které obdrželi na seminářích delegátů nebo poštou.

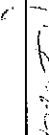
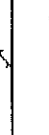
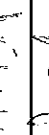
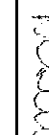
S družstevním pozdravem

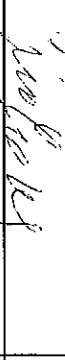
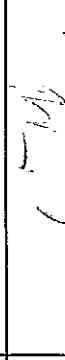
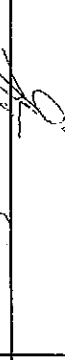
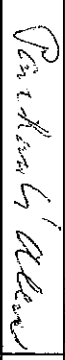
Ve Frýdku-Místku dne 14. 11. 2007

Ing. Jaromír Rumíšek
předseda představenstva družstva

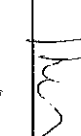
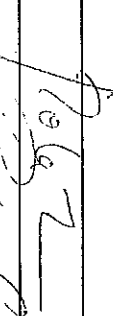
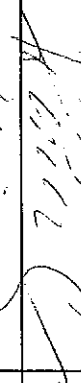
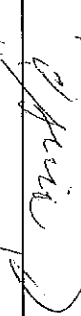
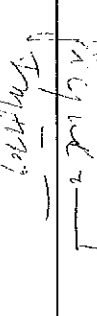
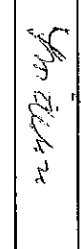
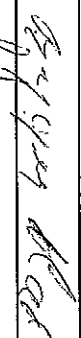
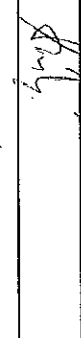
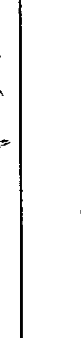
Štefánia Jagošová
členka představenstva družstva

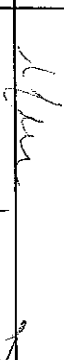
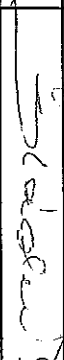
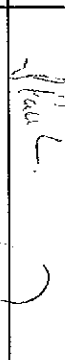
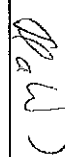
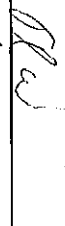
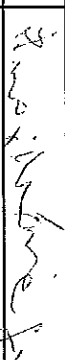
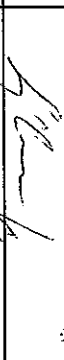
PREZENČNÍ LISTINA SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ DNE 29. 11. 2007

číslo sam.	Adresa samosprávy	delegát	náhradník	podpis	poznámka
5	Beethovenova 1855/1857	Ing. Šivic Vladimír			
9	1. Máje 1831-1833	Besedová Kristína	Žitňavský Petr		
14	Bezručova 1768-1769	Šimíková Martina			
20	Bezručova 390-393	Fryš Karel	Dias Josef		
24	Křížkovského 1977-1978	Škromach Jan			
28	Janáčkova 157	Ing. Pavelec Milošlav	David Jiří		
37	1. Máje 1796-1798	Ing. Pospíšil Ivo	Svoboda Miroslav		
39	Bezručova 1772-1773	Pavlíková Věra	Šahař Václav		
51	Pionýrů 809-810	Čadra Vladimír	Kocich Stanislav		
55	Ostravská 627-630	Oprštný Ivo			
57	J. Lohrera 686	Škapa Jaroslav	Pobuda Vítězslav		
59	M. Koloredov 560-566	Ing. Rosmanit Miroslav	Ing. Woznica Jiří		
63	17. Listopadu 71	Fiža Lumír	Vavříčka Jan		
66	M. Majerové 1910-1917	Ing. Nováček Alois	Piontková Jarmila		
67	17. Listopadu 915	Škapová Pavla	Mužik Miroslav		
68	ČSA 1979-1983	Ing. Maduslok Petr	Ing. Polanský Rudolf		

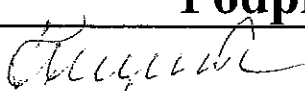
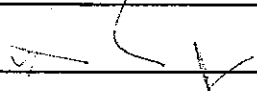
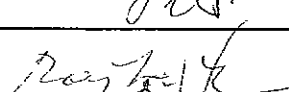
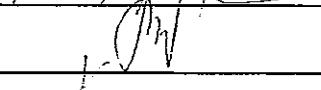
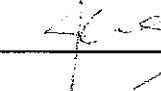
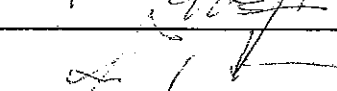
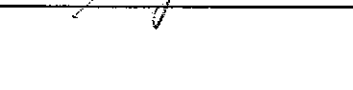
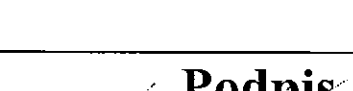
číslo sam.	Adresa samosprávy	delegát	náhradník	podpis	poznámka
124	Rokycanova 264-266	Ing. Kaluža Jan	Cviklovič Ján		
126	A. Staška 270-271	Toman Martin			
129	K Hájku 119	Tuhy Štefan	Habaňová Miroslava +1		
130	K Hájku 136-138	Vašíňka Dalibor	Košar Zdeněk		
133	2. května 236-238	Švecová Jaroslava	Ing. Komárek Jiří		
134	K Hájku 2964-2965	Krolová Marie			
135	K Hájku 2982-2984	Pikna Martin			
136	Nad rybníkem 2999-3001	Pavlasová Martina	Matějová Lucie		
137	Purkyně 2989-92, K Hájku 2980-1	Ing. Gryžboň Josef			
138	Liskovecká 558-559	Ing. Kramosil Jan	Klosková Gabriela +1		
139	Škarabelova 560-561	Trňák Radek			
140	FM, Areál- garáže	Vajlent Aleš	Karliková Šárka		
142	Revoluční 556-557	Parchanská Alena	Podzemná Bohdana +1		
143	Nad rybníkem 2997-2998	Ing. Oišovský Dalibor	Ing. Svoboda Vladimír		
153	Jeronýmova 393	Ing. Břháček Libor	Mičulka Oldřich		
154	Klipperova 386	Tatarová Eva			
159	Jiráskova 566-567	Bc. Vývoda kamil	Štěpánková Jana		

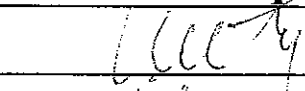
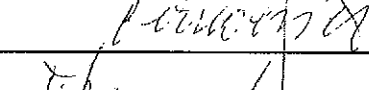
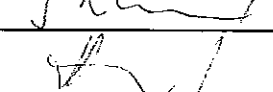
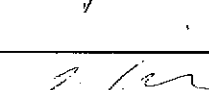
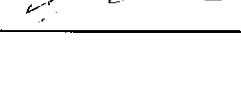
číslo sam.	Adresa samosprávy	delegát	náhradník	podpis	poznámka
178	Dr. Tyrše 3101-2, Nov. 3072-3	Podžorný Petr	Fabian Ján		
179	J. Čapka 3097-9, Nov. 3076	Kaňok Vratislav			
180	J. Božana 3131-3	Čináková Eliška			
181	J. Božana 3134-36	Jedlička Milan	Ing. Procházková Eva		
182	Švermova 483-484	Hulínko Štefan			
183	J. Božana 3129-3130	Číž Jiří	Vincurová Blažena		
184	Pekařská 3127-8	Hammer Josef			
185	Pekařská 3125-6	Sehnalová Hana	Beneš Lubomír		
186	Pekařská 3123-4	Válek Ivo	Kubala Jaroslav		
187	Dr. Tyrše 3106	Ing. Nezgoda Libor	Smekal Bohumír		
188	Novodvorská 3061	Pruchnický Radek	Sluštková Iveta		
189	Pekařská 3120-2	Malý Petr	Peřina Ivo		
190	J. Čapka 3086-8	Noga Daniel	Folwarcný Milan		
191	M. Chasáka 3149	Žiška Rostislav	Kuběna Petr		
194	Novodvorská 3068-71	Olivková Alena	Bařina Petr		
196	Novodvorská 3053	Fedor František	Kukučková Zdeňka +1		
197	Novodvorská 3058	Golasowská Emilie			

číslo sam.	Adresa samosprávy	delegát	náhradník	podpis	poznámka
217	Cihelní 575-6	Pospíšilová Ludmila	Ing. Kaděrová Hana + 1		
218	Cihelní 577	Řeha Petr			
219	Cihelní 578-9	Kopečný Zdeněk			
220	Novodvorská 3057	Ing. Polák František	Skarková Pavlína +1		
221	M. Chasáka 3147-8	Palkovský Roman	Ivánek Witold		
222	Jiráskova 568	Ošina Zdeněk	Ing. Šimík Svatopluk +1		
251	Baška 370	Štugutová Jarmila	Němec Stanislav +1		
254	Skalice 299	Fryšová Jana			
255	Rychaltice 197	Fajkus Milan	Sládek Rudolf		
256	Šenov 1131-2	Swiderová Ivana	Otyčka Miroslav +1		
257	Šenov 1113	Baiger Vladislav	Kvita Jiří		
260	Vratimov 1019	Šidek Tomáš	Ing. Genšerovský Milan		
263	Brušperk 821-4	Šejal Jiří	Ing. Káňa Pavel		
265	Brušperk 220-1	Moravec Otakar	Holubová Iveta		
266	Stará Ves 534	Stoklasová Lenka	Jančáková Růžena		
267	Sedliště 299	Peternal Radim	Hruška Petr		
268	Bruzovice 22	Borkovský Antonín			

číslo sam.	Adresa samosprávy	delegát	náhradník	podpis /	poznámka
290	Palkovice 576	Židková Lenka	Ondryáš Jaroslav		
291	Vratimov 991	Ing. Sládeček Václav	Ing. Vaněk Vladimír		
294	Lískovec 253	Straková Dana	Subiák Albín		
296	Dobrá 745	Šebesta Petr	Foltýn Milan +1		
298	Šenov 1187	Ing. Buchta Lukáš	Klimša Miroslav		
299	Košatka 45	Kantor Karel			
300	Nová Bělá 357	Slavík Tomáš	Parma Richard +1		
302		Ing. Miroslav Pláteník			
303	Dobrá 707	Bjolek Alois			
304	Nošovice 225	JUDr. Tichý Zdeněk			
307	Brušperk 825-8	RSDr. Krupník Zdeněk	Bujnošek Evžen		
308	Raškovice 519-520	^{171, 172} Bohunský Michal	Trnka Zdeněk		
309	Baška 371	Jestřáb Emil	Šnajderová Jaroslava		
311	Stará Ves 496	Sýkora Josef	Harabiš Marek		
312	Fryčovice 594-5	Rožnovský Zdeněk	Adamovský Lumír		
999	Pověření správci	Němec Vratislav			

PRESENČNÍ LISTINA
SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ DNE 29. 11. 2007

Představenstvo družstva	Podpis
Ing. Jaromír Rumíšek	
Ing. František Gleta	
Vratislav Němec	
Ing. Miroslav Pláteník	
Ivan Raška	
Štefánia Jagošová	
Svatava Kaletová	
Ing. Jiří Čumíček	
Peter Zapalač	

Kontrolní komise	Podpis
Mgr. Zdeněk Metz	
Mgr. Jarmila Černojevičová	
Jarmila Škrlíková	
Gertruda Sklepková	
Jan Nekuža	
Karel Fryš	
František Bleha	

Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku

Frýdek-Místek dne 15. října 2007

Pro jednání shromáždění delegátů dne 29. listopadu 2007

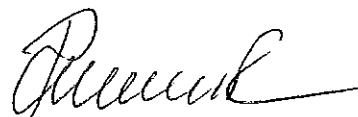
K bodu pořadu jednání: Zpráva o činnosti představenstva družstva

Název zprávy: Zpráva o činnosti představenstva družstva v období od 15. 6. 2006 do 15. 10. 2007

Zprávu předkládá : představenstvo družstva

za představenstvo družstva

Ing. Jaromír Rumíšek
předseda představenstva družstva



Návrh na usnesení:

Shromáždění delegátů **bere na vědomí** Zprávu o činnosti představenstva družstva v období od 15. 6. 2006 do 15. 10. 2007.

Předložený návrh usnesení není v rozporu s obecně závaznými právními předpisy ani vnitřními předpisy Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku. *Br*

Zpráva o činnosti představenstva družstva v období od 15. 06. 2006 do 15. 10. 2007

(pro jednání shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku
konané dne 29. listopadu 2007 v Kulturním domě Válcoven plechu, a. s.)

Úvod

Cílem této zprávy je podat členům družstva celkový přehled o práci představenstva družstva za uplynulé období. V tomto období jednalo představenstvo družstva 19 krát. Činnost představenstva družstva je velmi obsáhlá není smyslem této zprávy zmiňovat se o jednotlivých projednávaných záležitostech jejichž počet dosahuje několika stovek, zmíníme se pouze o zásadních rozhodnutích a koncepčních směrech, které toto představenstvo družstva prosazovalo a prosazuje. Pro vaši informaci, aby jste si udělali obraz o naší činnosti trochu statistiky:

Za uplynulý rok jsme projednávali, řešili a rozhodovali:

53 návrhů na vyloučení z členství v družstvu – hlavně z důvodů neplacení nájemného

37 návrhů na odvolání proti rozhodnutí představenstva o vyloučení, většinou od neplatičů, kteří vyrovnali veškeré pohledávky, které u nich družstvo mělo.

8 návrhů na schválení žádostí o převod bytu do vlastnictví člena

11 návrhů na přenechání bytu do nájmu na dobu určitou - podle pravidel pro přidělování uvolněných družstevních bytů.

Z počtu uvedených materiálů vidíte, že jenom tato operativní činnost zabírá hodně času, neboť všechny materiály musí každý člen představenstva řádně prostudovat, aby rozhodl správně.

Nájemní byty

Představenstvo družstva projednává a schvaluje předjednané nájemní smlouvy a stanovuje základní navrhované nájemy. Představenstvo družstva projednává a schvaluje předjednané nájemní smlouvy a stanovuje základní navrhované nájemy, náklady na rekonstrukce, případně dobu návratnosti vynaložených prostředků na úpravu a pořízení bytu. Doba návratnosti byla původně stanovena na 120 měsíců, avšak vzhledem k současné situaci na trhu s byty byla zkrácena na 96 měsíců. Na úpravu těchto bytů jsme vynaložili 732 180 Kč, neboť byty byly po předchozích nájemcích, neplatičích, v některých případech silně zdevastovány. V předložené tabulce máte uveden přehled našich nájemních bytů a uzavřených nájmu.

Adresa bytu	Vel.	Nájem od	Nájem do	Vyvolávací nájem	Uzavřené nájemné	Odkoupená pohledávka
M. Chasáka 3142 byt č. 13	1 + 3	1.2.2007	31.1.2017	2 674	2 700	ne
Jeronýmova 425 byt č. 9	1 + 3	1.2.2007	31.1.2017	3 792	4 444	21 000
J. Čapka 3087 byt č. 1	1 + 3	1.2.2007	31.1.2017	3 919	3 919	ne
Novodvorská 3069 byt č. 20	1 + 3	1.4.2007	31.3.2017	2 477	4 000	ne
J. Čapka 3079 byt č. 6	1 + 3	1.4.2007	31.3.2017	2 995	4 000	ne
Mánesova 469 byt č. 16	1 + 4	1.6.2007	31.5.2015	5 118	6 100	1 500
Jiráskova 570 byt č. 19	1 + 3	1.6.2007	31.5.2017	3 540	4 800	60 000
J. Božana 3130 byt č. 6	1 + 3	1.9.2007	31.8.2015	4 573	6 100	ne
J.Čapka 3098 byt č. 6	1 + 3	1.9.2007	31.8.2017	4 202	6 000	30 000
Staříč 639 byt č. 4	1 + 3	1.10.2007	30.9.2027	4 540	6 200	ne

Personální změny

Zajisté jste si většinou povšimli, že došlo k personální změně na místě vedoucího technického úseku. I když práce předchozího vedoucího, Ing. Bernatíka nebyla v některých oblastech špatná, doznal technický úsek po nástupu Ing. Literáka podstatné změny hlavně v přístupu k řešení konkrétních problémů, ale i v řešení zásadních koncepčních otázek. Právníkové služby byly svěřeny advokátní kanceláři, čímž došlo k úspoře finančních prostředků, ale také se podstatně zlepšily výsledky vymáhání pohledávek. Funkce vedoucího organizačně-právního úseku zůstává zatím neobsazena, zejména z důvodu nenalezení vhodného kandidáta, přestože byla uspořádána dvě výběrová řízení na tuto funkci.

Rozšiřování a zkvalitňování služeb družstva

Představenstvo družstva v úzké spolupráci s jeho správou zaměřilo především v posledních letech svou pozornost na rozšiřování a zkvalitňování služeb poskytovaných nejen svým členům, ale i vznikajícím společenstvím vlastníků jednotek, která se poté, co nabudou právní subjektivity, stávají klasickým obchodním partnerem družstva. V letošním roce získalo naše družstvo certifikát systému managementu jakosti ISO 9000 / 2001. Toto osvědčení je pro nás velkým závazkem k maximálnímu sledování kvality všech prováděných prací a mimo jiné si vyžádalo i změnu organizačního řádu, který představenstvo družstva nedávno schválilo. Pro styk s dodavateli budou projednávány správou družstva nově navrhnuté všeobecné obchodní podmínky družstva.

Informovanost členů družstva

Zpravodaj Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku vycházející ve formě celostránkové inzertní přílohy místního týdeníku Moravsko-slezské listy vás informuje o všech základních problémech a událostech, které družstvo momentálně řeší, nebo na ně chce upozornit.

Na internetových stránkách družstva, lze získat veškeré základní informace o družstvu (velkou část jeho nejdůležitějších interních předpisů, seznam a kontakty na členy představenstva družstva, kontrolní komise a na zaměstnance správy družstva apod...). Důležitou jejich částí jsou i vypisovaná výběrová řízení a seznam zakázek, na které hledáme dodavatele.

Představenstvo pokračuje v boji proti dlužníkům

Dlouhodobým problémem družstva, který se asi ani do budoucna nepodaří nikdy zcela eliminovat, jsou dlužníci a neplátiči. Při této příležitosti je nutné si uvědomit, že jakýkoli dluh kteréhokoli uživatele bytu nebo garáže je v první řadě dluhem vůči ostatním bydlícím v domě. Jinými slovy řečeno: „Co nezaplatí v domě jeden, musí za něj zaplatit ostatní.“

Představenstvo družstva se proto stále věnuje sledování dlužníků a vyhodnocuje stav pohledávek třikrát do roka v termínech 30.4. , 30.9. a 31.12.. Tímto způsobem se podařilo již snížit pohledávky družstva na nájem a službách spojených s bydlením oproti minulému roku asi o 1 100 000 Kč, nejsme ani teď s touto situací spokojeni. Nejhorší je řešitelná skupina dlužníků vystěhovaných, u kterých někdy nemáme ani údaj o místě jejich trvalého bydliště a kteří nemají příjmy. Dluhy této skupiny představují cca 2 500 000 Kč. Důsledně jsou uplatňovány soudní platební rozkazy, avšak uživatelé bytů si stále neuvědomují, že v případě vzniku dluhu pak zaplatí někdy i dvakrát více než byla původní dlužná částka. Tito krátkodobí dlužníci nám udržují hranici pohledávek stále na částce cca 1 500 000 Kč.

Průběžné sledování technického stavu spravovaných domů

Každoročně jsou nově zpracovávány plány oprav námi spravovaných domů, zajišťovány finanční prostředky na opravy, případně komplexní revitalizace a dodavatelské provedení oprav.

Průběžné sledování ekonomiky družstva

Vzhledem k tomu, že stále pokračují převody bytů do osobního vlastnictví, musí být ustavována i nová společenství vlastníků. Tímto způsobem ubývá i finančních prostředků na běžném účtu družstva a tím také příjem z úroku. Z tohoto výnosu byly částečně dotovány náklady na správu, ale i např. náklady na konání shromáždění delegátů a jiné provozní výdaje, takže poplatek za správu nemusel být i z tohoto

důvodu zvyšován. V domech, kde bylo ustaveno společenství vlastníků, ale je jich zatím např. jen 3 musí se začít vést další účetní agenda, úločky nejsou u družstva ale na samostatném účtu a tím je vedení správy takového domu ve ztrátě proti domům čistě družstevním, nebo plně v osobním vlastnictví nájemců. Tuto ztrátu nám poplatek od zmíněných pěti vlastníků nevyrovná. Podrobněji se k tomuto problému vyjadřuje ředitel družstva ve své zprávě. Musíme proto vývoj celé ekonomiky družstva neustále pečlivě sledovat. Na tento problém nás upozorňuje i auditor v závěru své zprávy k účetní uzávěrce za rok 2006.

Organizační a řídicí činnost

Rovněž se musíme věnovat koncepční činnosti – dlouhodobému rozvoji a zlepšování činnosti družstva. Mezi to patří i efektivnější využití stávajícího areálu družstva a jeho rekonstrukce.

Též jsme provedli kontrolu usnesení SD za několik posledních let a zjistili jsme, že i když většina usnesení byla splněna, vesměs nebylo jejich splnění shromážděním delegátů konstatováno a toto uvedeno v zápise. I když to nejsou chyby stávajícího představenstva družstva, chceme tuto chybu napravit a proto jsme vám předložili přehled takovýchto usnesení i s komentářem o splnění a návrhem na usnesení.

Práce členů představenstva družstva v pracovních komisích

Činnost představenstva družstva je možno rozdělit do dvou základních oblastí:

1. projednávání, schvalování a rozhodování o věcech, které předkládá představenstvu družstva na základě stanov a ostatních vnitrodružstevních předpisů ředitel družstva, vedoucí úseků a odborní referenti správy družstva. Tyto materiály jsou hlavním předmětem na pravidelných měsíčních jednáních představenstva družstva.
2. Jednotliví členové představenstva družstva se aktivně účastní na přípravě, řízení a rozhodování ve věcech koncepčních a při zajišťování, případně i realizaci úkolů, které přesahují běžnou činnost správy družstva. Tyto úkoly není možné zvládnout na jednáních představenstva, neboť takové úkoly vyžadují obvykle i odborné znalosti, organizační schopnosti, znalost projednávané problematiky a dostatek volného času. Z toho důvodu se představenstvo družstva rozhodlo o změnu koncepce své činnosti a v souladu se stanovami družstva tuto práci svěřilo svým pomocným orgánům – pracovním komisím. Členy těchto komisí jsou mimo členů představenstva i odborní pracovníci správy družstva, ale i někteří z vás delegátů a členové samospráv. Výstupem práce komisí je materiál (případně návrh na usnesení představenstva), který předkládá předseda komise na jednání představenstva.

V současné době pracují v rámci představenstva následující komise, s jejichž činností vás ve stručnosti seznámím.

Komise pro otevírání a hodnocení nabídek ve smyslu “Pravidel pro přidělování uvolněných družstevních bytů”

Předseda: Ing. František Gleta Místopředseda: Ing. Dagmar Míčková

Členové: Štefánia Jagošová, Vratislav Němec, Ing. Jaromír Rumíšek, Michaela Bruncková

Tato komise prováděla veškerou činnost spojenou s přidělováním uvolněných družstevních bytů novým zájemcům, podle směrnice pro přidělování uvolněných družstevních bytů. V poslední době již byty většinou pronajímáme jako nájemní, to znamená, že se již nejedná o klasické družstevní byty, nýbrž byty ve vlastnictví družstva, provozované v klasickém nájemním režimu, za nájemné, které bylo nabídnuto jako nejvyšší, případně dosaženo licitací. Uvolněné družstevní byty již nepřidělujeme k užívání jako klasické družstevní, neboť byty obvykle ihned po převedení do osobního vlastnictví odprodány realitním společností. Proto jsme rozhodli tyto byty ponechat v majetku družstva, anuitu vyplácet a byty dále provozovat jako klasické nájemní. Tímto způsobem na našem majetku nevydělává ten, kdo se o jeho pořízení ani v nejmenším nezasloužil. Naše středisko realitní činnosti umí s těmito byty zacházet stejně jako jiné realitní společnosti.

Komise pro přípravu plánované rekonstrukce areálu správy družstva

Předseda: RNDr. Michal Kůstka

Místopředseda: Ing. Tomáš Literák

Členové: Ing. Jromír Rumišek, Ing. František Gleta, Ing. Miroslav Pláteník, pí Dana Koričanská, Ing. Jiří Čumíček

V rámci činnosti této komise bylo připraveno zadání pro výběrové řízení na zpracovatele studie rekonstrukce areálu, provedeno výběrové řízení zpracovatele a projednána předložená zpracovaná studie, která byla s připomínkami vrácena zpracovateli k dopracování. K dnešnímu dni je studie převzata a závěry zpracované komisí předkládáme shromáždění delegátů ke schválení.

Komise pro přípravu koncepce směřování ekonomiky družstva

Předseda: p. Vratislav Němec

Místopředseda: Ing. Jan Kaluža

Členové: Ing. Miroslav Rosmanit, Ing. Ivo Pospíšil, p. Ivo Oprštěný, p. Karel Pachel, RNDr. Michal Kůstka, p. František Bleha

Tato komise byla sestavena jak ze zástupců představenstva a správy družstva, tak i z vás, delegátů. V rámci komise byla provedena velmi obsáhlá práce, neboť byly vyhodnocovány a navrhovány úpravy některých stávajících směrnic a navrhnuty závěry pro jednání představenstva. Některými těmito závěry se budeme ještě nějakou dobu zabývat, neboť situace v družstevnictví se neustále mění.

Komise pro úpravu předpisů schvalovaných shromážděním delegátů

Předseda: p. Vratislav Němec

Místopředseda: -

Členové: Ing. Pláteník, p. Svatava

Kaletová, p. Štefánia Jagošová, Ing. Jan Kaluža, RNDr. Michal Kůstka

V rámci používání směrnic a předpisů dochází často k tomu, že tento předpis zastará, nebo se projeví některé jeho chyby. Pak je nutno tento předpis přepracovat. Bývá s tím spojeno více práce, než se někdy zdá, neboť předpis je nutno projednat, případně jeho fungování namodelovat a vyzkoušet. Tato práce vyžaduje nemalé úsilí, ale také většinou znalosti zákonů a jiných právních předpisů.

Byla znovu přepracována pravidla pro přidělování uvolněných družstevních bytů či nebytových prostor, pravidla pro zadávání zakázek v hodnotě vyšší než 50.000 Kč, statuty fondů, Zásady pro poskytování odměn funkcionářům družstva, jejichž nová znění jsou vám předkládána.

Komise pro kolektivní vyjednávání

Předseda: p. Vratislav Němec

Členové: p. Štefánia Jagošová, RNDr. Michal Kůstka

Každoročně je nutno se zástupci odborové organizace při správě družstva projednat kolektivní smlouvu. Tomuto projednávání se věnuje tato komise. Výsledkem její práce je i letos uzavřená kolektivní smlouva na roky 2007 až 2008.

Komise pro výběr zhotovitele výměn (podstatných změn) výtahů v domech ve vlastnictví, spoluvlastnictví družstva a správě družstva

Předseda: Ing. František Gleta,

Členové: Ing. Tomáš Literák, Ing. Jiří Čumíček, p. Ivan Raška,

Ing. Pavel Kuráň, Ing. Alois Nováček, Ing. Miloslav Pavelec, náhradník: Ing. Stanislav Dobiáš

Většina z vás se již seznámila se závěry institutu technické inspekce a inspektorátu bezpečnosti práce, týkajících se stavu výtahů v našich i vašich domech. Představenstvo musí tuto problematiku neustále sledovat, neboť jako vrcholný orgán družstva za bezpečnost jejich provozu odpovídá. Přibližně z padesáti firem byla vybrána firma pro výměny, rekonstrukce a i následnou údržbu výtahů – OTIS. Nyní tato komise sleduje provádění výměn výtahů v rámci revitalizací, provádění rekonstrukcí i generálních a středních oprav výtahů.

Komise pro spolupráci při zajišťování revitalizací na družstevních domech

Předseda: Ing. Jaromír Rumíšek

Členové: Ing. František Gleta, Ing. Miroslav Pláteník,
p. Ivan Raška, pí. Gertruda Sklepková

V letošním roce je prováděn takový rozsah prací na družstevních objektech, jaký nebyl od doby proudové výstavby sídlišť v rámci našeho družstva realizován. Představenstvo družstva si bylo vědomo toho, že pro tento objem prací nebylo v počátku personální obsazení technického úseku dostačující a také stávající pracovníci neměli dostatečné zkušenosti s realizací zateplování objektů. Proto bylo nutno se i ze strany představenstva družstva touto problematikou zabývat a činit taková opatření, aby revitalizace byly včas po stránce projekční, finanční i dodavatelské zajištěny v potřebném rozsahu i termínech. Počáteční problémy byly nemalé, neboť zvláště pracovníci městského stavebního úřadu nám v žádném případě neusnadnili práci, přestože i městské zastupitelstvo mělo mít maximální zájem na tom, aby domy ve městě získaly lepší vzhled a zároveň, aby byla co nejdříve realizována opatření na úsporu energie. V současné době již provádění revitalizací je v plném běhu, družstvo má potřebná technická místa personálně obsazena a nyní jsou zase problémy se zajišťováním seriózních stavebních firem. Toto všechno komise na svých jednáních sleduje a činí potřebná opatření k vyřešení případných problémů.

Komise pro výběr banky se kterou bude vedeno jednání o uzavření úvěrových smluv.

Předseda: p. Vratislav Němec, Členové: Ing. Jiří Čumíček, Ing. Miroslav Pláteník

Provádění revitalizací vyžadovalo poměrně velký objem finančních prostředků, který bylo nutno zajistit. Proto jsme museli vypsát výběrové řízení na banku, která poskytne nejvýhodnější úvěr našim členům a domům, které máme ve správě. Tomuto problému se věnovala tato komise a v současné době jej stále sleduje. S vývojem trhu a potřebou dalších úvěrů nemůžeme problematiku zajišťování financí pouštět ze zřetele.

Komise pro zpracování metodických pokynů pro přípravu a konání jednání orgánů členských samospráv a společenství vlastníků jednotek.

Předseda: Mgr. Zdeněk Metz Členové: RNDr. Michal Kůstka, p. Jiří Tomek

Vzhledem k tomu, že většina zápisů z jednání orgánů členských samospráv a společenství vlastníků jednotek, které jsou předávány na družstvo neměla předepsané náležitosti, připravila tato komise vzory příslušných dokumentů pro jednání členských samospráv, které byly rozeslány všem delegátům a jsou na webových stránkách družstva. Nyní tato komise připravuje obdobné vzory pro SVJ.

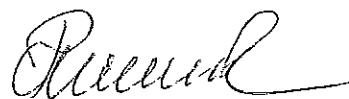
Dosavadní výsledky a zkušenosti s prací v komisích a následném projednávání výstupů jejich práce na jednáních představenstva družstva se nám velmi osvědčila a proto budeme i nadále při své činnosti tyto pomocné orgány – komise využívat.

Závěrem vás chci upozornit, že za rok budete navrhovat a volit nové členy představenstva družstva. Předpokládáme, že i nové představenstvo družstva bude natolik fundované, aby jeho členové mohli takovéto komise vést. Je proto nutné, aby jste se návrhem na členy představenstva družstva na svých schůzích v průběhu roku zabývali a navrhli takové členy, kteří budou schopni v naší práci pokračovat. Vyžaduje to kromě ovládání základních úkonů na počítači i znalosti technické, organizační, ekonomické, případně i základní znalosti právní.

Děkuji Vám, že jste této zprávě věnovali patřičnou pozornost.

Zprávu podává:

Ing. Jaromír Rumíšek
předseda představenstva družstva



Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku

Frýdek-Místek dne 15. října 2007

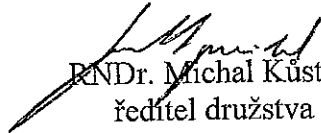
Pro jednání shromáždění delegátů dne 29. listopadu 2007

K bodu pořadu jednání : Zpráva o činnosti správy družstva

Název zprávy : Zpráva o činnosti správy družstva Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku v období od 16. června 2006 do 29. října 2007

Zprávu předkládá

:


RNDr. Michal Kůstka
ředitel družstva

Návrh na usnesení :

Shromáždění delegátů **bere na vědomí** Zprávu o činnosti správy družstva Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku v období od 16. června 2006 do 29. října 2007.

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

Zpráva
o činnosti správy Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku
v období od 16. června 2006 do 29. října 2007

Vážené delegátky, vážení delegáti, vážení hosté,

po téměř půldruhém roce předstupuje před Vás vedení správy Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku, aby Vás informovalo o práci zaměstnanců družstva, kterou vykonali za uvedené období. Tato zpráva byla předána delegátům jednotlivých členských samospráv na seminářích delegátů, příp. poštou či osobně, aby s ní i spolu s ostatními materiály určenými pro jednání letošního podzimního shromáždění delegátů seznámili ostatní členy družstva, které na jednání nejvyššího orgánu družstva zastupují, a případně ještě před vlastním konáním shromáždění delegátů vznesli k předaným informacím dotazy či připomínky.

Činnost správy našeho družstva se standardně dělí na 3 hlavní oblasti:

- 1) oblast ekonomickou, zahrnující zejména vedení účetnictví družstva a jím spravovaných společenství vlastníků jednotek a vyúčtování zálohových plateb za služby odebírané uživateli družstvem spravovaných bytových i nebytových jednotek,
- 2) organizačně-právní oblast zahrnující veškeré právní služby potřebné pro chod správy družstva a jeho orgánů a právní služby pro členské samosprávy a společenství vlastníků jednotek a
- 3) technickou oblast, zahrnující veškeré činnosti v rámci oprav a údržby družstvem spravovaného bytového i nebytového fondu.

Výše uvedenému rozdělení činností správy našeho družstva odpovídá i její vnitřní organizační členění na 4 úseky:

- 1) ekonomický úsek, řízený paní Ing. Marií Slováčkovou,
- 2) organizačně-právní úsek, řízený ředitelem družstva panem RNDr. Michalem Kůstkou,
- 3) technický úsek, řízený panem Ing. Tomášem Literákem
- 4) a úsek ředitele družstva, který celou správu družstva zastřešuje.

V další části této zprávy Vás budeme informovat o činnosti jednotlivých uvedených úseků správy družstva v posledních 16 měsících.

Ekonomický úsek

Jak již bylo uvedeno, hlavní náplní práce pracovníků ekonomického úseku správy družstva je vedení podvojného účetnictví družstva a jím spravovaných společenství vlastníků jednotek, příp. i dalších subjektů a každoroční vyúčtování zálohových plateb za služby. Na tyto základní nosné činnosti ekonomického úseku správy družstva se však nabaluje řada dalších dílčích úkonů a činností, zejména pak v souvislosti s probíhajícími revitalizacemi bytových domů, tzn. Zajišťování potřebných bankovních úvěrů, státních dotací apod...

Nový informační systém přináší svá první ovoce

Rok 2006 byl pro ekonomický úsek správy družstva významný v tom, že bylo přistoupeno k vedení účetnictví a veškerých dalších navazujících agend, které ekonomický úsek zpracovává, v novém informačním systému WAM S/3. To se týká i všech společenství vlastníků jednotek. Znovu se potvrdilo specifické postavení bytových družstev a společenství vlastníků jednotek. Při počáteční práci s moduly jako je samotné účetnictví, přijaté a vydané faktury, pokladna apod. se sice objevovaly různé problémy, ty se ale dařilo poměrně v přijatelné době řešit. U některých modulů, jako je oblast

nájemného a stanovování měsíčních předpisů úhrad, tomu však tak nebylo. Z toho důvodu se musely ještě celý rok 2006 vést duplicitně v původním programu a průběžně kontrolovat a odstraňovat společně s dodavatelem systému chyby. To vše znamenalo práci navíc a spoustu přesčasových hodin u všech zaměstnanců ekonomického úseku. Teprve v únoru 2007 byla duplicitní práce ukončena.

Kladným výsledkem je, že účetní sestavy pro samosprávy a společenství vlastníků jednotek jsou nyní zpracovávány ve formátu, který je přehlednější a v lepší kvalitě tisku. Navíc průběžné poskytování ekonomických informací není vázáno na dokončení měsíční účetní závěrky. Je usnadněno i pravidelné zasílání upomínek u pozdních měsíčních úhrad.

Úhrady měsíčních předpisů a také vyúčtování zálohových plateb je možné realizovat prostřednictvím služby SIPO

V mnoha případech vzhledem k poměrně častým změnám měsíčních předpisů, které jsou především v souvislosti s přípravou komplexních revitalizací nebo jiných rozsáhlejších a finančně náročnějších oprav společných částí domů vyvolávány přímo členskou samosprávou požadavkem na zvýšení dlouhodobé zálohy na opravy, bydlící včas nereagují a neupraví si trvalý příkaz k úhradě nájemného. Tím začínají být dlužníky. Při vyřizování doplatku dluhu je těmto bydlícím nabízeno SIPO a starost o správnou měsíční platbu je přenesena na družstvo.

Počet platících prostřednictvím SIPO činí přes 1 000 osob. SIPO mohou využít všichni nájemci našeho družstva a vlastníci v neustavených společenstvích vlastníků jednotek. V ustavených společenstvích vlastníků jednotek se na uvedeném způsobu úhrad musí členové dohodnout a uzavřít s Českou poštou, a.s. samostatnou smlouvu. Ekonomický úsek za ně zpracuje dotazník a připraví všechny potřebné podklady pro uzavření smlouvy. V případě ustaveného společenství vlastníků jednotek stačí podepsat příslušnou smlouvu s Českou poštou a následně již není nutné, aby zejména předsedové výborů společenství vybírali z účtu společenství nemalé finanční obnosy určené k vyplacení přeplatků za vyúčtování dodávek služeb v uplynulém kalendářním roce.

Meziročně přibývá samostatných účetních agend vedených družstvem, a tím i zpracovávaných účetních závěrek

Nové účetní sestavy a vedení účetnictví bylo kontrolováno při auditu roční účetní závěrky roku 2006 a ve zprávě auditora je konstatováno, že **podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasív a finanční situace.** Stejným způsobem **bylo zpracováno 118 účetních závěrek společenství vlastníků jednotek a pro rejstříkový soud i v nařízené elektronické podobě.**

V průběhu měsíce května až července letošního roku bylo ustaveno více než 20 nových společenství vlastníků jednotek. S některými společenstvími vlastníků jednotek bylo finanční vypořádání již provedeno, s některými v současné době teprve probíhá. Za tyto nově vzniklá společenství musí být zpracovávána za rok 2007 účetní závěrka. Celkově **bude správa družstva zpracovávat za rok 2007 již 145 účetních závěrek ustavených společenství vlastníků jednotek.**

Nelze opomenout vedení mzdové agendy a zpracování Vyúčtování daně z příjmů fyzických a právnických osob a funkčních požitků a Vyúčtování daně vybírané zvláštní sazbou daně z příjmů fyzických osob pro téměř všechna společenství vlastníků jednotek, kterým družstvo zajišťuje správu společných částí domu. To vše má za následek výrazné zvyšování počtu účetních a daňových dokladů, a tím i zvyšování celkové administrativní náročnosti ekonomické a účetní správy domů.

Družstvo zajišťuje potřebné finanční prostředky na revitalizace bytových domů

Ekonomický úsek se podílel na revitalizacích domů zajišťováním úvěrů, kompletací a podáváním žádostí o dotaci na úroky z úvěru. **Od shromáždění delegátů dne 15. 6. 2006 do 15. 10. 2007 bylo pro domy ve vlastnictví družstva nebo domy, kde družstvo vykonává funkci pověřeného vlastníka, uzavřeno celkem 28 smluv o úvěru s úvěrovým limitem 232.211.000,-- Kč.** Z uvedeného počtu se 6 úvěrů týkalo částečných oprav v celkové výši 10.901.000,-- Kč, zbývajících 22 úvěrů v částce 221.310.000,-- Kč bylo pro komplexní revitalizaci. Pro těchto 22 domů **byly zpracovány a v požadovaném rozsahu podány u ČMZRB v Ostravě žádosti o dotace na úroky z úvěru.**

Pracovníci ekonomického úseku také připravovali podklady a podíleli se na vyřizování úvěrů pro společenství vlastníků jednotek. V současné době vede družstvo u 39 společenství vlastníků jednotek i úvěrové účty v jejich celkové výši 157 miliónů Kč. Kromě toho zpracovává za tyto společenství vlastníků jednotek údaje v rozsahu a termínech stanovených bankou, která společenství vlastníků jednotek úvěr poskytl.

Drtivá většina úvěrů zajišťovaných družstvem je od Československé obchodní banky, a. s., jejíž podmínky, a to zejména úrokové sazby, jsou bezkonkurenčně nejvýhodnější ze všech stávajících nabídek jednotlivých finančních ústavů. Tyto podmínky ovšem platí pouze pro družstvo a družstvem spravovaná společenství vlastníků jednotek.

Spolu s úvěry na revitalizace bytových domů správa družstva rovněž zajišťuje vyřízení státní dotace z programu PANEL, včetně potřebného vyjádření příslušného konzultačního a poradenského střediska a ručení za 70 % úvěru prostřednictvím Českomoravské záruční a rozvojové banky.

Banka poskytuje výhody společenstvím vlastníků jednotek spravovaným družstvem

Pokud si ustavené společenství vlastníků jednotek zřídí svůj účet u Československé obchodní banky, a. s. a nechá si svůj dům i nadále spravovat družstvem, pocítí to na výhodách, které banka takovému společenství vlastníků jednotek poskytne. Je to zejména vyšší úročení finančního zůstatku na účtu prostřednictvím služby „cash pooling“, dále již zmíněné výhodnější podmínky pro poskytnutí úvěru na revitalizace či jiné finančně náročné opravy domů (jejich společných částí) a v neposlední řadě také možnost elektronického platebního styku mezi nejen družstvem, ale i jím spravovanými společenstvími vlastníků jednotek a bankou prostřednictvím služby ČSOB BusinessBanking 24, a to zdarma. Počet společenství vlastníků jednotek, která posledně uváděnou výhodu využívají se trvale zvyšuje.

V posledních měsících se výrazně zvyšuje zájem o převod bytů do vlastnictví, který je způsoben především požadavkem bank poskytujících hypoteční a předhypoteční úvěry, aby měl žadatel o úvěr byt v osobním vlastnictví a mohl jím následně za úvěr ručit. K tomuto účelu požadují nájemci družstevních bytů v domech, kde ještě nebyla splacena anuita státu poskytnutá na výstavbu těchto domů, závazný příslib družstva o tom, že byt jim bude v konkrétním termínu převeden do vlastnictví. Vzhledem k tomu, že takovýto příslib družstvo nevydává, probíhají jednání mezi družstvem a Československou obchodní bankou, a. s., o změně podmínek pro poskytnutí hypotečního úvěru nájemcům družstevních bytů bez nutnosti tohoto potvrzení a případně dalších výhodných podmínkách.

S pokračujícími převody bytů do vlastnictví se snižuje hodnota majetku družstva a také některé výnosy družstva

S pokračujícími převody družstevních bytů do vlastnictví souvisí i další činnosti ekonomického úseku správy družstva. Jeho pracovníci provádí výpočty splátek původní anuity, kontrolují přijaté úhrady zaplacených anuit a předávají bance podklady pro vystavení potvrzení pro katastrální úřad. Toto potvrzení je nezbytné pro zápis vlastnického práva k bytové, příp. nebytové jednotce.

Logickým důsledkem pokračujících převodů družstevních bytů do vlastnictví jejich dosavadním nájemcům – členům družstva je trvale se snižující hodnota majetku družstva. Od roku 1996, kdy byly zahájeny převody bytů do vlastnictví, se účetní hodnota majetku družstva snížila o 41,41 %, tj. o 595.121.057,- Kč.

S převody bytů do vlastnictví souvisí rovněž rostoucí počet ustavovaných společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou. Na ustavení společenství vlastníků pak navazuje další povinný krok družstva, kterým je vyvedení účetnictví ustaveného společenství vlastníků jednotek z účetnictví družstva. A právě tento krok má první zásadní negativní důsledek pro hospodaření družstva. Vyvedení účetnictví ustaveného společenství vlastníků jednotek z účetnictví družstva znamená převod příslušných finančních prostředků příslušného hospodářského střediska daného domu z bankovního účtu družstva na samostatný bankovní účet společenství vlastníků jednotek. Tím ovšem dochází ke snížení objemu volných finančních prostředků, které má družstvo k dispozici a které může výhodně zhodnocovat zejména formou krátkodobých úložek. Úroky z těchto úložek představují dlouhodobě

jeden z významných zdrojů výnosů, kterými je pokrývána část nákladů na zajišťování správy družstevního bytového fondu, neboť vlastní poplatek za správu vybíraný od členů družstva – nájemců tyto náklady pokrýt nestačí. Připomeňme si, že kromě jiného i díky výnosům družstva ve formě úroků z krátkodobých úložek nemusel být **poplatek za správu členům družstva – nájemcům a členům družstva – vlastníkům jednotek v neustavených společenstvích vlastníků jednotek již téměř 7 let zvyšován.**

V důsledku postupného **ustavování společenství vlastníků jednotek** a s ním spojeného převádění finančních prostředků na jiné bankovní účty **se budou** zejména v následujících letech **výnosy z úroků** z krátkodobých úložek volných finančních prostředků družstva prudce **snížovat**.

Pohledávky družstva se daří snižovat

Pozornost, která je věnována správou družstva jeho dlužníkům v posledních letech nemá v historii družstva obdoby. Do procesu vymáhání dluhů se snaží správa družstva zapojovat rovněž ostatní členy družstva. Předsedové výborů členských samospráv dostávají od správy družstva minimálně jednou za čtvrt roku informace o případných dlužnících v okruhu působnosti jejich členských samospráv. Rovněž systém okamžitého zaslání upomínek při nezaplacení předepsané částky do posledního dne příslušného měsíce sice přinesl své ovoce, přesto **se daří snižovat celkový objem pohledávek družstva** pomaleji, než by mělo vynaloženému úsilí odpovídat. Je to proto, že nemalá část dluhů je za bývalými vystěhovanými členy družstva, kteří nemají žádný majetek ani pravidelný příjem, v mnoha případech není známo ani místo jejich pobytu a rovněž nejsou evidováni v seznamu příjemců jakýchkoli státních podpor či dotací.

Dle stavu pohledávek družstva k 30. 9. 2007 je **z celkového objemu pohledávek** družstva za předpisy úhrad a za služby spojené s užíváním bytů ve výši 6.812.680,- Kč **jsou více než 2/3** této částky **pohledávkami** družstva **za 84 dlužníky** z jejich celkového počtu 514. Zbývá 1/3 uvedených pohledávek družstva je k 30. 9. 2007 za 430 dlužníky (tj. 84 %), jejichž počet se meziměsíčně výrazně nemění, zato seznam ano. Část těchto dluhů existuje pouze několik málo dní, neboť se jedná pouze o pozdní úhrady, které jsou připsány na účet družstva po posledním dni měsíce, za který jsou určeny. Z ostatních pohledávek družstva, k jejichž úhradě nedojde bezprostředně po skončení měsíce, se zpravidla po několika týdnech, maximálně prvních měsících podaří prostřednictvím platebního rozkazu či hrozby vyloučení z družstva většinu z nich zlikvidovat. Zatímco se však správa družstva s jedním dlužníkem po několika měsících vypořádá, mezitím se rekrutuje jiný nový dlužník.

Tabulka č. 1: Vývoj objemu pohledávek družstva za jeho dlužníky za posledních 18 měsíců

30.4.2006		30.9.2006		31.12.2006		30.4.2007		30.9.2007	
nájem	služby	nájem	služby	nájem	služby	nájem	služby	nájem	služby
7686309,5	213369	6933208	280762	6958064,5	236228	6776681,5	216296	6587048	225632
639	25	655	53	623	38	511	34	473	41

Družstvo hospodáří ve všech oblastech transparentně a průhledně

Se vznikem dalších podnikatelských aktivit družstva souvisí rozšíření střediskového členění nákladů a výnosů, jehož smyslem je podávat průběžný obraz o ekonomické efektivitě jednotlivých činností zajišťovaných družstvem. Průběžné výsledky hospodaření jednotlivých středisek družstva a družstva jako celku jsou vedením správy družstva sledovány v měsíčních intervalech a čtvrtletně jsou předkládány na jednání představenstva družstva.

Plánovaný hospodářský výsledek správních středisek před zdaněním **na rok 2006 byl splněn na 235,80 %**, tzn., že bylo dosaženo hrubého zisku před zdaněním ve výši 1.595.595,- Kč. **Průběžný hospodářský výsledek** družstva **za prvních 9 měsíců roku 2007 je 1.617.006,- Kč**, což představuje **plnění hospodářského výsledku plánovaného na tento rok ve výši na 191 %**.

Všem spravovaným domům zajišťuje správa družstva finanční a ekonomické poradenství a metodickou pomoc

Všem společenstvím vlastníků jednotek i členským samosprávám poskytuje ekonomický úsek správy družstva trvale veškerou potřebnou odbornou a metodickou pomoc, případně se jeho pracovníci účastní shromáždění vlastníků jednotek nebo schůzí členských samospráv, kde podávají potřebné informace a vysvětlení (např. vysvětlují zásady vedení ekonomické a účetní agendy společenství vlastníků jednotek a z nich odvozené účetní sestavy, které jsou za právnickou osobu složitější, než sestavy hospodářského střediska družstva, na které byli jako zástupci členských samospráv zvyklí, podávají výklad k projednávaným účetním závěrkám či podmínkám poskytnutí úvěrů na rozsáhlejší opravy domů apod...).

Organizačně-právní úsek

Organizačně-právní služby, které družstvo poskytuje nejen svým členům, ale také spravovaným společenstvím vlastníků jednotek, jsou dlouhodobě nejslaběji vnímané a v řadě případů evidentně podceňované. Je to zejména proto, že jsou-li tyto služby poskytovány řádně a kvalitně, nevyskytují se v této oblasti zásadní problémy, a význam těchto služeb se projeví pouze při řešení konkrétních vyvstalých problémů (např. v případech dlužníků, soudních žalob na neplatnost rozhodnutí orgánů společenství vlastníků jednotek a v poslední době se objevujících trestních oznámeních).

Vlastnická struktura družstvem spravovaných domů se mění

Ke standardně zajišťovaným činnostem organizačně-právním úsekem správy družstva patří po celou dobu platnosti Zákona o vlastnictví bytů převody družstevních bytů a garáží do vlastnictví jejich dosavadních uživatelů – členů družstva. Z **původních více, než 10.000 družstevních bytů a garáží**, které naše družstvo spravovalo před zahájením jejich převodů do vlastnictví **bylo k 29. říjnu 2007 převedeno do vlastnictví téměř 6.000 družstevních jednotek**, které se nachází v 293 bytových domech, v nichž má družstvo spoluvlastnický podíl od 1,81 do 99,18 %. Vyjdeme-li ze žádostí o převod bytu či garáže do vlastnictví jejich nájemců – členů družstva, které byly na správě družstva podány do 29. října 2007, je zřejmé, že v průběhu příštího roku **zůstane ve výlučném vlastnictví družstva posledních maximálně 16 bytových domů**, z nichž většina (13) se nachází mimo Frýdek-Místek v jeho okolních obcích.

V každém domě, ve kterém je 5 a více bytových či nebytových jednotek (bytů a garáží) vzniká podle zákona o vlastnictví bytů v určitém okamžiku společenství vlastníků jednotek, které má právní subjektivitu, což znamená, že se stává samostatnou právnickou osobou speciálního typu, která má obdobná práva, ale zejména povinnosti, jako i ostatní typy právnických osob. Tou základní povinností, která je Zákonem o vlastnictví bytů přenesena na původního vlastníka domu, tzn. na družstvo, je ustavení společenství vlastníků jednotek, tzn. schválení jeho stanov a volba jeho statutárního orgánu (výboru společenství, nebo pověřeného vlastníka) a zápis obou skutečností do speciálního rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného při krajském soudu. Plnění této povinnosti zajišťují pracovníci organizačně-právního úseku a úseku ředitele družstva.

Z 275 v současnosti družstvem spravovaných bytových **domů vzniklo v 249** ze zákona **společenství vlastníků jednotek** (došlo v nich k převodu alespoň jedné jednotky do vlastnictví člena družstva), z nichž **v 225 případech vznikla již rovněž právní subjektivita**, tzn. že společenství vlastníků jednotek se stalo právnickou osobou. V následující tabulce je kromě jiného zachycen vývoj vlastnické struktury domů spravovaných družstvem za posledních 5 let.

Tabulka č. 2: Vývoj vztahu uživatelů k bytovým a nebytovým jednotkám spravovaným družstvem

	1.1.1996	1.1.2003	1.1.2004	1.1.2005	1.1.2006	1.1.2007	29.11.2007
Počet členů družstva	10726	9623	8406	7828	7323	6846	
z toho:							
nájemci bytů a garáží		6583	6129	5742	5449	5033	
vlastníci jednotek převedených družstvem		2974	2165	1917	1737	1685	
ostatní členové		66	112	169	137	128	
Počet bytů ve vlastnictví nebo správě družstva	9900	9800	9558	9448	9489	9415	
z toho:							
ve vlastnictví družstva (nájemci bytů)		6153	5756	5394	5127	4752	
ve vlastnictví osob - členů družstva		2731	1976	1777	1595	1540	
ve vlastnictví osob - nečlenů družstva		916	1826	2277	2767	3123	
Počet garáží ve vlastnictví nebo správě družstva	784	747	714	694	696	686	
z toho:							
ve vlastnictví družstva (nájemci garáží)		430	373	348	322	281	
ve vlastnictví osob - členů družstva		243	189	140	142	145	
ve vlastnictví osob - nečlenů družstva		74	152	206	232	260	
Počet domů spravovaných družstvem (HS)	289	283	280	272	274	273	274
z toho:		k19.2.03	k13.2.04				
100% vlastnictví družstva		113	81	60	57	34	21
ve spoluvlastnictví družstva a osob		133	145	155	157	171	181
100% vlastnictví osob		37	54	57	60	68	72
Počet výměn se souhlasem družstva		13	14	27	9	7	5
Počet převodů členských práv a povinností		358	386	361	341	346	246
Počet bytů v podnájmu se souhlasem družstva		180	176	164	175	201	226

Počet členů družstva s převody bytů do vlastnictví klesá

Jak vyplývá z tabulky č. 1, s rostoucím počtem dříve družstevních bytů, nyní bytů ve vlastnictví naopak klesá počet členů družstva.

Počet nefunkčních samospráv klesl na minimum

Pracovníci organizačně-právního úseku sledují základní činnost orgánů členských samospráv, tzn. činnost výborů členských samospráv a také konání jejich schůzí a zejména, zda jednání těchto orgánů probíhají v souladu s příslušnými vnitřními předpisy družstva.

V posledních 2 letech byl několikrát vyvolán rozruch mezi částí členů družstva, když jim bylo správou družstva oznámeno, že jejich členská samospráva je nefunkční, neboť nesplnili povinnosti kladené jim a členům orgánů jejich členských samospráv platnými stanovami družstva. Nejčastějším důvodem zániku mandátů delegátů a členů výborů členských samospráv bylo neuskutečnění schůze členské samosprávy před jednání shromáždění delegátů a tedy neseznámení členů družstva s materiály, které má nejvyšší orgán družstva projednávat. Jsme rádi, že můžeme konstatovat, že zatímco v roce 2005 evidovala správa družstva cca 50 nefunkčních samospráv, k 29. říjnu tohoto roku jsou pouze 4.

Stále se vyskytují snahy obcházet předpisy

Říká se, že jednou z prvních starostí typického českého (ale i moravského) člověka poté, co je vydán nějaký předpis, kterým by se měl řídit, je vymyslet způsob, jak daný předpis obejít. Nelze asi jednoznačně říci, že popsán přístup je vyvolán vždy tím, že obcházený předpis je špatný, nesmyslný či dokonce proti zájmům většiny obyvatel. Na toto téma by se asi dalo dlouze diskutovat, na druhé straně však žijeme v právním státě, což znamená, že bychom se v první řadě měli řídit platnými předpi-

sy. Zda tak činí členové družstva nebo vlastníci jednotek v domech, které družstvo spravuje, to kontro-
lují rovněž pracovníci organizačně-právního úseku.

Kontrola dodržování Zákona o vlastnictví bytů ze strany správy družstva se ne vždy setkává s pochopením, neboť ve svém důsledku někdy brání vlastníkům učinit určité kroky, které nelze v souladu se Zákonem o vlastnictví bytů, nebo jiným závazným předpisem realizovat. Argumenty předkládané pracovníky správy družstva, že porušení konkrétního závazného předpisu může mít následky pro ty, kteří jej poruší, jsou zástupci některých společenství vlastníků jednotek považovány za pouhou teorii. Avšak jen do chvíle, než se ve schránce předsedy, příp. i dalších členů výboru společenství objeví pozvánka k soudu nebo na místní oddělení kriminální policie k podání vysvětlení. Takovýchto případů se rok od roku objevuje více a více a příslušná vysvětlení chodí podávat i zaměstnanci družstva. V dané situaci je zcela logické a pochopitelné, že nelze od zaměstnanců družstva očekávat jakýkoli vstřícný přístup k obcházení či nedodržování kteréhokoli závazného předpisu.

Dlužníků družstva pomalu ubývá

Jedním ze stěžejních úkolů pracovníků organizačně-právního úseku v posledních letech je zajišťování veškerých nutných právních úkonů směřujících k zajištění pohledávek družstva od jeho dlužníků. A to jak z řad nájemců družstevních bytů, tak i vlastníků bytů nebo nájemců družstevních nebytových prostor. Velmi se osvědčil systém upomínek a platebních rozkazů, jejichž důsledné uplatňování od počátku letošního roku přineslo významné snížení objemu zejména krátkodobých pohledávek družstva.

Zejména systém platebních rozkazů vydávaných na dlužníky družstva z řad jeho členů má pro družstvo ten zásadní význam, že po nabytí právní moci platebního rozkazu, pokud dlužník svůj dluh vůči družstvu zcela neuhradí, následuje výkon rozhodnutí postižením členského podílu člena družstva a tím ze zákona jeho ukončení členství v družstvu, proti kterému se již nelze odvolat (na rozdíl od standardního vyloučení z členství v družstvu představenstvem družstva). To ve svém konečném důsledku pro nájemce družstevního bytu znamená jeho vystěhování, anebo úhrada dodatečného členského vkladu ve výši blížící se tržní hodnotě bytu ze strany vyloučeného člena a jeho znovupřijetí do družstva.

Na jednání letošního podzimního shromáždění delegátů je představenstvem družstva předkládán návrh, podle kterého by již nebylo jednou vyloučeným členům družstva členství obnovováno, ale byla by jim dána možnost i nadále užívat družstevní byt jako nájemní.

Správa družstva navázala úzkou spolupráci s advokátní kanceláří

Významnou pomocí družstvu zejména v oblasti řešení jeho pohledávek je úzká spolupráce s advokátkou paní JUDr. Skotnicovou, která zastupuje družstvo ve většině vedených soudních sporů a která je připravena obdobné služby poskytovat i družstvem spravovaným společenstvím vlastníků jednotek, a to za finančně zajímavých podmínek.

Členství v družstvu se dlužníkům již neobnovuje

I když dlužník po svém pravomocném vyloučení z družstva zaplatí veškeré své dluhy, členství v družstvu, a tím i užívací právo k družstevnímu bytu, ve kterém dlužník bydlí již družstvo neobnovuje. To však neznamená, že by se musel v každém případě z bytu vystěhovat. Bude-li shromážděním delegátů schválena předkládaná změna Pravidel Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro přidělování uvolněných družstevních bytů či nebytových prostor a pravidel pro stanovení výše dodatečného členského vkladu, bude dlužníkovi, který již není členem družstva, ale užívá družstevní byt a veškeré dluhy přitom družstvu uhradil, umožněno, aby při splnění určitých podmínek i nadále užíval tento družstevní byt, ale nikoli jako družstevní, ale jako nájemní. To, kromě jiného, znamená, že tento byt nebude již možné převést jeho uživateli (stávajícímu, ani žádnému jinému budoucímu) do vlastnictví.

Zájem o výkon funkce členů výboru společenství klesá, stále častěji vykonává funkci pověřeného vlastníka družstvo

V poslední době se na správu družstva obrací stále více předsedů výborů společenství, který skončí, nebo již skončilo volební období a kteří již ve výkonu funkce nechtějí pokračovat. Jejich dotaz v převážné většině případů zní, zda by nemohlo funkci statutárního orgánu vykonávat družstvo, protože žádný jiný vlastník jednotky v jejich domě „nechce do výboru jít“.

V případě, že se skutečně nenajde z řad vlastníků jednotek v domě žádný jiný zájemce o výkon funkce statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek, je družstvo v těch domech, kde vlastní alespoň 1 bytovou či nebytovou jednotku, připraveno tuto funkci převzít s tím, že je připraveno kdykoli ochotně ji předat jiným vlastníkům jednotek. Dosavadní praxe je však taková, že ve všech domech, ve kterých družstvo funkci statutárního orgánu společenství převzalo, se doposud nenašel žádný jiný vlastník jednotky, který by chtěl tuto funkci vykonávat.

Součástí agendy organizačně-právního úseku jsou také úkony spojené se změnami dispozicních práv k nájůmům družstevních jednotek

Z doposud nejmenovaných úkonů prováděných pracovníky organizačně-právního úseku je to 346 převodů členských práv a povinností v loňském roce a 246 týchž převodů v letošním roce (do 22. 10. 2007), 7 výměn bytů v loňském roce a 5 v letošním (do 22. 10. 2007) a 201 vyjádření k podnájůmům v družstevních bytech vydaných správou družstva v roce 2007 a 226 stejných vyjádření vydaných správou družstva v letošním roce (do 22. 10. 2007).

Každým rokem narůstá objem právní agendy zajišťované družstvem

Referenti právního referátu organizačně-právního úseku správy družstva zajišťují kromě již popsanych činností rutinně řadu dalších úkonů a služeb potřebných pro řádný chod správy družstva a orgánů družstva, o kterých by se dalo ještě dlouho hovořit. Nemalou část těchto úkonů tvoří, kromě poskytování služeb bezprostředně pro jednotlivé domy (členské samosprávy nebo společenství vlastníků jednotek):

- zpracovávání právních stanovisek pro statutární orgány a vedení správy družstva,
- výkon právní, poradenské a konzultační činnosti pro zaměstnance družstva a orgány družstva v oblasti legislativně – právní,
- kontrolu všech uzavíraných závazkových a jiných smluvních vztahů,
- posuzování a vyřizování právních dokumentů, připravování návrhů veškerých právních podání, kontrola dodržování zákonů při tvorbě interních předpisů,
- zpracovávání připomínek k návrhům smluv a dohod,
- zastupování družstva při jednáních s justičními a správními orgány, vyřizování korespondence s těmito orgány,
- mimosoudní řešení sporů,
- zastupování družstva před soudem ve věcech občanskoprávních, obchodních, pracovních a trestněprávních.

Technický úsek

Technický úsek správy družstva je její nárazníkovou zónou. Ve více, než 80 % kontaktování správy družstvem zástupci vlastněných nebo spravovaných domů jsou důvodem záležitosti týkající se technické správy domu.

Vzhledem k tomu, že převážná většina průběžně kladených požadavků jednotlivých domů na družstvo se týká oprav a údržby společných částí domů a na rozdíl od let minulých tento stav je trvalý po celý rok, narůstá nejen objem standardní práce zaměstnanců družstva, ale vznikají požadavky či objektivní potřeba zajišťování i dalších „nových“ činností správou družstva, které nebyly doposud zajišťovány vůbec, anebo jen v omezeném rozsahu. Tento stav souvisí s enormním nárůstem zájmu obyvatel družstvem spravovaných domů o jejich komplexní revitalizace či jiné jejich rozsáhlé opravy, zejména realizace energetickoúsporných opatření.

Základní činností technického úseku správy družstva je zajišťování drobných oprav a běžné údržby spravovaného bytového fondu (havarijní opravy a jiné nerevitalizační práce a zakázky)

K nejčastějšímu kontaktu mezi pracovníky technického úseku správy družstva a jednotlivými bytovými uživateli nebo zástupci družstvem spravovaných domů dochází při zajišťování drobných oprav a běžné údržby bytového fondu. Tyto činnosti v sobě zahrnují veškeré opravy, dodávky, služby a plnění, která jsou zajišťována a prováděna v rámci havarijních zásahů, kdy hrozí ohrožení zdraví, životů nebo vzniku následných škod na majetku a opravy, které nelze označit za celkové revitalizační práce, kterým je v této zprávě věnována samostatná pozornost.

V oblasti drobných oprav, tedy havarijních zásahů a ostatních oprav, prací, dodávek a služeb **bylo zaměstnanci technického úseku zajištěno nebo provedeno ve prospěch vlastněných a spravovaných domů dílo v celkové souhrnné hodnotě 76.000.000,- Kč z toho pro domy, kde nabylo ustaveno společenství vlastníků jednotek celkem 36.000.000,- Kč a pro domy, kde již bylo společenství vlastníků jednotek ustaveno celkem 40.000.000,- Kč.** Spolu s revitalizačními pracemi, celkovými rekonstrukcemi výtahů a některými dalšími položkami tvoří tato kategorie významnou hodnotu, uvádějící zhodnocení vlastněného nebo spravovaného majetku.

Přestože se pro zajištění této skupiny oprav zpravidla nevypisují výběrová řízení, vždy (s výjimkou havarijních stavů) jsou posuzovány alespoň 3 nabídky, ze kterých je podle jejich podmínek vybrán dodavatel.

Celkové revitalizace bytových domů

O revitalizacích bytových domů se v našem družstvu hovoří již několik let. Domy spravované družstvem prošly tímto komplexem oprav poprvé v roce 2005. Jednalo se o 2 společenství vlastníků jednotek a současně to byly vůbec první zrevitalizované domy v celém městě. V té době byl zájem obyvatel domů o komplexní revitalizace ještě vlažný. Teprve **v průběhu loňského roku začal zájem o tento způsob rekonstrukce bytových domů prudce narůstat a nadále narůstá.** Nastartovaný trend je důsledkem několika vlivů:

- 1) rychlý nárůst cen energií,
- 2) rychlý růst cen stavebních prací a materiálů,
- 3) schválené zvýšení snížené sazby DPH z 5 % na 9 % od 1. 1. 2008 a v návaznosti na tuto změnu rovněž stále trvající hrozba změny sazby DPH u stavebních prací na bytových domech ze snížené na základní,
- 4) hrozba ukončení finanční podpory státu prostřednictvím programu PANEL, anebo výrazné snížení této podpory,
- 5) image bytových domů, resp. jejich obyvatel, při jakémkoli porovnání domů revitalizovaných a nerevitalizovaných,
- 6) výrazný nárůst tržní hodnoty bytových jednotek v objektech, na kterých byla celková revitalizace již provedena.

Ve druhé polovině roku 2006 a v průběhu letošního roku bylo nastartováno velké množství komplexních revitalizací bytových domů spravovaných družstvem. Pro rok 2008 je možno s plnou odpovědností uvést předpoklad, že počty a finanční objemy revitalizací jistě přesáhnou údaje roku 2007. Souhrnná čísla uvedená dále v tabulce vypovídají pouze o statistickém vyjádření výsledků činnosti zaměstnanců technického úseku, ale nejsou schopna zahrnout mnohdy velmi náročné a časově zdlouhavé zajišťování veškerých úkonů, potřebných pro přípravu každé jednotlivé revitalizace před vlastním zahájením prací. Jsou objekty, kde se ne vinou družstva například stavební povolení vyřizovalo více než dva roky.

Tabulka č. 3: Přehled o revitalizacích na družstvem spravovaných domech od roku 2006

	akcí (ks)	v hodnotě (Kč)
Do konce roku 2006 bylo zajištěno, zahájeno a dokončeno celkem	20	159 000 000
z toho pro družstevní domy	9	79 000 000
z toho pro ustavená společenství vlastníků jednotek	11	80 000 000
V roce 2006 byly ukončeny stavební práce u	10	62 000 000
z toho pro družstevní domy	3	17 000 000
z toho pro ustavená společenství vlastníků jednotek	7	45 000 000
Z akcí zahájených v roce 2006 bylo po zimní proluce stavebních prací v roce 2007 dokončeno	10	97 000 000
z toho pro družstevní domy	6	62 000 000
z toho pro ustavená společenství vlastníků jednotek	4	35 000 000
V roce 2007 bylo zahájeno provádění revitalizací na jednotlivých objektech	22	179 000 000
z toho pro družstevní domy	11	113 000 000
z toho pro ustavená společenství vlastníků jednotek	11	66 000 000
V roce 2007 bylo ukončeno nebo reálně předpokládáme ukončení stavebních prací u	19	152 000 000
z toho pro družstevní domy	9	93 000 000
z toho pro ustavená společenství vlastníků jednotek	10	59 000 000
Z akcí zahájených v roce 2007 předpokládáme přechod rozpracovanosti do roku 2008 u	3	27 000 000
z toho pro družstevní domy	2	20 000 000
z toho pro ustavená společenství vlastníků jednotek	1	7 000 000
Pro rok 2008 je k dnešnímu připravováno a zajišťováno technickým úsekem správy družstva celkem	23	207 000 000
z toho pro družstevní domy	11	88 000 000
z toho pro ustavená společenství vlastníků jednotek	12	119 000 000
Celkově tedy do dnešního byla pozornost a čas zaměstnanců technického úseku správy družstva věnován v záležitostech celkových revitalizací to- muto množství a hodnotě akcí	65	545 000 000
z toho pro družstevní domy	31	280 000 000
z toho pro ustavená společenství vlastníků jednotek	34	265 000 000

Spolu s revitalizacemi bytových domů jsou prováděny rovněž i výměny výtahů

S revitalizačními pracemi úzce souvisí i celkové rekonstrukce, či spíše výměny výtahů, u kterých klade správa družstva prvořadý důraz na požadavek, aby se celková rekonstrukce výtahů prováděla vždy v rámci revitalizačních prací (samozřejmě u domů, které disponují výtahy). Vzhledem k tomu, že dotace z programu PANEL se vztahuje rovněž na výměnu výtahů v bytových domech, pokud jsou tyto současně i revitalizovány, bylo by krajně nelogické nerealizovat výměny výtahů a dobrovolně se tak zříci státní finanční podpory. Případné úvahy o tom, že výtahy není nutné vyměňovat,

jsou vzhledem k platným normám a výsledkům kontrol a revizí drtivě většiny výtahů v bytových domech zcela liché. **Hrozbu** možného **zastavení provozu výtahů** příslušným kontrolním orgánem **nelze podceňovat**.

Mimo revitalizované domy byly a jsou průběžně zajišťovány a prováděny celkové rekonstrukce výtahů i na dalších objektech. V této souvislosti je nutno zdůraznit, že veškeré vlastněné nebo spravované domy s výtahy, by měly mít v souladu s inspekčními prohlídkami ITI provedeno odstranění veškerých zjištěných rizik v rozmezí let 2008 – 2011.

Ve velmi náročném výběrovém řízení na generálního dodavatele výtahů pro družstvem spravované domy se stala firma OTIS, a. s., která nabídla nejen nejvýhodnější cenu, ale i ostatní podmínky dodávky nových výtahů, zejména pak možnost úhrady ceny za dodávku výtahů ve splátkách tak, aby si dům, který jinak nerealizuje komplexní revitalizaci nemusel na výtahy brát úvěr. Výměny výtahů již byly zahájeny.

Tabulka č. 4: Statistické vyhodnocení činnosti technického úseku správy družstva v oblasti rekonstrukce a výměn výtahů

	Počet výta- hů (ks)	V hodnotě (Kč)
Z akcí zahájených v roce 2006 bylo dokončeno:	18	13 000 000
- z toho pro družstevní domy	6	5 000 000
- z toho pro ustavená společenství vlastníků jednotek	12	8 000 000
V roce 2007 zahájeno a dokončeno provádění celkových rekonstrukcí výtahů na jednotlivých objektech	49	43 000 000
Z toho pro družstevní domy	19	18 000 000
Z toho pro ustavená společenství vlastníků jednotek	30	25 000 000
Pro rok 2008 v současné době připravujeme celkovou rekonstrukci	28	30 000 000
Z toho pro družstevní domy	5	6 000 000
Z toho pro ustavená společenství vlastníků jednotek	23	24 000 000

Výběrová řízení dodavatelů zakázek jsou prováděna maximálně transparentním způsobem

Dodavatelé všech druhů zakázek pro družstvo a jím spravované domy, ve kterých má družstvo většinový spoluvlastnický podíl, jejichž hodnota přesahuje částku 50.000,- Kč jsou vybíráni v souladu s příslušnými pravidly družstva v drtivě většině případů formou výběrového řízení. Základním a nejdůležitějším principem pravidel pro výběrová řízení je princip anonymity předložených a posuzovaných nabídek v průběhu výběrového řízení, a to až do okamžiku rozhodnutí komise o definitivním výběru vítěze. Tento princip eliminuje na minimální možnou míru potenciální prostor pro spekulace o neobjektivním a netransparentním výběru dodavatelů zakázek. Text pravidel byl dokonce posuzován mezinárodní organizací Transparency International a byl velmi kladně hodnocen. Vzhledem k některým omezením vyplývajícím ze stávajícího znění pravidel, která byla připomínkována jak ze strany zástupců jednotlivých domů, tak i pracovníků správy družstva, byl text pravidel upraven po konzultaci odbornými pracovníky Transparency International a jeho úprava je předkládána představenstvem družstva ke schválení shromáždění delegátů.

Příslušní pracovníci technického úseku správy družstva organizačně zajistili v průběhu uplynulých 16 měsíců více, než 100 výběrových řízení na dodavatele požadovaného plnění, což představuje více, než 100 % nárůst oproti minulým obdobím.

V roce 2006 byla nejčastěji organizována výběrová řízení na dodávky výměny oken, zateplování objektů, oprav balkónů, oprav a rekonstrukcí plochých střech, rekonstrukcí vstupních traktů a vzdívání meziokenních vložek. Ve druhém pololetí roku 2006 zorganizoval technický úsek správy

družstva 28 výběrových řízení, v roce 2007 jich bylo již více, než 70. V současnosti se již připravuje několik desítek výběrových řízení na dodavatele zakázek (nejen komplexních revitalizací) plánovaných na rok 2008.

O rozsáhlejších opravách na domech musí být rozhodováno v dostatečném časovém předstihu, aby mohly být dobře připraveny

Jako každý rok, tak i letos vyhodnocují referenti bytového hospodářství ve spolupráci s předsedy výborů členských samospráv (nebo jejich delegáty) a s předsedy výborů společenství vlastníků technické stavy jednotlivých domů a na základě toho sestavují nebo upřesňují plány oprav pro další období. Na tomto místě považuje správa družstva za velmi důležité upozornit na **nutnost učinit příslušná rozhodnutí – schválení** zejména rozsáhlejších **oprav** domů, především pak jejich revitalizací již teď **na podzim**, aby mohla příprava na tyto opravy učiněna důkladně a promyšleně, a nikoli v časovém presu.

Zástupcům některých domů se jen velmi obtížně vysvětluje, že realizace jejich požadavků na zajištění rozsáhlejších oprav domů, se kterými přišli v průběhu roku (nejlépe uprostřed stavební sezóny), během několika málo týdnů, je nemožná. Za stávající situace přehybu poptávky nad nabídkou ve stavebnictví, která bude pokračovat i v příštím roce, je zcela mylná případná představa, že na trhu je plno firem, které jenom čekají, až jim zákazník zavolá, aby se mu okamžitě věnovaly. Opak je mnohdy pravdou, neboť **v řadě stavebních profesí jsou po celý rok na dodávky prací „čekací doby“**.

Z hlediska optimální přípravy zakázek, které se mají realizovat v příštím roce je **stávající podzimní a následné zimní období optimální** jak **pro případné zpracování potřebné dokumentace**, tak i **výběr dodavatele a sjednání podmínek příslušného smluvního ujednání**.

Revize a kontroly plynoinstalačních rozvodů a zařízení patří mezi činnosti, které družstvo zajišťuje prostřednictvím vlastních zaměstnanců

Přehled o počtu kontrol a revizí plynoinstalačního zařízení a příslušenství zajištěných a provedených pracovníky technického úseku v období od 1. 7. 2006 do 29.10.2007 uvádí následující tabulka.

Tabulka č. 5: Družstvem zajišťované kontroly a revize plynových rozvodů v domech v období od 1. 7. 2006 do 29. 10. 2007

	Družstevní domy (ks)	Společenství vlastníků jednotek (ks)	družstvem nespřavované objekty (ks)	Celkem (ks)	Celkem v hodnotě (Kč)
Kontroly	1 899	1 210	739	3 848	324 000
Revize	2 153	1 556	416	4 125	458 000
Kontroly + Revize společně	4 052	2 766	1 155	7 973	782 000

Družstvo nařídilo provedení elektorevizí vlastních bytových jednotek

Na základě usnesení představenstva družstva bylo zahájeno na základě výběrového řízení provádění elektorevizí vnitřních elektroinstalačních rozvodů a příslušenství bytových i nebytových (garáže) jednotek. Celkem se tato činnost povinně dotýká 5.003 jednotek. Práce provádí několik dodavatelských subjektů, a to ti, kteří byli ochotni přistoupit na správou družstva minimalizované ceny za jednotlivé revize z výběrového řízení. Z celkového množství plánovaných elektorevizí bytových a nebytových jednotek je již provedeno 1.059 elektorevizí a do konce roku 2007 by mělo být provedeno celkem dalších 2.000 elektorevizí, které jsou již jednotlivým dodavatelům plnění zadány..

Mezi činnosti standardně zajišťované technickým úsekem správy družstva patří rovněž odečty a výměny poměrových bytových vodoměrů na studenou a teplou užitkovou vodu

Technický úsek správy družstva zajišťuje rovněž odečty poměrových měřičů spotřeby studené a teplé užitkové vody v bytech, a to ve dvou termínech v roce. V pololetí je to u cca 9.000 bytových vodoměrů, na konci roku pak u zhruba dvojnásobného množství. V návaznosti na tyto odečty zajišťuje technický úsek správy družstva u většiny spravovaných domů rovněž rozúčtování nákladů na dodávku studené i teplé užitkové vody.

Za období od 1. 7. 2006 do 30. 10. 2007 bylo technickým úsekem zajištěno provedení celkem 4.112 výměn vodoměrů studené a teplé vody ve vlastních i spravovaných domech.

Standardně jsou pracovníky technického úseku rovněž zajišťovány likvidace pojistných událostí

Jednou z nedílných součástí činnosti pracovníků technického úseku je i asistence a celkové vyřízení vzniklých pojistných událostí, tedy škodních případů s dopadem na jednotlivé bytové uživatele nebo na společný majetek vlastněných nebo spravovaných domů. Těchto případů technický úsek řešil do 30.10.2007 celkem 150. Každá z těchto pojistných událostí je spojena s celou řadou dílčích úkonů, které zajišťují pracovníci technického úseku a průměrná doba celkového vyřízení jedné pojistné škodní události je 2 až 3 měsíce.

Základní stavební projektové dokumentace všech objektů spravovaných družstvem bude v brzké době nejen v papírové, ale také v digitální podobě

V minulých letech jsme vás již informovali o nevyhovujícím stavu základní technické výkresové dokumentace k jednotlivým spravovaným domům, a to jak z hlediska obsahu, tak i formy této dokumentace. Správa družstva v průběhu uplynulých 5 let zajistila na vlastní náklady (nikoli z fondů oprav jednotlivých domů) postupně zpracování této dokumentace tak, aby obsahovala veškeré potřebné základní formace o každém domě a současně aby byla tato dokumentace využitelná v její digitální podobě ve spojení s příslušným programovým vybavením. Obsahuje zejména půdorysy jednotlivých podlaží, pohledy, řezy a podobně. Obsahem této základní stavební projektové dokumentace nejsou speciální a vyjmenované dokumentace například elektroinstalačních rozvodů, zdravotnické a podobně.

V současné době již jsou zkresleny domy ve vlastnictví nebo správě družstva na území Frýdku-Místku s pouze několika ojedinělými výjimkami, tato činnost byla v rozhodující míře dokončena v průběhu 1. pololetí roku 2007. Jedná se o domy ve městských i vesnických lokalitách.

Pracovníci technického úseku se účastní jednání schůzí členských samospráv a shromáždění vlastníků jednotek

Zaměstnanci technického úseku svolávají, organizují a účastní se schůzí členských samospráv a shromáždění vlastníků jednotek. Od předposledního shromáždění delegátů do 30.10.2007 se celkem jednalo o cca 220 schůzí nebo shromáždění vlastníků jednotek.

Individuální stavební úpravy – vydávání stanoviska vlastníka nemovitosti k žádostem

Nedílnou součástí činnosti pracovníků technického úseku je vyhodnocování žádostí bytových uživatelů o individuální stavební úpravy v bytových i nebytových jednotkách. Jedná se o převzetí žádostí, projednání rozsahu s bytovým uživatelem, stanovení podmínek vydání souhlasu nebo zdůvodnění zamítnutí vydání souhlasu a veškeré další zajištění souvisejících opatření a postupů. V této oblasti **se technický úsek vyjadřoval celkem k 261 žádostem o individuální stavební úpravy.**

Pracovníci technického úseku zajišťují kromě již uvedených činností celou řadu dalších úkonů, které mnohdy „nejsou vidět“

Výše uvedenými podrobnějšími informacemi o nejdůležitějších úkonech a činnostech pracovníků technického úseku správy družstva výčet jejich činností není zdaleka vyčerpán. Řada dennodenně

prováděných úkonů a činností není na první pohled vůbec patrná a člověku neznalému jejich běžné denní náplně by se mohlo zdát, že Pravda je taková, že právě řada „nenápadných“ úkonů a činností zabírá mnohdy pracovníkům technického úseku nejvíce času. Mezi tyto činnosti patří:

- poradenský servis v oblasti stavebně technické,
- podávání základních informací z oblasti ekonomické, právní, organizační a podobně – vše v souvislosti s chodem a činnostmi družstva a bytového hospodářství,
- vedení písemné i elektronické korespondence,
- řešení oprav a prací, které si bytoví uživatelé hradí sami,
- zajišťování podkladů pro státní dotační programy a jejich uplatnění v rámci družstvem vlastněných nebo spravovaných objektů,
- archivace veškerých potřebných dokladů a údajů,
- sledování technického stavu domů,
- vedení technické dokumentace domů,
- komunikace ve věcech technických s dodavateli tepla, topných médií, vody, elektrické energie, plynu (příhlášky, odhlášky, smlouvy, likvidace faktur, zajištění informovanosti o odstávkách, výlukách, provádění proplachů) zajištění vyvážení septiků a žump,
- organizační zajištění vytápění objektů mimo topnou sezónu,
- organizační zajištění kontaktu a podávání žádostí a požadavků spravovaných objektů na magistrátech měst, městských a obecních úřadech - kácení a ořezy stromů a zeleně, silnice, komunikace, chodníky, nádoby na svoz komunálního odpadu apod.,
- zastupování družstva při jednáních se státními institucemi, orgány státní správy a státní moci a při jednání s dalšími subjekty,
- jednání a spolupráce se znalci především ve stavebních oborech, statiky apod.,
- zajišťování oprav uvolněných bytů,
- zajišťování podkladů pro vypracovávání energetických auditů budov,
- zajišťování zpracování projektových dokumentací,
- zajišťování územních rozhodnutí, stavebních povolení, kolaudací ,
- zastupování družstva na místních a jiných šetřeních a řízeních magistrátů měst, městských a obecních úřadů,
- spolupráce s Policií ČR ve stanovení výše vzniklých škod apod.,
- zastupování spravovaných subjektů při přestupkových a správních řízeních při stanovování výše požadovaných náhrad za vzniklé škody na majetku,
- účast a zajištění výkonu soudních rozhodnutí - soudní stěhování,
- zajištění výkonu rozhodnutí magistrátů měst, městských a obecních úřadů, například ve věci rozhodnutí z místních šetření při kácení a ořezech stromů a zeleně, ve věcech silnic, komunikací, chodníků, nádob na svoz komunálního odpadu apod.,
- dodání dat a spolupráce při získání a vyplňování zákonem stanovených údajů za účelem statistické evidence, průzkumu a vykazování (statistika), provádění elektrovevrevizí společných prostor,
- provádění odečtů indikátorů topných nákladů,
- provádění rozúčtovávání topných nákladů,
- vyřizování reklamačních záručních oprav,
- zajišťování všeho souvisejícího s kamerovými systémy domů,
- tvorba podkladů pro rozúčtovávání služeb, řešení reklamací rozúčtovávání služeb,
- organizační zajištění revizí a oprav hromosvodů,
- organizační zajištění revizí a oprav komínů a průduchů,
- zajišťování provádění kontrolních činností pomocí kamerových systémů,
- zajištění revizí kotelen, zajištění servisních prohlídek kotelen, zajištění oprav a rekonstrukcí kotelen,
- zajištění měření emisí, spalin kotelen a komínových systémů ,podávání hlášení o znečišťování ovzduší u vybraných druhů kotelen,

- zajištění paliva vybraných druhů kotelen,
- kontrola a likvidace faktur, dodacích listů, výkazů výkonů a podobně, po stránce obsahově technické (normohodiny, ceníky, oprávněnost fakturace vykázaných výkonů, množství dodaného materiálu) apod.,
- zajištění vypracování odborných posudků na prokázání vad díla při neuznání vad díla zhotovitelem,
- zajištění a odsouhlasování dohod o provedení práce nebo činnosti při individuálním sjednávání pracovních činností,
- technická údržba Bytového domu U Lávky na ulici Fugnerova,
- zajištění reklamních partnerů pro využití ploch objektů, zajištění oprávnění k instalaci a umístění reklam a vlastní zajištění výroby, provedení, umístění, upevnění a pod, reklamních panelů, bloků, grafiky, nátěrů na objektu a podobně,
- a další.

Úsek ředitele družstva

Spolu s ředitelem družstva spadá do jeho úseku organizačně 5 dalších zaměstnanců družstva. Standardně to jsou pracovník sekretariátu ředitele družstva, který zajišťuje rovněž provoz podatelny, dále je to obchodní referent, zajišťující dodávku všech materiálů a zboží potřebných pro provoz a chod všech úseků a středisek správy družstva, dále je to referent ASŘ, který má na starosti veškeré záležitosti výpočetní techniky na správě družstva, bez které dnes již nelze žádnou činnost zajišťovat a neposlední významem je referent pro bezpečnost a ochranu zdraví a požární ochranu, jehož činnost vyplývá ze závazných obecně platných předpisů a který zajišťuje příslušné úkony nejen pro správu družstva, ale také pro spravované domy, ať již členské samosprávy, anebo společenství vlastníků jednotek (jedná se především o požární preventivní prohlídky společných částí domů). Nově je součástí týmu ředitele družstva také manažer IMS (viz dále).

Nový informační systém není bez nedostatků, ty jsou postupně odstraňovány

Na přelomu let 2005 – 2006 byl zaveden na správě družstva nový informační systém. Jeho zavedení nebylo bez problémů, které se však postupně řeší. Ve většině případů nešlo o problémy s nesprávným fungováním jeho jednotlivých částí, jako spíš, že neposkytoval družstvem požadované funkce a výstupy. Přestože se dodnes zatím nepodařilo všechny problémy tohoto typu odstranit, a to zejména v oblasti technické agendy a dokumentace spravovaných domů, začal již přinášet svá první ovoce zejména v oblasti ekonomické správy a zčásti i organizačně-právní.

Zavedený informační systém prošel mezitím i svým dalším vývojem a dnes umožňuje kromě jiného také elektronickou komunikaci mezi správou družstva a uživateli spravovaných bytů či zástupci spravovaných společenství vlastníků jednotek a členských samospráv obdobnou možností přímého přístupu klientům bank k jejich účtům. V návaznosti na tyto možnosti, které po jejich ověření především z hlediska ochrany dat v počítačové síti na správě družstva, budou představeny zřejmě v průběhu příštího roku, připravuje správa družstva pro předsedy výborů členských samospráv, nebo jejich delegáty a pro předsedy výborů společenství nabídku levných e-mailových služeb právě pro účely jejich komunikace s družstvem. Cílem připravovaného projektu je umožnit vyřídit co nejvíce záležitostí, kvůli kterým jsou zástupci domu dnes nuceni dojet na správu družstva z domů od stolu.

Družstvo absolvovalo certifikační audit systému managementu jakosti ve smyslu normy ČSN EN ISO 9001:2001

V letošním roce přibyl do týmu úseku ředitele družstva navíc manažer IMS, jehož náplní práce je průběžně kontrolovat a zajišťovat chod zejména technického úseku a pod něj spadajících středisek v intencích normy ISO 9000:2001, k jejímuž plnění se družstvo v loňském roce zavázalo. Na základě prokázání řízení procesů spadajících organizačně pod technický úsek a úsek ředitele družstva obdrželo

pak dne 25. 4. 2007 družstvo úspěšně absolvovalo certifikační audit systému managementu jakosti ve smyslu ČSN EN ISO 9001:2001 (dále také jen „norma“), který provedl certifikační orgán Technického a zkušebního ústavu stavebního Praha, s. p.

S pozitivním výsledkem byla posouzena základní způsobilost naší organizace pracovat v souladu s požadavky normy v následujících činnostech:

- investorská inženýrská činnost,
- zajišťování dodávek bytových a občanských staveb, jejich změn a odstraňování,
- zateplování, revitalizace staveb,
- správa a údržba bytového fondu.

K získání certifikátu managementu jakosti vedla poměrně dlouhá a náročná příprava. První strategické rozhodnutí představenstva družstva o soustředěném úsilí k jeho získání bylo přijato 31. 7. 2006. Současně bylo rozhodnuto o vybudování systému řízení jakosti s pomocí profesionálního poradenského subjektu.

Dále bylo nezbytné rozhodnout o personálním obsazení klíčových pozic spojených s budováním systému řízení jakosti. Představenstvo družstva pověřilo jeho I. místopředsedu spoluprací se správou družstva při zavádění normy. Ředitel družstva byl jmenován zmocněncem pro jakost a environment a pověřený zaměstnanec družstva byl uveden do funkce manažera integrovaného systému řízení.

Tím byly vytvořeny základní předpoklady pro zahájení prací k získání certifikátu systému řízení jakosti.

Prvním úkolem takto složeného odborného týmu za účasti profesionálního konzultanta bylo stanovení činností, které budou předmětem certifikovaného systému a k nim příslušejícího okruhu zaměstnanců družstva. Rozsah zvoleného souboru činností vyplývá z výše uvedeného seznamu posuzovaných činností týmem auditorů. K těmto činnostem se vážou všechna pracovní místa zaměstnanců technického úseku družstva. Společně se jmenovaným odborným řídicím týmem byl takto vymezen okruh 19 zaměstnanců přímo zapojených do vybudovaného systému řízení jakosti.

Ředitel družstva svým rozhodnutím č. 11/2006 přiřadil vybudování, zavedení a udržování systému řízení jakosti ve smyslu normy, včetně získání příslušného certifikátu od některé z akreditovaných společností, k hlavním úkolům vedení správy družstva pro roky 2006 – 2007.

Správa družstva s pomocí odborného konzultanta vypracovalo dokumenty, které deklarují, formulují a usměrňují cíle a postupy, jak dosáhnout normou stanovených požadavků na vedení systému řízení jakosti. Jedná se o vyhlášení „Politiky managementu“ deklarující cesty a prostředky k naplnění hlavního cíle – stát se pro zákazníky i zaměstnance družstva symbolem profesionality, kvality a jistoty. Dále je to „Příručka managementu“ dokumentující veškeré řídicí procesy a činnosti z pohledu dosažení jejich každodenní nejvyšší kvality. Zobrazuje základní profil naší družstevní činnosti, jeho organizační strukturu, formuluje jeho cíle a odpovědnost vedení družstva za jejich naplnění. Mapuje postupy řízení lidských a hmotných zdrojů k naplňování stanovených cílů. Přesně definuje proces realizace produktu, jeho plánování, zkoumání požadavků zákazníka a schopnosti družstva je naplnit, procesy nakupování, vlastní poskytování služeb atd. Dokument ukládá všechny činnosti ve vztahu k uspokojení požadavků zákazníka důsledně monitorovat a měřit. Případné neshody evidovat, odstraňovat a analyzovat. Detailní postupy jsou pak rozpracovány v dalších deseti specializovaných směrnících tak, jak ukládá norma ISO 9001:2001.

Počet zaměstnanců družstva zajišťujících standardní úkony se nezvyšuje

V souvislosti se stále pokračujícími převody bytů do vlastnictví a na to navazujícím vznikem stále většího počtu společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou, která jsou postupně ustavována, narůstá množství agendy, a to zejména ekonomické a organizačně-právní, a přirozeně se zvyšuje rovněž náročnost zajišťovaných úkonů, především pak v oblasti organizačně-právní. Nejsnadnějším řešením v této situaci by se jevílo rozšíření počtu zaměstnanců zajišťujících příslušné činnosti a úkony. Takovéto řešení by však znamenalo nárůst nejvýznamnější skupiny nákladů správy družstva, kterými jsou náklady mzdové a ostatní s nimi úzce související náklady, a ve svém důsledku prohloubení defi-

citního hospodaření správy družstva. Proto je jedním z úkolů vedení správy družstva zajistit plnění všech úkolů s nezměněným počtem zaměstnanců.

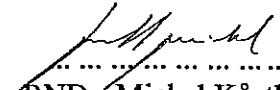
Noví zaměstnanci družstva jsou přijímáni pouze na nově vzniklá pracovní místa, zřízena pro zajišťování placených služeb a činností mimo jejich standardní rozsah. Jejich úkolem je vytvářet další finanční zdroje družstva, určené kromě jiného i na částečné krytí nákladů spojených se zajišťování standardní správy.

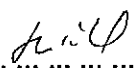
Nezvyšování počtu zaměstnanců družstva zajišťujících standardní rozsah správy a současně jen minimální nárůst jejich mzdového ocenění se začíná na některých úsecích správy družstva projevovat nežádoucí zvýšenou fluktuací. V této situaci je mnohdy velmi obtížně udržitelná úroveň některých družstvem poskytovaných služeb. Tomuto trendu je zapotřebí se bránit. Řešením však jistě nebude rozvoj jiných aktivit družstva s cílem zajištění potřebných výnosů na úkor nosné činnosti správy družstva, kterou je správa bytového fondu.

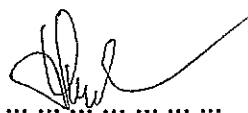
Tabulka č. 6: Vývoj počtu zaměstnanců družstva v letech 2000 - 2007

Rok	EÚ	TÚ	ÚŘ	OPÚ	Celkem	ostatní střediska		Celkem vč.ost.stř.
						TÚ	ÚŘ	
2000	17	11	5	8	41			41
2001	17	11,5	5	8	41,5			41,5
2002	17	10	5	8	40			40
2003	17	10	5	6,5	38,5	2	0	40,5
2004	17	9,5	6,5	7,5	40,5	4	0	44,5
2005	17	10,5	4	6	37,5	3	4	44,5
2006	17	9,5	6	5,5	38	5,5	3	46,5
2007	17	9	6	6	38	9	3	50

Ve Frýdku-Místku dne 29. října 2007


RNDr. Michal Kůstka
ředitel družstva


Ing. Marie Slováčková
vedoucí
ekonomického úseku


Ing. Tomáš Literák
vedoucí
technického úseku

Zpráva kontrolní komise pro shromáždění delegátů, na jeho jednání 29. listopadu 2007

Kontrolní komise Stavebního bytového družstva předkládá shromáždění delegátů zprávu o své činnosti za období druhého pololetí roku 2006, prvního pololetí roku 2007 a druhého pololetí roku 2007. Obsah předkládané zprávy byl projednán a schválen na jednání kontrolní komise 7. listopadu 2007.

Činnost kontrolní komise vycházela z pravomocí, která je deklarována v článku 48 odst. 1 platných stanov Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku a umožňuje kontrolovat veškerou činnost družstva při zachování nezávislosti na jiných orgánech družstva. Kontrolní komise při plánování své kontrolní činnosti se řídila plánem práce, který byl zaměřen svým obsahem na kratší časové intervaly vymezené obdobím jednotlivých pololetí v intervalu od uplynulého konání shromáždění delegátů do konání následujícího shromáždění delegátů

Kontrolní činnost pro jednotlivá pololetí měla vždy jeden pilotní předmět kontrolní činnosti, plánované kontroly zaměřené na jednotlivé úseky družstva a prováděné ustavenými kontrolními skupinami, aktuálně zařazené kontroly a vyžádané kontroly.

Kontrolní komise rovněž vyžadovala, aby její členové byli zařazováni do jednotlivých pracovních komisí ustavovanými představenstvem družstva. Předseda kontrolní komise byl pravidelným účastníkem jednání představenstva družstva, kde měl vymezený prostor pro podávání informací o výsledcích prováděných kontrol a formulování návrhu opatření, případně návrhu usnesení. Ve své kontrolní činnosti byla kontrolní komise respektována jak správou družstva tak představenstvem družstva.

Kontrolní komise nyní předkládá shromáždění delegátů konkrétní výstupy z kontrolní činnosti za období od 15. června 2006 do 29. listopadu 2007.

Pro období od 15. června 2006 do 29. listopadu byly v plánech práce kontrolní komise stanoveny a schváleny následující pilotní předměty kontrolní činnosti:

- 1) Kontrola přípravy ekonomického rozboru pro návrh na zvýšení poplatku na správu družstva a zrušení směrnice SO1 v části technicko administrativní činnosti.
- 2) Kontrola funkčnosti informačního systému Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku.
- 3) Kontrola vymáhání pohledávek

Závěry kontroly ad 1 :

Současná výše příspěvku na správu družstva je poplatná době a ekonomické situaci v době, kdy byla schválena. Ekonomické prostředí se od této doby změnilo natolik, že neodpovídá skutečným nákladům na správu družstva. Tento závěr potvrdila i zpráva komise pro ekonomické směřování družstva. Zisk, který by měl být ziskem družstva jako správného hospodáře se rozpouští v dotacích nákladů na správu družstva. Toto tvrzení kontrolní komise se opírá o podklady, které byly při návrhu na zvýšení příspěvku předkládány kontrolní komisi ekonomickým úsekem družstva. Argumentem tohoto tvrzení je nastvající, i když mírný

pokles hospodářského výsledku družstva. Kontrolní komise upozorňuje shromáždění delegátů na nutnost se tímto problémem zabývat a výši příspěvku na správu družstva řešit.

Závěry kontroly ad 2 :

Zavedení informačního systému pro práci družstva bylo nezbytnou nutností. Očekávaný pozitivní výsledek se však v první fázi využívání systému neprojevil, ale v mnohých případech práci zaměstnancům družstva zkomplikoval. Příčiny lze spatřovat ve dvou rovinách:

- a) Neochoty pracovníků se v náročném systému orientovat
- b) Zdržlivý přístup realizační firmy objevující se provozní problémy bezprostředně řešit

Z toho důvodu se zaváděný informační systém jevil jako velmi problematický. Pod tlakem pracovníků družstva bylo vedení družstva nuceno hledat příčiny a negativní jevy ve spolupráci se zúčastněnými stranami odstraňovat. Informační systém se postupně dostával do souladu s potřebami jednotlivých pracovníků úseků družstva.

K datu závěrečné kontroly týkající se hodnocení informačního systému lze konstatovat, že na úseku ekonomickém a organizačně právním se jeví jako bezproblemový. Toto hodnocení neplatí pro úsek technický a to z toho důvodu, že vlastně nebyl pro praktické využití spuštěn. Kontrolní komise z toho důvodu doporučuje vedení správy družstva tento problém neprodleně řešit.

Závěry kontroly ad 3 :

Této kontrolní činnosti byla věnována mimořádná pozornost nejen ze strany kontrolní komise ale hlavně ze strany představenstva družstva. V důsledku zvýšeného tlaku na předmět kontroly a sledování bylo dosaženo pozitivního výsledku, který se projevil mírně klesajícím objemem vymáhaných pohledávek. Evidence pohledávek je sledována průběžně a pečlivě. Namátkovými kontrolami spisů na organizačně právním úseku nebylo zjištěno prodlení mezi časem zjištění dlužné částky a jejím vymáháním. Závěr provedené kontroly konstatuje, že nebyly zjištěny takové nedostatky, které by vyžadovaly radikální řešení.

Přes toto pozitivní hodnocení kontrolní komise navrhuje opatření, kterým by bylo zavedení datování v evidenci jednotlivých kroků ve spisech

Provedené plánované kontroly jednotlivých oblastí činnosti družstva.

Oblast ekonomická .

- 1) Kontrola realitní činnosti družstva včetně vytvořeného zisku
- 2) Kontrola pokladny
- 3) Kontrola ekonomické náročnosti na činnosti spojené s registrací Hnutí za lepší bydlení
- 4) Účetní závěrka Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Mstku za rok 2006
- 5) Vymáhání pohledávek

Výše provedené kontroly nezaznamenaly negativní výsledky, které by měly být předloženy k projednání shromáždění delegátů. Podrobnosti jsou k nahlédnutí v protokolech.

O nejdůležitější kontrole, kterou je účetní závěrka Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku budete podrobně informováni v samostatné zprávě kontrolní komise, kterou přednese pověřený člen kontrolní komise, který je členem kontrolní skupiny sledující ekonomickou oblast družstva pan František Bleha.

Oblast organizačně právní.

- 1) Kontrola přípravy metodických materiálů pro dokladování činnosti členských samospráv a jejich odeslání předsedům členských samospráv
- 2) Průběh soudních sporů.
- 3) Kontrola funkčnosti členských samospráv
- 4) Kontrola systému vyúčtování služeb

Z výše uvedených kontrol i přes podstatné zlepšení přetrvává nadále problém v dokladování činnosti členských samospráv, jejichž radikální řešení vyústily k značné nespokojenosti a protestům ze strany předsedů členských samospráv. K tomuto problému se vrátím v části zprávy, zabývající se vyžádanými kontrolami.

Další výše uvedené kontroly nezaznamenaly negativní výsledky, které by měly být předloženy k projednání. Podrobnosti provedených kontrol jsou uvedeny v protokolech

Oblast technická.

- 1) Kontrola hospodaření ubytovny U Lávky
- 2) Kontrola poskytování služeb ze směrnice SO1 členským samosprávám a dalším klientům družstva.
- 3) Kontrola účtování zakázek dle směrnice SO6
- 4) Kontrola vyřizování zakázek od zadání po zahájení realizace
- 5) Kontrola realizace zakázek do 50.000 Kč, včetně dokumentace
- 6) Kontrola odstranění závad v ubytovně U Lávky

Technický úsek družstva je pod stálým dohledem kontrolní komise, neboť přes něj proudí finanční prostředky z fondu oprav. Některé zjištěné nedostatky a závady jsou průvodním jevem v celkovém množství jinak velmi svědomité, kvalitní a odborné práce úseku jako celku Představíme-li si, že technický úsek provádí běžné zakázky v hodnotě 76 milionů Kč, revitalizační zakázky v hodnotě 179 milionů Kč a rekonstrukce výtahů v hodnotě 43 milionů Kč, pak počet zjištěných nedostatků je zanedbatelný. Zjištěné nedostatky jsou ihned odstraňovány. Kontrolní komise reaguje na podněty, stížnosti a sleduje postup jejich odstraňování Kontrolní komise má svého člena v komisi sledující průběh a postup revitalizací. V současné době je technický úsek plně vytížený, pracovníci úseku pracují na doraz. Jen velmi obtížně lze získat odborné pracovníky neboť finanční motivace je nedostatečná vzhledem k nabídkám jiných firem. Nad touto realitou je rovněž nezbytné se se vážně zamýšlet.

Vyžádané kontroly v uplynulém období zaměstnávaly kontrolní komisi ve větším počtu než obvykle. Vyplyvaly z počtu podaných stížností, kterých bylo podstatně víc takže může vzniknout dojem, že práce družstva má snižující se kvalitu.

Témata podávaných stížností a žádosti k prověření byla následující:

Prověření toků finančních prostředků na fondu oprav členské samosprávy (opakovaně podávané žádosti pana Hrnčíře)

Stížnosti na nesprávné vyučtování nákladů na teplo (paní Ing. Kusá)

Prošetření oprávněnosti užívání bytové jednotky (pan Pachtl)

Zahajování a příprava revitalizací na domě (paní Bradáčová
podezření z pochybení při zajišťování dotace Panel)

Žádost na odstoupení předsedy členské samosprávy, stížnost na manipulování z
družstevníky, kritika revitalizačních prací a další kritika všeho (pan Urbášek)

Neobdržení pozvánky na seminář delegátů a podezření z neoprávněného zastupování
jinou osobou (paní Plátová)

Stížnost na neoprávněně vyučtovaný poplatek dle směrnice SO6 za provádění stavebně
technického dozoru. (Ing. Hajný)

Prošetření oprávněnosti účtovaného poplatku v souvislosti s nefunkční samosprávou
(pan Svitek písemně a další stěžovatelé na verbální úrovni)

Vyučtování topné sezony roku 2006 (Ing. Olšovský)

Prošetření průtahů při vyúčtování nákladů topné sezony firmou Techem (pan Kubaczka)

Podněty a stížosti související s probíhající revitalizací domu (Ing. Pospíšil)

Odvolání manželů Smolanových proti zamítnutí žádosti o převod bytu do osobního
vlastnictví.

Velký počet stále se opakujících stížností paní Řehákové na problémy v členské samosprávě
vyplyvající ze vzájemných negativních vztahů mezi předsedou a členkou samosprávy,
vedoucí k nekritickým postojům, nerespektováním stanov, vlastním výkladům právních
předpisů, neúměrnému zaměstnávání kontrolní komise a zvyšování nákladů družstva na
administrativní úkony.

**Zvýšený počet stížností a podnětů však neprokázal závažné nedostatky v práci správy
a jeho orgánů. Kontrolní komise naopak aktivitu členů družstva ve vztahu k práci
orgánu družstva hodnotí velmi pozitivně, neboť umožňuje rozšiřovat prostor kontrolní
činnosti, poukazovat na zjištěné nedostatky a jejich odstraňování a současně ve zdůvod
ňování výsledků šetření vysvětlovat právní, ekonomickou a technickou problematiku
týkající se obsahu podnětů a stížností.**

Stížnosti a podněty byly k řešení přidělovány příslušným kontrolním skupinám k řešení, které pak své závěry vyplývající z vyžadovaných dokladů a informací odpovědných pracovníků přednesly k rozhodnutí plénu kontrolní komise, která svým usnesením vyjádřila své závěrečné stanovisko k podanému podnětu nebo stížnosti ,o kterém byli jejich autoři vždy písemně informováni.

Lhůty pro vyřízení podnětů a stížností byly respektovány, respektive o termínu vyřízení byla podána vzhledem k časové náročnosti písemná informace.

V jednom případě byla svolána mimořádná schůze kontrolní komise.

K termínu jednání shromáždění delegátů kontrolní komise neeviduje žádný nevyřízený podnět nebo stížnost nebo podaný odpor proti vyjádřenému stanovisku kontrolní komise.

Z výše uvedených podnětů a stížností podává kontrolní komise bližší informace k často frekventované kritice způsobu vyúčtování nákladů na topnou sezonu a prohlášení velkého počtu členských samospráv za nefunkční s vyúčtováním poplatku za činnost pověřeného správce.

Kvyžádané kontrole vyúčtování topné sezony 01/2006- 12/2006 zaslané Ing. Olšovskému vyjádřila kontrolní komise své stanovisko usnesením č. 31.7.2.

- a) Vyučtování ST a TUV bylo provedeno v souladu s platnými vyhláškami a nařízeními
- b) Ustavená kontrolní skupina nezjistila rozpor mezi způsobem vyúčtování a stávající legislativou
- c) Pokud nedojde ke změně legislativy tak, aby bytové vodoměry SV a TUV a RTN byly uznány jako fakturační (v současné době poměrové), nelze na stávajícím způsobu vyúčtováním topné sezony nic měnit.

Funkčnost členských samospráv družstva byl pilotním předmětem kontrolní činnosti kontrolní komise minulého období. Výsledky, závěry , návrhy opatření byly předmětem zprávy kontrolní komise přednesené na poslením shromáždění delegátů. Nebylo proto překvapením, že po vydání pokynů ředitele družstva k prověření dokumentů z jednání členských samospráv bylo zjištěno v dokumentaci 119 členských samospráv nebyl nalezen nejdůležitější doklad požadovaný od delegáta, kterým dokládá, že projednal materiály připravené na jednání shromáždění delegátů a vystupuje a hlasuje v souladu se stanovisky členů své členské samosprávy.

Některé písemné a verbální reakce jak přicházely na družstvo po oznámení členským samosprávám ,že jsou prohlášeny za nefunkční z důvodu neplnění povinnosti dané stanovami družstva:

Rozhořčení, ztráta motivace ,urážka, znevážení práce výboru, prkotina , diktát družstva, vyslovování řady argumentů snažících se zatlačit tento problém a zcela jej zlehčit.Některé reakce na verbální úrovni jsou nepublikovatelné.

Právní realita:

Naplnění ustanovení Čl.54 odst.1 Stanov-nefunkčnost členské samosprávy.

Dle Čl.50 odst.2e Stanov- zánik mandátu členů orgánu členské samosprávy

Dle Čl. 54 odst.3 Stanov- ustavení pověřeného správce.

Uvedené články stanov byly orgány družstva navrhovány, ale uvedeny v platnost Vámi, delegáty hlasováním.

Stanovisko kontrolní komise po provedeném šetření:

K datu provádění kontroly je velká část členských samospráv nefunkčních.

Jejich počet se opatřením správy družstva postupně snižuje s cílem vytvořit stav plně funkčních členských samospráv.

Přes negativní reakce výboru a delegátů členských samospráv je postup správy družstva nenapadnutelný, není v rozporu se stanovami ani jiným předpisem, kterým má družstvo povinnost se řídit.

Nedostatkem provedeného opatření je časové období, ve kterém se realizovalo. Členským samosprávám nebyl vytvořen dostatečný časový prostor a upozornění na nevyhnutelnost připravovaného opatření včetně jeho důsledků. To však orgány členských samospráv neomlouvá a není důvodem pro zpochybňování postupu správy družstva.

Předešlo by se však negativním reakcím hlavně těch členských samospráv, jejichž výbory a delegáti funkčnost členských samospráv praktickou činností garantují a jsou spolehlivým základem družstva

Návrh opatření:

Ustavit plně funkční členské samosprávy do termínu konání seminářů delegátů členských samospráv před konáním shromáždění delegátů.

Klást větší požadavky na pracovníky správy družstva v oblasti metodiky a komunikace s členy a orgány členských samospráv.

Citlivěji a s větší předvídatostí možných důsledků realizovat nezbytná opatření ve vztahu k členským samosprávám.

Tolik k informacím o kontrolní činnosti kontrolní komise stavebního bytového družstva ve Frýdku- Místku

Kontrolní komise jako orgán družstva nejen kontroluje, ale podává rovněž vlastní návrhy k řešení různých problémů, které považuje za ty, kterými by se mělo družstvo zabývat, nebo alespoň na ně upozornit. Tím stále existujícím je problémem odkládaného zvýšení poplatku na správu družstva. Nepřijatý návrh na jeho zvýšení se vzhledem k prudce se měnícím poměrům v ekonomice začíná konkrétně projevovat o čemž vás přesvědčí zpráva o účetní závěrce za rok 2006. I když nejde o prudký pokles zisku tento pokles nastal a bude pokračovat mnohem prudším tempem. Ta část zisku, která vzniká z vlastní činnosti družstva a měla by upevňovat finanční stabilitu a rozvoj z části kryje náklady na správu družstva, které by měly být zajišťovány z prostředků těch, kterým je služba poskytována. Současná výše poplatku, jak bylo uvedeno ve zprávě komise nepokrývá požadované náklady na správu v souvislosti z tlaky vnějších vlivů. Programové prohlášení současného představenstva nezvyšovat poplatek bude splněno a pozitivně hodnoceno. Stačí vydržet ještě jeden rok. Pak přijde nové představenstvo a problém mnohem větších rozměrů, spadne nejen na nové představenstvo, ale na vás delegáty, kteří odpovědnost nebudou mít na koho přenést.

Kontrolní komise, která nemá rozhodovací pravomoc pouze upozorňuje a doporučuje, plní tuto svoji funkci a znovu navrhuje shromáždění delegátů schválit tento návrh usnesení.

Návrh usnesení:

Shromáždění delegátů schvaluje zvýšení poplatku na správu družstva o 20 Kč s účinností od 1. ledna 2008

Posledním tématem této zprávy kontrolní komise je funkční období orgánů družstva, které sice končí až za rok, ale z pohledu kontrolní komise začíná být aktuální již nyní.

Jaké jsou k tomu důvody?

Kontrolní komise tím, že vstupuje do všech oblastí řízení družstva a je jeho poradním a kontrolním orgánem zjišťuje, že nároky, které se na výkon členů představenstva a kontrolní komise požadují se podstatně zvýšily. Dobrá vůle, snaha, obětavost, odpovědnost jsou sice

jednou z požadovaných vlastností nezbytných pro výkon funkce, ale nelze jimi nahradit odborné předpoklady, kterými jsou vzdělání, dostatečná orientace v oblasti organizačně právní, ekonomické, technické, umění empatie a určitých zkušeností ve vyjmenovaných oblastech. K tomu je nutno přidat hmotnou a právní odpovědnost, kterou na sebe členové orgánů berou.

Vybrat vhodné kandidáty, přesvědčit je aby kandidaturu přijali se již dnes jeví jako problém který nelze řešit až v den voleb. Je třeba si rovněž uvědomit, že funkční období pěti let je dlouhé a nezodpovědná volba může negativně ovlivnit prosperitu družstva a krajním případem ovlivnit jeho existenci.

Kontrolní komise doporučuje členským samosprávám se tímto problémem vážně zabývat a v této oblasti se současnými orgány družstva spolupracovat.

Tímto doporučením vyčerpala kontrolní komise všechny informace, které byly určeny pro toto jednání shromáždění delegátů.

Ve Frýdku-Místku 7. listopadu 2007



Mgr. Zdeněk Metz
předseda kontrolní komise

Zpráva mandátové komise
shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku
konaného dne 29. 11. 2007

Mandátová komise byla navržena a schválena, aby pracovala v tomto složení:

předseda mandátové komise:	Peter Zaplač	delegát členské samosprávy č. 211
členové mandátové komise:	Ivan Raška	delegát členské samosprávy č. 120
	Božena Jiříková	delegátka členské samosprávy č. 173
	Josef Smékal	delegát členské samosprávy č. 187

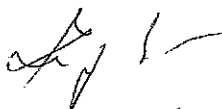
Na dnešní shromáždění delegátů bylo celkem pozváno 152 delegátů, kteří disponovali celkem 6.546 hlasy, zahájení jednání bylo přítomno 108 delegátů s 5.264 hlasy, tj. 80,42 % z celkového počtu hlasů a jednání shromáždění delegátů mohlo být právoplatně zahájeno.

Mandátová komise dále konstatuje, že přítomnost delegátů (hlasů) se v průběhu jednání sice měnila, při každém hlasování byla však přítomná vždy potřebná nadpoloviční většina hlasů všech delegátů. Mandátová komise proto konstatuje, že dnešní shromáždění delegátů bylo v celém svém průběhu usnášeníschopné a jím přijatá usnesení jsou právoplatná.

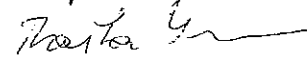
Ve Frýdku-Místku dne 29. listopadu 2007

Za mandátovou komisi:

Peter Zaplač



Ivan Raška



Božena Jiříková



Josef Smékal



Shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku

konané dne 29.11.2007 od 16.00 ve velkém sále Kulturního domu Válcoven plechu ve Frýdku-Místku

Výsledek hlasování č.

1

k bodu pořadu jednání Volba orgánů SD

Přítomno bylo	111 delegátů disponujících silou	5410 hlasů	
z celkového počtu	152 delegátů disponujících silou	6546 hlasů, tj.	82.65 % ze všech hlasů
Hlasovalo			
RO	110 delegátů disponujících	5356 hlasů, tj.	99.00 % z přítomných hlasů
PROTI	0 delegátů disponujících	0 hlasů, tj.	0 % z přítomných hlasů
ZRŽELI SE	0 delegátů disponujících	0 hlasů, tj.	0 % z přítomných hlasů
NEHLASOVAL	1 delegát disponující silou	54 hlasů, tj.	1.00 % z přítomných hlasů

USNESENÍ BYLO SCHVÁLENO

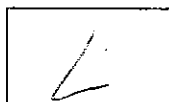
7 ZAPALAT
1 RAŠKA
p. SMĚKAL
T. TROJČEK

2
Rosta
Mikuláš
Frýdek

Shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku

konané dne 29.11.2007 od 16.00 ve velkém sále Kulturního domu Válcoven plechu ve Frýdku-Místku

Výsledek hlasování č.



k bodu pořadu jednání Kontrola plnění úkolů a usnesení

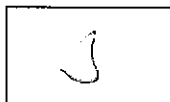
Přítomno bylo	112 delegátů disponujících silou	5449 hlasů	
z celkového počtu	152 delegátů disponujících silou	6546 hlasů, tj.	83.24 % ze všech hlasů
Hlasovalo			
PRO	107 delegátů disponujících	5273 hlasů, tj.	96.77 % z přítomných hlasů
PROTI	0 delegátů disponujících	0 hlasů, tj.	0 % z přítomných hlasů
ZDRŽELO SE	5 delegátů disponujících	176 hlasů, tj.	3.23 % z přítomných hlasů
NEHLASOVAL	0 delegátů disponujících	0 hlasů, tj.	0.00 % z přítomných hlasů

ZAPRACOVÁNO *Asi* **USNESENÍ BYLO SCHVÁLENO**
RAŠKA *Raška*
SIYEKAL *Sišekal*
JIRÍKOVÁ *Jiríková*

Shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku

konané dne 29.11.2007 od 16.00 ve velkém sále Kulturního domu Válcoven plechu ve Frýdku-Místku

Výsledek hlasování č.



k bodu pořadu jednání Zpráva o hospodaření za rok 2006

Přítomno bylo	114 delegátů disponujících silou	5472 hlasů		
z celkového počtu	152 delegátů disponujících silou	6546 hlasů, tj.	83.59	% ze všech hlasů
Hlasovalo				
PRO	108 delegátů disponujících	5356 hlasů, tj.	97.88	% z přítomných hlasů
PROTI	0 delegátů disponujících	0 hlasů, tj.	0	% z přítomných hlasů
ZDRŽELO SE	5 delegátů disponujících	109 hlasů, tj.	1.99	% z přítomných hlasů
NEHLASOVAL	1 delegát disponující silou	7 hlasů, tj.	0.13	% z přítomných hlasů

USNESENÍ BYLO SCHVÁLENO

ZAPALAC *A. L.*
PAŠKA *Raika*
SMERAL *Michal*
VÍTEK *Jiří*

Shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku

konané dne 29.11.2007 od 16.00 ve velkém sále Kulturního domu Válcoven plechu ve Frýdku-Místku

Výsledek hlasování č.

4

k bodu pořadu jednání

Přítomno bylo	108 delegátů disponujících silou	5264 hlasů		
z celkového počtu	152 delegátů disponujících silou	6546 hlasů, tj.	80.42	% ze všech hlasů
Hlasovalo				
PRO	50 delegátů disponujících	2039 hlasů, tj.	38.73	% z přítomných hlasů
PROTI	31 delegátů disponujících	1699 hlasů, tj.	32.28	% z přítomných hlasů
ZDRŽELO SE	21 delegátů disponujících	651 hlasů, tj.	12.37	% z přítomných hlasů
NEHLASOVAL	6 delegátů disponujících	875 hlasů, tj.	16.62	% z přítomných hlasů

USNESENÍ NEBYLO SCHVÁLENO

ZAPRACOVÁNO
P. A. ŠKA
SMEKAL
J. R. K. A. V. A.

Ranta
Kulhod
J. R. K. A. V. A.

KONTROLNÍ

Shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku

konané dne 29.11.2007 od 16.00 ve velkém sále Kulturního domu Válcoven plechu ve Frýdku-Místku

Výsledek hlasování č.

5

k bodu pořadu jednání Pravidla pro přidělování bytů

Přítomno bylo	110 delegátů disponujících silou	5340 hlasů	
z celkového počtu	152 delegátů disponujících silou	6546 hlasů, tj.	81.58 % ze všech hlasů
Hlasovalo			
PRO	107 delegátů disponujících	5287 hlasů, tj.	99.01 % z přítomných hlasů
PROTI	0 delegátů disponujících	0 hlasů, tj.	0 % z přítomných hlasů
ZDRŽELO SE	2 delegáti disponující silou	32 hlasů, tj.	0.60 % z přítomných hlasů
NEHLASOVAL	1 delegát disponující silou	21 hlasů, tj.	0.39 % z přítomných hlasů

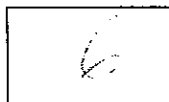
USNESENÍ BYLO SCHVÁLENO

ZAPALNO
ZPÍS
STŘEKA
ZPÍS
ZPÍS

Shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku

konané dne 29.11.2007 od 16.00 ve velkém sále Kulturního domu Válcoven plechu ve Frýdku-Místku

Výsledek hlasování č.



k bodu pořadu jednání Pravidla pro zadávání zakázek

Přítomno bylo	112 delegátů disponujících silou	5426 hlasů	
z celkového počtu	152 delegátů disponujících silou	6546 hlasů, tj.	82.89 % ze všech hlasů
Hlasovalo			
RO	109 delegátů disponujících	5305 hlasů, tj.	97.77 % z přítomných hlasů
PROTI	0 delegátů disponujících	0 hlasů, tj.	0 % z přítomných hlasů
ZDRŽELO SE	2 delegáti disponující silou	94 hlasů, tj.	1.73 % z přítomných hlasů
NEHLASOVAL	1 delegát disponující silou	27 hlasů, tj.	0.50 % z přítomných hlasů

USNESENÍ BYLO SCHVÁLENO

ZADALCI
RAJKA
JMEKAL
ZIRKALA

[Handwritten signatures and initials]

Shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku

konané dne 29.11.2007 od 16.00 ve velkém sále Kulturního domu Válcoven plechu ve Frýdku-Místku

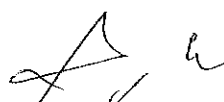
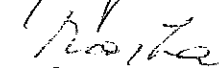
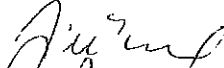
Výsledek hlasování č.

7

k bodu pořadu jednání Statuty fondů

Přítomno bylo	111/delegátů disponujících silou	5431 hlasů	
z celkového počtu	152 delegátů disponujících silou	6546 hlasů, tj.	82.97 % ze všech hlasů
Hlasovalo			
PRO	95 delegátů disponujících	4758 hlasů, tj.	87.61 % z přítomných hlasů
PROTI	6 delegátů disponujících	312 hlasů, tj.	5.74 % z přítomných hlasů
ZDRŽELO SE	9 delegátů disponujících	285 hlasů, tj.	5.25 % z přítomných hlasů
NEHLASOVAL	1 delegát disponující silou	76 hlasů, tj.	1.40 % z přítomných hlasů

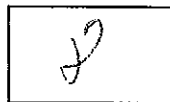
USNESENÍ BYLO SCHVÁLENO

ZAPRAVIL 
RÁSKA 
V. RÍKOVÁ 
SMĚKAL 

Shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku

konané dne 29.11.2007 od 16.00 ve velkém sále Kulturního domu Válcoven plechu ve Frýdku-Místku

Výsledek hlasování č.



k bodu pořadu jednání Rekonstrukce areálu správy družstva

Přítomno bylo	110 delegátů disponujících silou	5335 hlasů	
z celkového počtu	152 delegátů disponujících silou	6546 hlasů, tj.	81.50 % ze všech hlasů
Hlasovalo			
PRO	83 delegátů disponujících	4119 hlasů, tj.	77.21 % z přítomných hlasů
PROTI	13 delegátů disponujících	626 hlasů, tj.	11.73 % z přítomných hlasů
ZDRŽELO SE	14 delegátů disponujících	590 hlasů, tj.	11.06 % z přítomných hlasů
NEHLASOVAL	0 delegátů disponujících	0 hlasů, tj.	0.00 % z přítomných hlasů

USNESENÍ BYLO SCHVÁLENO

ZAPRAVIL
VÍZKOVÁ
RAJČKA
ST. JELC
[Signatures]

Shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku

konané dne 29.11.2007 od 16.00 ve velkém sále Kulturního domu Válcoven plechu ve Frýdku-Místku

Výsledek hlasování č.

9
1

k bodu pořadu jednání Odkoupení a výměna pozemků

Přítomno bylo	107 delegátů disponujících silou	5233 hlasů	
z celkového počtu	152 delegátů disponujících silou	6546 hlasů, tj.	79.94 % ze všech hlasů
Hlasovalo			
RO	105 delegátů disponujících	5142 hlasů, tj.	98.26 % z přítomných hlasů
PROTI	0 delegátů disponujících	0 hlasů, tj.	0 % z přítomných hlasů
ZDRŽELO SE	2 delegáti disponující silou	91 hlasů, tj.	1.74 % z přítomných hlasů
NEHLASOVAL	0 delegátů disponujících	0 hlasů, tj.	0.00 % z přítomných hlasů

USNESENÍ BYLO SCHVÁLENO

2 APACAC Aj u
VIRŮKOVÁ Jurek
STIEKAL P. K. K. K.
RAJKA Noita

Shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku

konané dne 29.11.2007 od 16.00 ve velkém sále Kulturního domu Válcoven plechu ve Frýdku-Místku

Výsledek hlasování č.

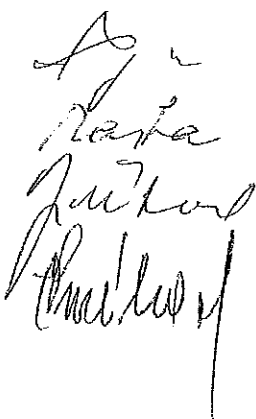
10

k bodu pořadu jednání Delegatione pravomoci při hlasování o úvěru

Přítomno bylo	107 delegátů disponujících silou	5316 hlasů	
z celkového počtu	152 delegátů disponujících silou	6546 hlasů, tj.	81.21 % ze všech hlasů
Hlasovalo			
PRO	103 delegátů disponujících	5146 hlasů, tj.	96.80 % z přítomných hlasů
PROTI	1 delegát disponující silou	63 hlasů, tj.	1.19 % z přítomných hlasů
ZDRŽELO SE	3 delegáti disponující silou	107 hlasů, tj.	2.01 % z přítomných hlasů
NEHLASOVAL	0 delegátů disponujících	0 hlasů, tj.	0.00 % z přítomných hlasů

USNESENÍ BYLO SCHVÁLENO

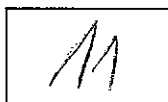
ZA PŘÍKAZ
RAJKA
DÍŘKOVÁ
SMĚKAL



Shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku

konané dne 29.11.2007 od 16.00 ve velkém sále Kulturního domu Válcoven plechu ve Frýdku-Místku

Výsledek hlasování č.



k bodu pořadu jednání Odvolání proti rozhodnutí představenstva družstva

o Mazochová

Přítomno bylo	104 delegátů disponujících silou	5213 hlasů	
z celkového počtu	152 delegátů disponujících silou	6546 hlasů, tj.	79.64 % ze všech hlasů
Hlasovalo			
RO	3 delegáti disponující silou	84 hlasů, tj.	1.61 % z přítomných hlasů
PROTI	96 delegátů disponujících	4927 hlasů, tj.	94.51 % z přítomných hlasů
ZDRŽELO SE	5 delegátů disponujících	202 hlasů, tj.	3.87 % z přítomných hlasů
NEHLASOVAL	0 delegátů disponujících	0 hlasů, tj.	0.01 % z přítomných hlasů

USNESENÍ NEBYLO SCHVÁLENO

ZAPRÁVIL - A. L.
RAJČKA - Raita
SMĚKAL - Emilius
JIZÍKOVÁ - Jizka

Shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku

konané dne 29.11.2007 od 16.00 ve velkém sále Kulturního domu Válcoven plechu ve Frýdku-Místku

Výsledek hlasování č.

12

k bodu pořadu jednání Odvolání proti rozhodnutí představenstva družstva

o Babiařovi

Přítomno bylo	103 delegátů disponujících silou	5208 hlasů	
z celkového počtu	152 delegátů disponujících silou	6546 hlasů, tj.	79.56 % ze všech hlasů
Hlasovalo			
RO	2 delegáti disponující silou	52 hlasů, tj.	1.00 % z přítomných hlasů
PROTI	90 delegátů disponujících	4730 hlasů, tj.	90.82 % z přítomných hlasů
ZDRŽELO SE	11 delegátů disponujících	426 hlasů, tj.	8.18 % z přítomných hlasů
NEHLASOVAL	0 delegátů disponujících	0 hlasů, tj.	0 % z přítomných hlasů

USNESENÍ NEBYLO SCHVÁLENO

ZAPALACI Ag L
Rajka, Na-ka
JTEKAL
VIRIKOVA

Shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku

konané dne 29.11.2007 od 16.00 ve velkém sále Kulturního domu Válcoven plechu ve Frýdku-Místku

Výsledek hlasování č.

13

k bodu pořadu jednání Odvolání proti rozhodnutí představenstva družstva

o Ogořálková

Přítomno bylo	102 delegátů disponujících silou	5175 hlasů	
z celkového počtu	152 delegátů disponujících silou	6546 hlasů, tj.	79.06 % ze všech hlasů
Hlasovalo			
RO	6 delegátů disponujících	115 hlasů, tj.	2.22 % z přítomných hlasů
PROTI	73 delegátů disponujících	4125 hlasů, tj.	79.71 % z přítomných hlasů
ZDRŽELO SE	22 delegátů disponujících	914 hlasů, tj.	17.66 % z přítomných hlasů
NEHLASOVAL	1 delegát disponující silou	21 hlasů, tj.	0.41 % z přítomných hlasů

USNESENÍ NEBYLO SCHVÁLENO

ZAPALAN *Aj L*
JIRÁKOVÁ *Jan*
JMEKAL *Michal*
RADKA *Radka*

Shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku
konané dne 29.11.2007 od 16.00 ve velkém sále Kulturního domu Válcoven plechu ve Frýdku-Místku

Výsledek hlasování č.

14

k bodu pořadu jednání

PRÍSPĚVEK NA SPRÁVU

Přítomno bylo	101 delegátů disponujících silou	5116 hlasů	
z celkového počtu	152 delegátů disponujících silou	6546 hlasů, tj.	78.15 % ze všech hlasů
Hlasovalo			
PRO	29 delegátů disponujících	791 hlasů, tj.	15.46 % z přítomných hlasů
PROTI	55 delegátů disponujících	3746 hlasů, tj.	73.22 % z přítomných hlasů
ZDRŽELO SE	17 delegátů disponujících	579 hlasů, tj.	11.32 % z přítomných hlasů
NEHLASOVAL	0 delegátů disponujících	0 hlasů, tj.	0.00 % z přítomných hlasů

USNESENÍ NEBYLO SCHVÁLENO

ZAPALAC A L
JIRÍKOVÁ
STĚKAL
RAJKA

Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku

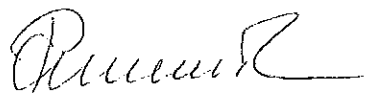
Frýdek-Místek dne 26. 11. 2007

Pro jednání shromáždění delegátů dne 29. listopadu 2007

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

Název zprávy : Přehled usnesení shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku přijatých od 26. 05. 1999, kterými byly představenstvu družstva uloženy konkrétní úkoly a jejichž splnění, či nesplnění nebylo doposud konstatováno.

Zprávu předkládá : představenstvo družstva
za představenstvo družstva



Ing. Jaromír Rumišek
předseda představenstva družstva

1)

USNESENÍ:

Shromáždění delegátů **konstatuje** 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.

Odůvodnění:

Představenstvo družstva průběžně realizuje převody bytů do vlastnictví v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 72/1994 Sb., Zákona o vlastnictví bytů, v jeho platném znění a v souladu s příslušnými usneseními shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku všem oprávněným žadatelům, kteří splňují veškeré podmínky pro převod bytu do vlastnictví jak podle obecně platných právních norem, tak i vnitřních předpisů družstva.

Přehled o postupu převodu družstevních bytů a garáží do vlastnictví jejich dosavadním uživatelům – členům družstva vyplývá mimo jiné i ze zprávy o činnosti správy družstva předložené k projednání shromáždění delegátů konanému dne 29. listopadu 2007.

2)

USNESENÍ:

Shromáždění delegátů **ruší** své 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.

Odůvodnění:

Vzhledem k tomu, že družstvo průběžně převádí družstevní byty a garáže do vlastnictví všem oprávněným žadatelům – členům družstva – nájemcům, kteří splňují požadavky Zákona o vlastnictví bytů, v jeho platném znění a v souladu s platnými vnitřními předpisy družstva, s výjimkou splnění zákonného požadavku termínu podání žádosti o převod jednotky do vlastnictví, navrhuje se výše uvedená dřívější usnesení shromáždění delegátů zrušit, neboť důvody jejich původního přijetí již dlouhodobě pominuly. Současně je stále platné usnesení shromáždění delegátů č. C. 12) ze 4. června 2002, kterým byly schváleny převody vlastnictví jednotek – bytů a nebytových prostor do vlastnictví člena družstva, který je nájemcem a který vyzval nebo vyzve družstvo k uzavření smlouvy o převodu jednotky po 30.6. 1995. Člen družstva – nájemce, však musí splňovat všechny ostatní podmínky stanovené v ustanovení § 23 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů v jeho platném znění. Tento převod jednotky se považuje za převod podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v jeho platném znění. Toto usnesení shromáždění delegátů je průběžně plněno.

3)

USNESENÍ:

Shromáždění delegátů **konstatuje** splnění svého usnesení č. B. 2) ze dne 26. 5. 1999, kterým uložilo představenstvu urychlit převody bytů v roce 1999 se záměrem, aby v roce 2000 mohly být převáděny byty, u nichž již byla v roce 1999 zaplácena anuita, a za jehož plnění odpovídá shromáždění delegátů předseda představenstva.

Odůvodnění:

V roce 1999 byla doplácena anuita u 177 bytových domů spravovaných Stavebním bytovým družstvem ve Frýdku-Místku. V 97 z těchto domů byly v roce 2000 zahájeny převody bytů do vlastnictví.

4)

USNESENÍ:

Shromáždění delegátů **konstatuje** splnění svého usnesení č. B. 3) ze dne 26. 5. 1999, kterým uložilo představenstvu družstva zajistit do 15. 12. 1999 volby nového představenstva a kontrolní komise podle platných stanov družstva a platného volebního řádu a za jehož plnění odpovídá shromáždění delegátů předseda představenstva.

Odůvodnění:

Dne 8. prosince 1999 se uskutečnilo v restauraci Ještěr ve Frýdku-Místku shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku, na jehož program jednání byly zařazeny kromě jiného i volby nového představenstva a kontrolní komise pro nové funkční období, které skutečně proběhly. Tím došlo k naplnění předmětu usnesení shromáždění delegátů č. B. 3) ze dne 26. 5. 1999, kterým bylo uloženo představenstvu družstva zajistit do 15. 12. 1999 volby nového představenstva a kontrolní komise podle platných stanov družstva a platného volebního řádu.

5)

USNESENÍ:

Shromáždění delegátů **konstatuje** splnění svého usnesení č. B. 4). ze dne 26. 5. 1999, kterým uložilo představenstvu družstva zpracovat Zásady výběrového řízení zadávání zakázek nad 50 tis. Kč a předložit na příštím zasedání SD.

Odůvodnění:

Shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku na svém jednání v květnu roku 1999 poprvé došlo k závěru, že je nutné zpracovat pravidla pro jednotný a závazný postup při zadávání zakázek nad 50 tis. Kč a uložilo proto představenstvu družstva, aby připravilo návrh takovýchto pravidel a předložilo je ke schválení na další zasedání shromáždění delegátů. Představenstvo družstva v roce 1999 tento úkol splnilo, zpracovalo návrh příslušných pravidel a předložilo jej ke schválení následujícího shromáždění delegátů. To se konalo dne 8. prosince 1999, avšak na program jeho jednání nebylo schválení tohoto předpisu zařazeno, na tomto jednání shromáždění delegátů proběhly pouze volby nového představenstva a kontrolní komise pro nové funkční období. Teprve na shromáždění delegátů konaném dne 8. června 2000 ve velkém sále restaurace Ještěr ve Frýdku-Místku byl zařazen bod „Schválení „Zásad výběrového řízení zakázek nad 50 tis. Kč“, v rámci jehož projednávání byl předložený návrh pravidel schválen.

Pravidla pro zadávání zakázek nad 50 tis. Kč od svého vzniku prošla řadou podstatných změn, z nichž poslední je mimo jiné předkládána k projednání a ke schválení rovněž na jednání shromáždění delegátů družstva dne 29. listopadu 2007.

6)

USNESENÍ:

Shromáždění delegátů:

- a) **konstatuje** průběžné plnění svého usnesení č. B. 5) ze dne 26. 5. 1999, kterým uložilo nezpochybňovat členství vlastníků bytů v SBD členy statutárních orgánů či zaměstnanci SBD ani verbálně ani písemně, pokud prokazatelně nedošlo k nenaplnění příslušných paragrafů zákona č. 72/1994 Sb. a za jehož plnění odpovídá shromáždění delegátů předseda představenstva a
- b) vzhledem k tomu, že důvody přijetí tohoto usnesení shromáždění delegátů již řadu let neexistují a není ani předpoklad jejich obnovení (opakovaného vzniku) toto své usnesení **ruší**.

Odůvodnění:

Shromáždění delegátů na svém zasedání, které se uskutečnilo 26. 5. 1999, projednávalo v rámci bodu 12. programu „Diskuse“ rovněž informace o tom, že někteří zaměstnanci družstva, ale také členové statutárního orgánu družstva, tzn. jeho představenstva zpochybňují pokračování členství v družstvu u jeho členů, kterým byl již jimi doposud užívaný družstevní byt nebo garáž převeden do vlastnictví, přestože pro pokračování jejich členství v družstvu splnili všechny podmínky předepsané nejen zákonem č. 72/1994 Sb., Zákonem o vlastnictví bytů. Tato svá tvrzení přitom opírali o nesprávný výklad tohoto zákona a o přesvědčení, že pro družstvo je nežádoucí, ne-li přímo škodlivé, aby vlastníci převedených původně družstevních bytů a garáží zůstávali i nadále členy družstva, neboť jejich zájmy po převodu jednotek do vlastnictví budou jiné, než zájmy členů družstva - nájemců družstevních bytů a garáží.

Tato teorie se v následujících letech nejen nepotvrdila, ale přístup orgánů družstva a jeho správy zejména po zvolení nového představenstva družstva a kontrolní komise v prosinci roku 1999 k převodům družstevních bytů a garáží do vlastnictví jejich dosavadních uživatelů – nájemců – členů družstva podle výše uvedeného zákona se změnil natolik, že uvedené usnesení shromáždění delegátů pozbylo v krátké době svého původního významu. Proto je shromáždění delegátů předkládán návrh na jeho zrušení. Ani v současnosti družstvo nijak nebrání veškerým svým členům, kteří převádějí družstevní byt nebo garáž do svého vlastnictví, aby jejich členství v družstvu i nadále pokračovalo, avšak nejsou k tomuto kroku jakkoli aktivně ze strany družstva (zaměstnanců jeho správy nebo členů jeho orgánů) vybízeni. Tento svůj zájem musí projevit sami a včas.

7)

USNESENÍ:

Shromáždění delegátů **konstatuje** splnění svého usnesení č. C. 2. ze dne 8. června 2000, kterým uložilo představenstvu družstva do termínu konání dalšího shromáždění delegátů družstva technicky dořešit utěsnění dilatačních mezer a prostupů armatur z garáží do bytu, které se nacházejí nad garážemi. Zajistit vypracování technologického postupu s ohledem na protipožární zabezpečení v souladu s hygienickými normami.

Odůvodnění:

Technický úsek správy družstva zpracoval technologický postup pro utěsnění spár mezi vertikálním ocelovým potrubím a chránícím „prostupovým“ potrubím mezi dvěma samostatnými požárními úseky v bytových domech (viz příloha č. 1), který je v souladu s příslušnými požárními i hygienickými normami. Správa družstva zajišťuje průběžně dle požadavku jednotlivých členských samospráv, příp. společenství vlastníků jednotek realizaci příslušného opatření.

8)

USNESENÍ:

Shromáždění delegátů **konstatuje** splnění svého usnesení č. F. 3. ze dne 4. prosince 2001, kterým uložilo představenstvu družstva zorganizovat seminář k problematice vztahů mezi nájemci a vlastníky bytů s využitím zkušeností z jiných bytových družstev a odborníků v této problematice a závěry z tohoto semináře promítnout do přípravy nových stanov, a to v termínu do konce 1. čtvrtletí 2002.

Odůvodnění:

Představenstvo družstva zorganizovalo příslušný seminář nazvaný „*Vztahy mezi vlastníky a nájemci*“ dne 4. 4. 2002 ve velkém sále Kulturního domu Válcoven plechu ve Frýdku-Místku. Zúčastnili se jej zástupci většiny domů spravovaných družstvem, ať již družstevních, anebo domů v režimu zákona o vlastnictví bytů (tzn. s neustavenými i ustavenými společenstvími vlastníků jednotek). Průběh tohoto semináře byl zaznamenán a následně vydán ve formě sborníku.

9)

USNESENÍ:

Shromáždění delegátů **konstatuje** splnění svého usnesení č. F. 4. ze dne 4. prosince 2001, kterým uložilo představenstvu družstva nejpozději do 15-ti dnů předložit stanovy k registraci u obchodního soudu, tzn. v termínu do 20. 12. 2001.

Odůvodnění:

Na jednání shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku konaném dne 4. prosince 2001 bylo schváleno nové znění stanov družstva. Proto uložilo shromáždění delegátů představenstvu družstva zajistit zápis změny stanov družstva v souladu s příslušnými ustanovení Obchodního zákoníku, v jeho platném znění, do Obchodního rejstříku při Krajském soudu v Ostravě. Toto bylo splněno dne 20. 12. 2001, kdy byl příslušný návrh na zápis u Obchodního rejstříku při Krajském soudu v Ostravě družstvem předložen (viz číslo listiny Dr.XX 30/ SL 3 ve sbírce listin).

10)

USNESENÍ:

Shromáždění delegátů konstatuje splnění svého usnesení č. F. 5.a) a b) ze dne 4. prosince 2001, kterým uložilo členům představenstva a kontrolní komise předložit:

- a) čestné prohlášení a podpisový vzor ve smyslu Obchodního zákoníku a živnostenského zákona,
 - b) prohlášení, že není podnikatelem ani členem statutárních a dozorčích orgánů ve smyslu § 249 Obchodního zákoníku,
- a to v termínu do 31.1. 2002.

Odůvodnění:

Po přijetí usnesení shromáždění delegátů č. F. 5.a) a b) ze dne 4. prosince 2001, kterým bylo uloženo členům představenstva a kontrolní komise předložit do 31. 1. 2002 čestné prohlášení a podpisový vzor ve smyslu Obchodního zákoníku a živnostenského zákona a prohlášení, že nejsou podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů ve smyslu § 249 Obchodního zákoníku, předložili všichni tehdejší členové představenstva družstva a kontrolní komise příslušné doklady v písemné podobě a tyto zůstaly uloženy na družstvu.

11)

USNESENÍ:

Shromáždění delegátů **konstatuje** průběžné plnění svého usnesení č. F. 6. ze dne 4. prosince 2001, kterým uložilo představenstvu družstva provádět pravidelné rozborů hospodaření družstva, které budou volně přístupné delegátům.

Odůvodnění:

Představenstvo družstva zahrnuje od roku 2002 do svého plánu práce pravidelné čtvrtletní vyhodnocování průběžného hospodaření družstva. Ředitelem družstva jsou příslušné podklady a informace předkládány na jednání představenstva družstva v předepsaných intervalech a představenstvo družstva průběžně sleduje a vyhodnocuje hospodaření družstva v návaznosti na jím schválené hospodářsko-finanční plány na jednotlivé účetní (kalendářní) roky. Zápis z všech jednání představenstva družstva, včetně příloh těchto zápisů (tedy i výsledků hospodaření družstva za jednotlivá čtvrtletí každého roku) jsou na správě družstva k dispozici, resp. k nahlédnutí všem členům družstva.

12)

USNESENÍ:

Shromáždění delegátů **konstatuje** splnění svého usnesení č. F. 1. ze dne 3. června 2003, kterým vzalo na vědomí zprávu k žádosti samosprávy č. 201 adresovanou shromáždění delegátů o zrušení rozhodnutí představenstva ze dne 7. 4. 2003 ve věci schválení Prohlášení vlastníka a smluv o předčasném převodu bytů do vlastnictví a následném zápisu tohoto Prohlášení do katastru nemovitostí, které je v rozporu s usnesením nejvyššího orgánu samosprávy č. 201 – členské schůze – ze dne 25. 3. 2003 a uložilo představenstvu odpovědět ve smyslu příslušných ustanovení obchodního zákoníku, dalších souvisejících právních a stanov družstva.

Odůvodnění:

Představenstvo družstva na základě přijatého usnesení shromáždění delegátů č. F. 1. ze dne 3. června 2003, kterým mu bylo uloženo odpovědět na žádost samosprávy č. 201 adresovanou

shromáždění delegátů o zrušení rozhodnutí představenstva ze dne 7. 4. 2003 ve věci schválení Prohlášení vlastníka a smluv o předčasném převodu bytů do vlastnictví a následném zápisu tohoto Prohlášení do katastru nemovitostí, které je v rozporu s usnesením nejvyššího orgánu samosprávy č. 201 – členské schůze – ze dne 25. 3. 2003, schválilo svým usnesením č. 73.10.1. ze dne 3. října 2003 text příslušného dopisu, který byl následně dne 8. 10. 2003 odeslán doporučeně na adresu delegáta členské samosprávy č. 201 pana PhDr. Petra Wagnera (viz příloha č. 2).

13)

USNESENÍ:

Shromáždění delegátů **konstatuje** splnění svého usnesení č. C. 1. ze dne 16. června 2005, kterým uložilo představenstvu družstva napomáhat vzniku družstevního hnutí za lepší bydlení v našem městě, zejména při sestavování kandidátky ze členů družstva.

Odůvodnění:

Dne 21. 7. 2006 bylo Ministerstvem vnitra ČR zaregistrováno Hnutí za lepší bydlení (dále jen „HZLB“), které sestavilo kandidátní listinu pro komunální volby do zastupitelstva města Frýdek-Místek uskutečněné na podzim roku 2006. Ze 40 kandidátů bylo 32 členy družstva a z 32 kandidátů – členů družstva byla nemalá část členy, nebo předsedy výborů členských samospráv nebo delegáty členských samospráv.

14)

USNESENÍ:

Shromáždění delegátů **konstatuje** splnění svého usnesení č. D. 1. ze dne 1. března 2007, kterým uložilo představenstvu družstva zpracovat návrh na provedení oprav stávajícího areálu správy družstva a návrh na provedení rekonstrukcí v návaznosti na jeho lepší využití.

Odůvodnění:

Na seminářích delegátů uskutečněných ve dnech 29. 10. 2007 – 1. 11. 2007 a 5. 11. 2007 obdrželi delegáti materiál č. 9 „*Návrh rozsahu rekonstrukce areálu správy družstva a způsobu jejího financování*“ určený pro jednání shromáždění delegátů, které se uskuteční dne 29. listopadu 2007, konkrétně k bodu pořadu jednání „*Investiční záměr rekonstrukce areálu správy družstva*“. Delegáti, kteří se seminářů delegátů ve výše uvedených termínech nezúčastnili, obdrželi tento materiál poštou. Tím byl splněn předmět příslušného usnesení shromáždění delegátů ze dne 1. března 2007.

Přílohy:

č. 1 – Technologický postup pro utěsnění spár mezi vertikálním ocelovým potrubím a chránícím „prostupovým“ potrubím mezi dvěma samostatnými požárními úseky

č. 2 – Dopis představenstva družstva ze dne 8. 10. 2003 delegátovi členské samosprávy č. 201 panu PhDr. Petru Wagnerovi

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

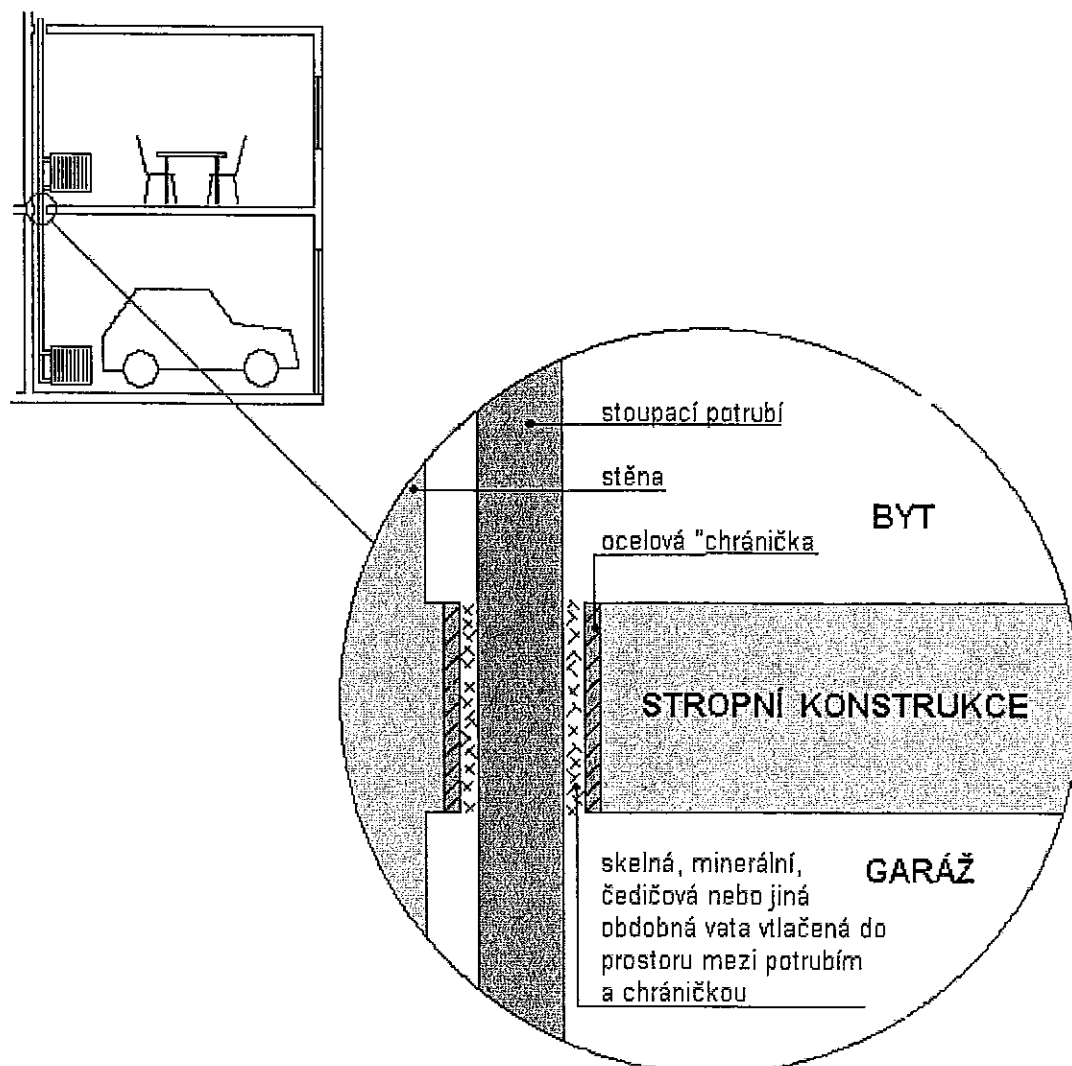
Technologický postup

pro utěsnění spár mezi vertikálním ocelovým potrubím a chránícím „prostupovým“ potrubím mezi dvěma samostatnými požárními úseky v bytových domech vlastněných nebo spravovaných Stavebním bytovým družstvem ve Frýdku – Místku, zejména v případě prostupu stoupacího vedení z garáží do bytových místností.

Dutina mezi ocelovým vertikálním (stoupacím) potrubím a vnitřní částí ocelové prostupové chráničky bude vyplněna postupným vtlačováním skelné, minerální nebo čedičové vaty, čímž bude postupně výplň zhutňována.

Tento postup zajistí kluzný přechod při mechanických dilatačních pohybech potrubí při prostupu stropními nebo podlahovými konstrukcemi a zároveň zajistí oddělení samostatných požárních úseků nehořlavým materiálem. Zhutnění výplně vyhovuje hygienickým požadavkům, jelikož zabraňuje samovolnému průniku vzduchu mezi jednotlivými místnostmi, oddělenými stropní nebo podlahovou konstrukcí.

Schématické znázornění:



Vypracoval: Ing. Tomáš Literák



Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku

Družstevní 844, 738 01 Frýdek Místek

**Pan
PhDr. Petr Wagner
Novodvorská 3065
738 01 Frýdek-Místek**

Náše značka
PŘ/125/03

Vyřizuje

Frýdek-Místek dne
3. 10. 2003

Věc

Odvolání proti rozhodnutí představenstva družstva ke shromáždění delegátů - odpověď

Dne 10. 4. 2003 obdrželo družstvo Vaše odvolání proti rozhodnutí představenstva družstva o schválení prohlášení vlastníka k domu na ulici Novodvorská č.p. 3065-3067. Vzhledem k tomu, že představenstvo družstva nezměnilo své původní rozhodnutí k této záležitosti, postoupilo Vaše odvolání ke shromáždění delegátů. Shromáždění delegátů konané dne 3. června 2003 ve velkém sále Kulturního domu Válcoven plechu, a.s. vaši stížnost projednalo a k dané záležitosti přijalo následující usnesení :

Shromáždění delegátů bere na vědomí zprávu k žádosti samosprávy č. 201 adresovanou shromáždění delegátů o zrušení rozhodnutí představenstva ze dne 7. 4. 2003 ve věci schválení Prohlášení vlastníka a smluv o předčasném převodu bytů do vlastnictví a následném zápisu tohoto Prohlášení do katastru nemovitostí, které je v rozporu s usnesením nejvyššího orgánu samosprávy č. 201 – členské schůze – ze dne 25. 3. 2003 a ukládá představenstvu odpovědět ve smyslu příslušných ustanovení obchodního zákoníku, dalších souvisejících právních předpisů a platných stanov družstva.

Hlasování - PRO : 91

PROTI : 0

ZDRŽEL SE : 0

Členská schůze samosprávy ani další její orgány nejsou z titulu žádného platného právního předpisu nebo interního předpisu družstva nadřízeným orgánem správy družstva nebo jeho představenstva. Usnesení členské schůze samosprávy, jakož i jiná rozhodnutí orgánů samosprávy, nelze považovat pro správu družstva, či jeho představenstvo automaticky za závazná, protože veškerou odpovědnost z plnění rozhodnutí samosprávy, resp. jejích orgánů nese vždy správa družstva nebo jeho představenstvo, nikoli členové orgánů samosprávy, který vydal své rozhodnutí. Ani tato skutečnost však neznamená,

Telefon, fax

Bankovní spojení

558 402 011

ČSOB Frýdek-Místek

Internet : www.sbdm.cz

IČ : 00090891

558 646 221

č.ú. 1240882/0300

e-mail : představenstvo@sbdm.cz

DIČ : 362-00090891

že by správa družstva nebo jeho představenstvo záměrně bez jakéhokoliv důvodu nerespektovali rozhodnutí orgánů samospráv, vyjma případů, kdy takováto rozhodnutí jsou dle názoru správy družstva nebo jeho představenstva v rozporu s platnými právními předpisy nebo interními předpisy družstva.

Smyslem existence samospráv v našem družstvu není vydávání jednostranných rozhodnutí jejich orgánů bez potřebné spolupráce a koordinace se správou družstva a s jeho orgány, ale aktivizace jejich členů a umožnění jejich přímé účasti, především na správě společných částí domu, jejich údržbě, opravách, modernizacích a rekonstrukcích. Za takovouto účast na správě ze strany samosprávy nelze považovat pouze pasivní kritiku jakýchkoliv nedostatků, ale předpokládá se, mimo jiné, aktivní spolupráce samosprávy, jejich členů nebo orgánů při řešení konkrétních problémů.

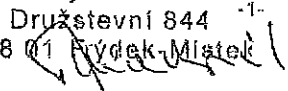
Představenstvo družstva se v případě požadavků vaší samosprávy týkajících se prohlášení vlastníka k domu na ulici Novodvorská č.p. 3065-3067 a textu smlouvy o převodu jednotky v tomto domě seznámil s připomínkami JUDr. Jany Materové a také se stanoviskem JUDr. Dimitrije Hory k těmto připomínkám. Jak uvádí i sama JUDr. Materová v závěru svého posouzení připomínkové části prohlášení vlastníka nebo smlouvy o převodu jednotky do vlastnictví v jejich stávajících zněních (bez ohledu na názor družstva na tyto připomínky) nezakládá právní neplatnost jak prohlášení vlastníka, tak i vlastní smlouvy o převodu jednotky. Představenstvo družstva se plně ztotožňuje se stanoviskem JUDr. Hory.

Pokud chtějí uživatelé bytů v uvedeném domě sami pravomocně rozhodovat ve všech záležitostech týkajících se správy a údržby společných částí tohoto domu, mají možnost převzít byty do vlastnictví a tím naplnit podmínky vzniku společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou, zvolit si statutární orgán a v souladu se zákonem o vlastnictví bytů do vlastnictví v jeho platném znění převzít tímto nejen příslušná práva, ale také povinnosti, a to zejména pak konkrétní osobní odpovědnost každého vlastníka jednotky, která již je – na rozdíl od stávajícího stavu – právně vymahatelná. V takovéto situaci je družstvo připraveno plně respektovat jakékoliv platné rozhodnutí vlastníků jednotek v domě.

Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku k převodům jednotek do vlastnictví ve výše uvedeném domě nijak nebrání a je připraveno okamžitě vyhovět kterémukoli zájemci splňujícímu všechny potřebné podmínky.

Tato odpověď byla schválena představenstvem družstva dne 3. 10. 2003.


Mgr. Zdeněk Metz
člen představenstva

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

JUDr. Miroslav Dokoupil
I. místopředseda představenstva

Telefon, fax

558 402 011

558 646 221

Bankovní spojení

ČSOB Frýdek-Místek

č.ú. 1240882/0300

Internet : www.sbdmf.cz

e-mail : predstavenstvo@sbdmf.cz

IČ : 00090891

DIČ : 362-00090891

Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku

Frýdek-Místek dne 10. 8. 2007

Pro jednání shromáždění delegátů dne 29. listopadu 2007

K bodu pořadu jednání:

Zpráva o hospodaření družstva za rok 2006

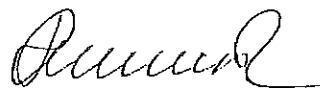
Název zprávy:

Účetní závěrka a výroční zpráva o hospodaření družstva za rok 2006

Zprávu předkládá:

představenstvo družstva

za představenstvo družstva



Ing. Jaromír Rumíšek
předseda představenstva družstva

Návrh na usnesení:

Shromáždění delegátů **bere na vědomí** zprávu auditora o ověření účetní závěrky za rok 2006.

Shromáždění delegátů **schvaluje** účetní závěrku a výroční zprávu o hospodaření družstva za rok 2006.

Shromáždění delegátů **schvaluje** rozdělení hospodářského výsledku družstva za rok 2006.

Odůvodnění:

Představenstvo družstva **projednalo** výroční zprávu o hospodaření za rok 2006 a zprávu auditora o ověření účetní závěrky za rok 2006 na svém 57. jednání dne 10. 8. 2007 bez připomínek a svým usnesením č. 57.8.1. schválilo předložit shromáždění delegátů návrh na rozdělení hospodářského výsledku družstva za rok 2006.

Příloha:

- výroční zpráva o hospodaření družstva za rok 2006, včetně návrhu na rozdělení hospodářského výsledku družstva za rok 2006

Předložený návrh usnesení není v rozporu s obecně závaznými právními předpisy ani vnitřními předpisy Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku. *Pr*

**Výroční zpráva o hospodaření družstva
za rok 2 0 0 6**

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

Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku mělo k 31.12.2006 ve správě 9 415 bytů, z toho 4 752 družstevních a 4 663 ve vlastnictví osob a 653 garáží – 281 družstevních a 372 v osobním vlastnictví. Počet členů družstva byl 6 846 osob.

Od roku 1996, kdy družstvo začalo s převody jednotek do vlastnictví, bylo převedeno celkem 5 125 bytů a 464 garáží. V průběhu roku 2006 bylo do vlastnictví převedeno dalších 349 bytů a 39 garáží.

I. ROZVAHA **k 31.12.2004 k 31.12.2005 k 31.12.2006**

Hodnota majetku a stavy fondů v tis. Kč

Aktiva v tis. Kč

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek	863 128	826 661	830 561
Zásoby materiálu na skladě	318	341	262
Platební prostředky	117 179	136 927	167 176
Pohledávky	125 013	123 165	121 576
Ostatní aktiva – přechodné účty aktiv	89	46	306
<u>Aktiva celkem</u>	1 105 727	1 087 140	1 119 881

Pasiva v tis. Kč

Základní kapitál	4 036	3 722	3 485
Kapitálové fondy	785 035	760 365	730 708
Nedělitelný fond	30 377	26 163	26 378
Ostatní fondy	792	627	615
Dlouhodobá přijatá záloha - na opravy BF	55 105	70 816	97 353
Závazky vůči dodavatelům	143 998	144 119	147 876
Závazky ostatní	6 657	4 960	5 924
Bankovní úvěry dlouhodobé – na DV	82 718	75 059	67 780
- na revitalizace	-	-	38 814
Ostatní pasiva – dohadné účty pasivní	383	266	184
Výsledek hospodaření + zisk, - ztráta	- 3 374	+ 1 043	+ 764
<u>Pasiva celkem</u>	1 105 727	1 087 140	1 119 881

II. Výkaz zisku a ztrát v tis. Kč**k 31.12.2004 k 31.12.2005 k 31.12.2006****Výnosy**

Tržby z prodeje služeb	32 111	31 790	31 584
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a mater.	132	42	17
Ostatní provozní výnosy	47 178	36 431	32 506
z toho: čerpání na opravy BF	45 299	34 973	33 424
Finanční výnosy	2 223	2 180	2 897
Mimořádné výnosy	441	631	572
Vnitropodnikové výnosy	679	1 004	2 559

Celkem	82 764	72 078	70 135
---------------	---------------	---------------	---------------

Náklady

Spotřeba materiálu a energie	6 019	5 929	5 639
Služby	46 843	35 643	32 155
Převod provoz.nákl. na mimoř. náklady	- 99	- 119	-
Osobní náklady	15 252	16 394	16 883
Daně a poplatky	1 817	1 690	1 653
Zůst. cena prod. dlouhodob.majetku a mater.	3	2	-
Ostatní provozní náklady	11 592	6 539	5 731
Odpisy nehm.a hmot.dlouhodobého majetku	785	828	1 435
Finanční náklady	2 372	2 284	2 485
Mimořádné náklady	99	119	-
Vnitropodnikové náklady	679	1 004	2 559

Celkem	85 362	70 313	68 540
---------------	---------------	---------------	---------------

Hospodářský výsledek před zdaněním	- 2 598	+ 1 765	+ 1 595
---	----------------	----------------	----------------

Daň z příjmu	776	722	831
--------------	-----	-----	-----

Celkem náklady vč. daně	86 138	71 035	69 371
--------------------------------	---------------	---------------	---------------

Hospodářský výsledek: + zisk k rozdělení	- 3 374	+ 1 043	+ 764
po zdanění - ztráta k úhradě			

z toho : hospodářský výsledek bytového hospodářství			+ 534
hospodářský výsledek ostatních středisek			+ 230

III. Návrh na rozdělení hospodářského výsledku

Hospodářský výsledek za SBD celkem
z toho:

+ 764 475,26 Kč

1. Hospodářský výsledek středisek bytového hospodářství

Zisk

534 077,16 Kč

Zisk vznikl jen u středisek, která mají tržby z pronájmu nebytových prostor. U středisek, která nemají pronájem nebytových prostor je výsledek hospodaření nulový.

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

Zisk ve výši 534 077,16 Kč přidělit do dlouhodobé přijaté zálohy (na opravy a údržbu BF)

2. Zisk ostatních středisek ve výši

230 398,10 Kč

rozdělit v souladu se stanovami družstva a platnými statuty fondů, z toho přidělit:

- | | |
|--|---------------|
| a) do nedělitelného fondu | 80 398,10 Kč |
| b) do fondu kulturních a sociálních potřeb | 100 000,-- Kč |
| c) do fondu odměn | 50 000,-- Kč |

IV. Ostatní ukazatele

Ukazatel	Skuteč. 2004	Skuteč. 2005	Skuteč. 2006	Index k r.2005 v %	Index k r.2004 v %
1. Objem oprav a údržby BF ve vlastnictví a spoluvlastnictví družstva celkem v tis. Kč	45 551	35 500	82 040	231,10	180,11
z toho provedeno:					
- dodavatelsky	43 515	33 248	79 689	239,68	183,13
- vlastními zaměstnanci (revize)	582	722	630	87,26	108,25
- svépomoci	1 454	1 530	1 721	112,48	118,36
2. Zaměstnanci celkem (přepočtený stav) osob	53	54	54	100,00	101,89

Zpráva auditora

Účetní závěrka za rok 2006 byla v souladu se zákonem o účetnictví a českými účetními standardy ověřena a potvrzena odpovědným auditorem Ing. Edvardem Jursou, číslo dekretu 1319 z firmy Finaudit s.r.o. Třinec. Závěrečný výrok auditora je **bez výhrad**.

Ve Frýdku-Místku dne 9. 8. 2007

SBD-ekonomický úsek

II. VÝKAZ ZISKU A ZTRÁT

obsahuje výčet nákladů a výnosů za daný rok a dosažený hospodářský výsledek

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

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

Finanční výnosy – přijaté úroky z běžného účtu a termínovaných vkladů

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 – splacení úvěru na výstavbu družstevních bytů, příspěvek
- SCMBD, 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.

Vysvětlivky k výroční zprávě

I. ROZVAHA

Výkaz, který zachycuje hodnotu majetku a stavy fondů

Aktiva

Dlouhodobý hmotný majetek – zahrnuje hodnotu družstevních bytů a garáží, zůstatkovou hodnotu ostatních staveb, zůstatkovou hodnotu strojů a dopravních prostředků, hodnotu pozemků, hodnotu nehmotného majetku (software)

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 vyúčtávají 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

Pasiva

Základní kapitál – je tvořen součtem základních členských vkladů členů družstva

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

Nedělitelný fond – zůstatek na fondu

Ostatní fondy – zůstatek fondů kulturních a soc. potřeb, fondů 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, které budou vyúčtovány s náklady za služby v následujícím roce, 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 družstevní výstavbu

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

Výsledek hospodaření – rozdíl mezi náklady a výnosy v daném roce

Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku

Frýdek-Místek dne 17. 9. 2007

Pro jednání shromáždění delegátů dne 29. listopadu 2007**K boru pořadu jednání:**

Schválení nového znění interních předpisů družstva

Název zprávy:

Návrh změny Stanov Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku

Zprávu předkládá :

představenstvo družstva

za představenstvo družstva

Ing. Jaromír Rumíšek
předseda představenstva družstva**Návrh na usnesení:**Shromáždění delegátů **schvaluje** tuto změnu Stanov Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku:

V Čl. 49 se mění pořadí stávajících odst. 4 a 5 a dosavadní text nového odst. 5 se ruší a nahrazuje nově textem:

„Klesne-li spoluvlastnický podíl družstva na společných částech domu v okruhu působnosti členské samosprávy pod 25 % a současně je členská samospráva nefunkční, pak tato členská samospráva zaniká. Členská samospráva rovněž zaniká v případě, že počet členů družstva v okruhu její působnosti klesne pod 3, přičemž dnem jejího zániku se rozumí den zjištění rozhodných skutečností správou družstva. O dalším zařazení členů družstva ze zaniklých členských samospráv do příslušné organizační jednotky družstva rozhodne na svém nejbližším jednání konaném po dni zániku členské samosprávy představenstvo družstva, koná-li se nejbližší jednání představenstva družstva do 5 dnů po dni zániku členské samosprávy, pak rozhodne v dané věci představenstvo družstva na svém dalším jednání.“

Odůvodnění:

Představenstvo družstva svým usnesením č. 58.11.5 ze dne 17. 9. 2007 doporučuje shromáždění delegátů schválit změnu Stanov Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku, která je obsahem navrhovaného výše uvedeného usnesení. Podstatou navrhované změny uvedeného vnitřního předpisu družstva je rozdělení stávající členské samosprávy č. 302 tvořené členy družstva ze zaniklých členských samospráv. Vzhledem k tomu, že počet těchto členů družstva dosahuje v současnosti již několika set, je váha hlasu delegáta členské samosprávy č. 302 nepřiměřeně vyšší oproti váze hlasu ostatních delegátů členských samospráv. Tento stav je možné změnit tak že, členové stávající členské samosprávy č. 302 budou rozděleni do několika menších členských samospráv z nichž každá bude mít svého samostatného zástupce - delegáta.

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

Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku

Frýdek-Místek dne 17. 9. 2007

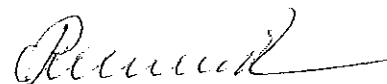
Pro jednání shromáždění delegátů dne 29. listopadu 2007

K boru pořadu jednání: Schválení nového znění interních předpisů družstva

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

Zprávu předkládá : představenstvo družstva

za představenstvo družstva



Ing. Jaromír Rumíšek
předseda představenstva družstva

Návrh na usnesení:

Shromáždění delegátů **schvaluje** změnu Pravidel Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro přidělování uvolněných družstevních bytů a nebytových prostor a pravidel pro stanovení výše dodatečného členského vkladu ve znění uvedeném v příloze.

Odůvodnění:

Představenstvo družstva svým usnesením č. 58.11.6 ze dne 17. 9. 2007 doporučuje shromáždění delegátů schválit změnu Pravidel Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro přidělování uvolněných družstevních bytů a nebytových prostor a pravidel pro stanovení výše dodatečného členského vkladu, která je obsahem navrhovaného výše uvedeného usnesení. Podstatou navrhované změny uvedeného vnitřního předpisu družstva je umožnit zájemcům o přidělení uvolněných družstevních bytů, nebo nebytových jednotek licitaci nabízených výší nájmů za družstevní jednotky a tím zajistit potencionálně vyšší výnosy družstva.

Příloha:

Platné znění Pravidel Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro přidělování uvolněných družstevních bytů či nebytových prostor a pravidel pro stanovení výše dodatečného členského vkladu s naznačenými změnami jejich textu (~~přeškrtnuté písmo~~ = rušený text dosavadního znění předpisu, **tučnou kurzívou** = **doplňný nový text předpisu**).

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

Pravidla Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro přidělování uvolněných družstevních bytů či nebytových prostor a pravidla pro stanovení výše dodatečného členského vkladu.

(dále jen „Pravidla“)

Část I.

Úvodní ustanovení

1. Jedním ze základních úkolů Stavebního bytového družstva ve Frýdku – Místku (dále jen „družstvo“) je řádně hospodařit se svěřeným majetkem.
2. Uvolněné družstevní byty či nebytové prostory je představenstvo družstva povinno přidělit osobám splňujícím podmínky podle těchto Pravidel a ostatních souvisejících předpisů.

Část II.

Základní pojmy a podmínky

1. Za uvolněný družstevní byt či nebytový prostor se považuje byt či nebytový prostor, k němuž zaniklo právo nájmu předcházejícího člena družstva podle příslušných ustanovení platných stanov družstva a který je již vyklizený.
2. Družstevní byt či nebytový prostor je bytová či nebytová jednotka v domě vymezená formou prohlášení vlastníka zpracovaného v souladu se Zákonem o vlastnictví bytů v jeho platném znění, anebo nebytová jednotka stojící mimo dům, která je ve vlastnictví družstva (dále jen „družstevní jednotka“, **nebo „nájemní jednotka“** – viz odst. 5. a 6. Části II. Pravidel).
3. Zájemce o přidělení uvolněné družstevní jednotky formou nabídkového řízení musí splňovat podmínky pro vznik členství v družstvu podle příslušných ustanovení Obchodního zákoníku v jeho platném znění, nebo musí být veden v evidenci členů družstva podle příslušného ustanovení platných stanov družstva a Obchodního zákoníku v jeho platném znění. To neplatí v případě, že se jedná o nájemní jednotku.
4. Licitací limit je částka za 1 m² podlahové plochy jednotky, včetně příslušenství, stanovená představenstvem družstva před vyhlášením nabídkového řízení, při jejímž překročení nabídkovou cenou nebude prováděna licitace podle Pravidel, není-li dále uvedeno jinak.
5. Základní podmínkou pro přidělení družstevní jednotky do užívání členu družstva je zaplacení dodatečného členského vkladu stanoveného pro danou družstevní jednotku v souladu s těmito Pravidly.
6. Nájemní jednotka je ta, kterou lze v souladu s příslušnými platnými právními předpisy pronajmout za tržní nájemné.
7. Pohledávka pro účely těchto Pravidel musí být schválena představenstvem družstva, její vznik je před rokem 2000 a váže se k dlužníkovi, který již neužívá družstevní jednotku.

Část III.

Přidělování uvolněných družstevních bytů či nebytových prostor do pronájmu

Čl. 1

Postup při přidělování

1. Komise jmenovaná představenstvem družstva pro přidělování uvolněných družstevních bytů a nebytových prostor (dále jen „komise“) provede fyzickou prohlídku uvolněných družstevních jednotek určených pro jejich přidělení do užívání podle Pravidel a rozhodne, zda je vhodné provést jejich opravy (renovace) a v jakém rozsahu.
2. Na základě rozhodnutí komise podle Čl. 1 zajistí člen komise – referent bytového hospodářství nabídky na provedení komisí odsouhlasených oprav (renovací) jednotlivých uvolněných družstevních jednotek, přičemž o způsobu zadání poptávek a jejich následném vyhodnocení rozhodne komise.
3. V případě, že komise odsouhlasí opravu (renovaci) uvolněné družstevní jednotky ve finančním rozsahu vyšším, než 150.000,- Kč, postupuje při výběru zhotovitele této opravy (renovace) podle platného vnitřního předpisu družstva určujícího postup při zadávání a vyhodnocování zakázek příslušného finančního rozsahu.
4. Po provedení odsouhlasených oprav (renovací) uvolněné družstevní jednotky vyhlásí komise v souladu s Pravidly výběrové řízení na její pronájem jako „nájemní“ jednotky a na odkup pohledávek družstva v souladu s Čl. 2 a následujícími ustanoveními Pravidel.
5. V případě, že se uvolněnou družstevní jednotku nepodaří pronajmout prostřednictvím výběrového řízení podle odst. 4., vyhlásí komise výběrové řízení na její přidělení do užívání podle Čl. 3 Pravidel a následujících ustanovení.
6. Vyhlášení výběrového řízení podle odst. 4. nebo 5. schvaluje představenstvo družstva zároveň s komisí navrženou výší licitačních limitů.“

Čl. 2

Vyvolávací cena nájmu

1. Před vyhlášením výběrového řízení na pronájem ~~družstevní~~ **nájemní** jednotky jako „nájemní“, stanoví komise vyvolávací cenu nájmu výpočtem v závislosti na výši státní dotace, kterou je SBD **družstvo** povinno poukázat státu v případě, ~~že se družstevní jednotka převádí na „nájemní“~~ **změny dosavadního družstevního režimu nájemní jednotky na režim nájemní**, a to tak, aby návratnost této částky byla nejpozději do deseti let ode dne pronájmu.
2. Nejnižší vyvolávací ~~cenu~~ **výše** nájmu bez záloh na služby spojené s užíváním bytu ~~nájemní jednotky~~ (záloha na vodné a stočné, teplo a teplou vodu) vypočte komise podle vzorce **vztahu**:

$$\frac{a+b+[c * (1+d/100)]}{e} + f$$

a = nesplacená anuita (v Kč),

b = náklady na renovaci **nájemní jednotky** včetně DPH (v Kč),

c = výše státní dotace, kterou je SBD **družstvo** povinno vrátit státu (v Kč),

d = sazba daně z příjmu v příslušném roce, *ve kterém má být nájemní jednotka přidělena do užívání* (v %),

e = období očekávané návratnosti (v měsících), max. však 120,

~~f = výše měsíční úhrady za užívání příslušné jednotky ve správě SBD (v Kč), (bez úhrad za služby spojené s užíváním bytu: záloha na vodné a stočné, teplo a teplou vodu)~~

f = výše měsíčního předpisu úhrad za užívání nájemní jednotky a za služby s tímto užíváním spojené platného při vyhlášení výběrového řízení snížená o položky tohoto předpisu

nezahrnované v souladu s příslušnými obecně platnými předpisy do položky „nájemné – nájemní byty“ (v Kč)

Čl. 3

Základní ocenění přidělované družstevní jednotky přidělované do užívání

1. Před vyhlášením nabídkového řízení na přidělení družstevní jednotky do užívání členům družstva podle Čl. 3 Pravidel musí být provedeno její základní ocenění, na základě kterého je stanoven nejnižší dodatečný členský vklad vázaný na přidělovanou družstevní jednotku.
2. Základní ocenění družstevní jednotky vychází z ceny 5.000,-- Kč za 1 m² podlahové plochy družstevní jednotky, včetně příslušenství. Toto ocenění může být na základě usnesení představenstva družstva zvýšeno ~~s výjimkou družstevních jednotek přidělovaných podle Části V. těchto Pravidel.~~
3. V případě, že družstevní jednotka nebyla přidělena podle těchto Pravidel ve dvou předcházejících nabídkových řízeních, může představenstvo družstva její základní ocenění podle odst. 2. tohoto článku snížit, a to až na 3.000,-- Kč za 1m² podlahové plochy družstevní jednotky, včetně příslušenství.
4. Nejnižší dodatečný členský vklad vázaný na přidělovanou družstevní jednotku se stanoví ve výši rovnající se podlahové ploše jednotky, včetně příslušenství vynásobené cenou podle odst. 2., nebo odst. 3. tohoto článku.

Čl. 4

Vyhlášení nabídkového řízení a podávání nabídek

1. Nabídkové řízení na pronájem „nájemní“ jednotky a na přidělení družstevní jednotky do užívání podle těchto Pravidel se oznámí na webových stránkách družstva, oznamovací desce družstva a inzerátem v regionálním tisku, *příp. dalším způsobem.*
2. Oznámení podle odst. 1. musí obsahovat:
 - obec (část obce), ulice, číslo popisné, číslo nájemního bytu či družstevní jednotky,
 - druh a velikost nájemního bytu či družstevní jednotky (bytová, nebo nebytová jednotka, počet pokojů a její velikost v m²),
 - datum a čas prohlídky nájemního bytu či družstevní jednotky,
 - formulaci „Závazné podmínky nabídkového řízení jsou zveřejněny na webových stránkách a oznamovací desce družstva. Další informace lze získat na telefonním čísle – 558 402 011“.
3. Závazné podmínky nabídkového řízení zveřejněné na webových stránkách a oznamovací desce musí obsahovat:
 - text těchto Pravidel,
 - formulář „Nabídkový list uchazeče“, který musí obsahovat vyvolávací ~~ceny~~ **nájmů**, **maximální dobu nájmu**, orientační výši záloh na služby podléhající vyúčtování, jedná-li se o nájemní jednotku, nebo základní ocenění přidělovaných družstevních jednotek do užívání, místo a způsob podání nabídky, datum a hodinu, do které lze nabídku podat a další informace.
4. Přesný obsah formuláře „Nabídkový list uchazeče“ o nájem **nájemní** jednotky či o přidělení uvolněné družstevní jednotky schvaluje představenstvo družstva a bude v něm i dotaz na výši pohledávky, kterou je uchazeč od ~~SBD družstva~~ ochoten odkoupit, ~~v případě pronájmu „nájemní“ jednotky za dobu trvání nájmu, v případě přidělované družstevní jednotky do užívání jednorázově před přidělením jednotky.~~ Potřebné formuláře obdrží zájemce buď na správě družstva, nebo je může stáhnout z webových stránek družstva.
5. Platné nabídky jsou pouze nabídky podané v zalepených a nepoškozených obálkách samostatně pro každý nabízený byt nebo přidělovanou družstevní jednotku. Obálka bude označena heslem „NÁJEMNÍ JEDNOTKA“ jedná-li se o pronájem nájemní jednotky nebo „PŘIDĚLENÍ **DRUŽSTEVNÍ JEDNOTKY**“, jedná-li se o ~~přidělovaný družstevní byt, nebo nebytový prostor~~ **jednotku přidělovanou** do užívání. Dále bude označena adresou a velikostí nájemní jednotky, či ~~přidělované~~ družstevní jednotky **přidělované** do užívání, které se nabídka týká.

Mimo vyplněného nabídkového listu musí obálka obsahovat doklad o zaplacení kauce. V případě, že se jedná o nájemní jednotku, je kauce stanovena ve výši 510.000,-- Kč, jedná-li se o přidělení družstevní jednotky do užívání pak kauce činí 25.000,-- Kč.

6. Nabídky musí být doručeny osobně nebo doporučenou poštou v termínu uvedeném na písemném oznámení na adresu sídla družstva:
Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku,
Družstevní 844,
Frýdek-Místek,
738 01
7. Postup při přijímání nabídek:
- doporučené nabídky budou na obálce označeny pořadovým číslem, datem a hodinou jejich přijetí podatelnou družstva a tyto údaje budou zapsány do seznamu nabídek,
 - je-li nabídka doručena osobně, bude jejímu doručiteli vystaveno potvrzení o jejím přijetí, kde budou uvedeny údaje dle předešlé odrážky,
 - do seznamu došlých nabídek nebudou zapsány nabídky doručené v nezalepené nebo poškozené obálce tak, že lze její obsah vyjmout, a nabídky, jejichž obálky nejsou označeny předepsaným způsobem nebo jsou označeny chybně, v důsledku čehož došlo k jejich předčasnému otevření.

Čl. 5

Otevírání obálek s nabídkami a hodnocení nabídek

1. Den, hodina a místo, na kterém provede komise otevírání obálek a hodnocení nabídek, musí být uvedeny na webových stránkách a oznamovací desce družstva nejpozději první pracovní den následující po dni stanoveném pro podání nabídek. Vlastní otevírání obálek a hodnocení nabídek se může konat nejdříve 4 dny po dni stanoveném pro podání nabídek.
2. Předkladatelé odevzdaných nabídek mají právo se osobně zúčastnit otevírání obálek a hodnocení nabídek.
3. Před zahájením otevírání obálek s nabídkami na konkrétní jednotku, rozhodne komise o počtu předkladatelů odevzdaných nabídek, kterým bude v další části umožněna licitace nabídek, bude-li vyhlášena, **a to v pořadí podle hodnotícího koeficientu spočteného dle vztahu uvedeného v Čl. odst. 1 (od nejnižšího po nevyšší).**
4. Komise otevírá obálky s nabídkami na jednotlivé nájemní jednotky či přidělované družstevní jednotky do užívání vzestupně podle pořadového čísla a kontroluje úplnost podaných nabídek. Nabídka, která nesplňuje ustanovení podle Čl. 4. Pravidel je z dalšího hodnocení vyřazena.
5. Po otevření každé nabídky sdělí komise přítomným účastníkům nabídkového řízení jméno a adresu účastníka a znění podané nabídky /výši měsíčního nájmu či výši dodatečného členského vkladu případně výši pohledávky, kterou je zájemce ochoten odkoupit/ a zda nabídka splňuje podmínky podle Pravidel.

Čl. 6

Hodnocení nabídek na nájemní jednotky

1. Po přečtení všech podaných nabídek na danou nájemní jednotku provede komise výpočet hodnotícího koeficientu každé konkrétní nabídky výpočtem podle vzorce **vztahu**:

$$H = (a-b) * (1 - \frac{c}{100}) + \frac{e}{d}$$

H - hodnotící koeficient

a - nabídnutá výše měsíčního nájmu

b – **nejnižší vyvolávací** výše nájmu u této družstevní **nájemní** jednotky

c - sazba daně z příjmů právnických osob

- e - výše pohledávky, kterou je zájemce ochoten odkoupit
- d - počet měsíců, na které má být uzavřena nájemní smlouva

2. Komise po výpočtu *hodnoticího koeficientu* nabídek jednotlivých *nabídek* uchazečů určí jejich pořadí *od nejvyšší hodnoty po nejnižší*.
3. ~~V případě, že účastníky nabídkového řízení budou nabídnuty za tutéž družstevní jednotku dvě, nebo více nabídek se stejným hodnotícím koeficientem rozhodne komise o vítězi nabídkového řízení licitací podle Čl. 8 Pravidel. V případě, že počet předkladatelů nabídek, kterým bude v souladu s předchozími ustanoveními Pravidel umožněna licitace, bude 2, nebo více, vyhlásí komise, že nabídkové řízení bude pokračovat licitací nabídek a že o vítězi nabídkového řízení bude rozhodnuto podle Čl. 8, nebo Čl. 9 Pravidel.~~
4. V případě, že žádná z nabídek na pronájem nájemní jednotky vyhlášovatele neuspokojila, nabídkové řízení zruší. V takovém případě rozhodne představenstvo, zda tato nájemní jednotka bude znovu nabízena jako nájemní, či zda bude přidělena jako družstevní jednotka do užívání.
5. V případě, že *vítězná* nabídka na pronájem nájemní jednotky vyhlášovatele uspokojila, vyhlášovatel uzavře nájemnímu smlouvu, a to na dobu, kterou zájemce o nájemní jednotku uvedl v nabídkovém listě, *maximálně však 20 let*.

Čl. 7

Hodnocení nabídek přidělovaných družstevních jednotek do užívání

1. Po přečtení všech podaných nabídek na danou přidělovanou družstevní jednotku provede komise výpočet hodnoticího koeficientu každé konkrétní nabídky výpočtem podle ~~vzorce~~ *vztahu*:

$$H = a + 1,3 b$$

H - hodnoticí koeficient

a - výše nabízeného dodatečného členského vkladu

b - výše pohledávky, kterou je zájemce ochoten odkoupit před přidělením družstevní jednotky *do užívání*.

2. V případě, že nejvyšší nabízená cena za družstevní jednotku (dodatečný členský vklad + navrhovaná výše pohledávky, kterou je ochoten uchazeč odkoupit) účastníkem nabídkového řízení nedosáhne licitačního limitu podle ~~čl. 3 Části II., odst. 4., rozhodne komise, zda nabídkové řízení bude dále pokračovat licitací nabídek podle Části III., Čl. 8 Pravidel, anebo komise vyhlásí účastníka nabídkového řízení, který podal nejvyšší nabídku, vítězem nabídkového řízení s právem uzavřít smlouvu o přidělení této družstevní jednotky do užívání.~~
3. V případě, že nejvyšší nabídka překročí licitační limit podle ~~čl. 1 odst. 3. Části II., odst. 4. Pravidel~~, stává se účastník nabídkového řízení, který tuto nabídku podal, vítězem nabídkového řízení s právem uzavřít smlouvu o přidělení této družstevní jednotky do užívání.
4. V případě, že účastníky nabídkového řízení budou nabídnuty za tutéž družstevní jednotku dvě, nebo více nabídek se stejným hodnotícím koeficientem přesahujících licitační limit podle ~~Čl. 3 Části II., odst. 4.~~, rozhodne komise o vítězi nabídkového řízení licitací podle Čl. 8 Pravidel.
5. V případě, že na uvolněnou družstevní jednotku byla podána pouze jedna nabídka splňující podmínky nabídkového řízení a nabídka je nižší než licitační limit, může komise nabídkové řízení na tuto jednotku zrušit.

Čl. 8

Licitace nabídek

1. ~~V případě, že podle Části III, Čl. 6 odst.5., nebo Čl. 7 odst.2. Pravidel rozhodne komise, že nabídkové řízení bude pokračovat licitací nabídek, vyhlásí předseda komise, nebo jiný její pověřený člen jména účastníků nabídkového řízení, kteří podali nejvyšší nabídky. (Pro přidělované družstevní jednotky do užívání v počtu podle rozhodnutí komise dle Čl. 5, odst. 3.~~

~~Pravidel a tím se mohou zúčastnit licitace). V případě, že nabídkové řízení bude pokračovat licitací nabídek podle Části III., Čl. 6, odst. 3. nebo Čl. 7, odst. 2. Pravidel, oznámí předseda komise, nebo jiný její pověřený člen jména účastníků nabídkového řízení, kteří se mohou licitace v souladu s příslušnými ustanoveními Pravidel zúčastnit.~~

2. Licitaci nabídek zahájí a dále řídí předseda, nebo jím pověřený člen komise.
3. Licitace je zahájena výzvou řídícího licitace k účastníkům licitace na podání vyšších nabídek.
4. ~~Nejnižší výše příhozu při licitaci, tzn. navýšení nabídnutého nájmu, dodatečného členského vkladu nebo nabídky odkupu pohledávky nebo obojího musí činit v součtu nejméně 5.000,- Kč. Výše příhozu při licitaci musí činit celé násobky těchto minimálních částek:~~
 - 100,- Kč u nájmu,
 - 1.200,- Kč u pohledávky, kterou je účastník licitace ochoten odkoupit,
 - 5.000,- Kč u dodatečného členského vkladu, týká-li se licitace přidělení družstevní jednotky do užívání.
5. Vítězem nabídkového řízení na danou družstevní, nebo nájemní jednotku se stává účastník nabídkového řízení, který při licitaci dosáhne nejvyššího hodnotícího koeficientu.

Čl. 9

Vyhodnocení nabídkového řízení

1. ~~V případě rovnocenných nabídek, kdy ani po vyhlášení licitace nedošlo k rozhodnutí o vítězi nabídkového řízení, komise nabídkové řízení na tuto družstevní jednotku zruší. V případě rovnocenných nabídek s nejvyšším hodnotícím koeficientem dosažených licitací v souladu s Čl. 8 Pravidel vyhlásí komise vítězem nabídkového řízení účastníka, který podal rovnocennou nabídku jako první. V případě rovnocenných nabídek s nejvyšším hodnotícím koeficientem dosažených před licitací, kdy se vyhlášené licitace nezúčastní žádný účastník nabídkového řízení, komise nabídkové řízení na příslušnou družstevní jednotku zruší.~~
2. ~~Na každou nabídnutou jednotku komise stanoví pořadí nabídek podle hodnotícího koeficientu a uvede je do protokolu. Vítěz nabídkového řízení na nájem, nebo na přidělení družstevní jednotky do užívání je o výsledku nabídkového řízení informován Komisí na místě proti jeho podpisu, v případě, že se vyhlášení výsledků nabídkového řízení jeho vítěz osobně, nebo v zastoupení nezúčastní, je o výsledku nabídkového řízení informován Komisí doporučeným dopisem. Obsah nájemní smlouvy schvaluje představenstvo družstva. Po schválení smlouvy představenstvem družstva je vítěz nabídkového řízení družstvem vyzván k jejímu podpisu.~~
3. Účastníkům nabídkového řízení, kteří se svými nabídkami v tomto řízení neuspějí, se po uzavření nájemní smlouvy na nájemní jednotku, nebo po přidělení družstevní jednotky do užívání, nebo po uzavření nájemní smlouvy s vítězem nabídkového řízení (příp. s dalším účastníkem dle odst. 4. tohoto článku), složená kauce vrací, a to nejpozději do 7 dnů po dni uzavření smlouvy ~~příslušného smluvního ujednání s vítězem nabídkového řízení.~~
4. ~~Není-li na nájemní jednotku uzavřena nájemní smlouva, nebo není-li družstevní jednotka pronajmuta, ani přidělena do užívání, nebo v souladu s těmito Pravidly žádnému z účastníků nabídkového řízení, je znovu nabídnuta v novém nabídkovém řízení. Nové nabídkové řízení musí družstvo vyhlásit nejpozději do 1 měsíce po dni, ve kterém družstvo zjistilo, že družstevní jednotka není podle Pravidel přidělena ode dne marného uplynutí lhůty dle Čl. 11, odst. 4. pro posledního z účastníků nabídkového řízení, jehož nabídka na pronájem nájemní jednotky nebo na přidělení družstevní jednotky do užívání vyhlášovatele uspokojila.~~
5. Nepodaří-li se ani v rámci druhého nabídkového řízení na nájemní jednotku uzavřít nájemní smlouvu, nebo družstevní jednotku pronajmout, nebo přidělit do užívání podle Pravidel, rozhoduje o dalším způsobu jejího přidělení představenstvo družstva.

Čl. 10

Protokol o nabídkovém řízení

O otevírání obálek s nabídkami a následném průběhu nabídkového řízení vyhotovuje komise písemný protokol, ve kterém se uvádí obsah všech předložených nabídek, výpočet hodnotícího

koeficientu jednotlivých nabídek, *průběh licitace* a jejich výsledné pořadí *nabídek*. Tento protokol ~~sehvaluje představenstvo družstva. musí být předložen k projednání představenstvu družstva nejpozději spolu s nájemní smlouvou na přidělovanou jednotku.~~

Čl. 11

Uzavření smlouvy s vítězem nabídkového řízení

1. ~~Vítěz nabídkového řízení na nájem, nebo přidělení družstevní jednotky do užívání je družstvem písemně informován doporučenou poštou o výsledku nabídkového řízení a je vyzván k sepsání smlouvy. Obsah smlouvy sehvaluje představenstvo družstva, které rovněž může stanovit kauci.~~
2. 1. Podpisu smlouvy na pronájem nájemní jednotky předchází ze strany pronajímatele odkoupení výše pohledávky, kterou vítěz nabídkového řízení navrhl odkoupit, tj. uzavření smlouvy o odkoupení pohledávky mezi družstvem a vítězem nabídkového řízení a úhrada ceny podle této smlouvy na účet družstva. ~~Složená kauce se použije na předplacení stanoveného nájemného. Představenstvo družstva může rozhodnout, že složená kauce podle Čl. 4 odst. 5 Pravidel se použije jako kauce na nájem.~~
3. 2. V případě, že se jedná o přidělení družstevní jednotky do ~~nájmu~~ *užívání*, předchází podpisu smlouvy ze strany pronajímatele *družstvem*:
 - uzavření smlouvy o odkoupení pohledávky mezi družstvem a vítězem nabídkového řízení a úhrada ceny podle této smlouvy snížené o zaplacenou kauci na účet družstva a
 - úhrada nabídnuté výše dodatečného členského vkladu snížené o zaplacenou kauci (pouze v případě, že vítěz nabídkového řízení nenabídl odkoupení pohledávky družstva) a o zaplacený další členský vklad vázaný na přidělovanou družstevní jednotku, v případě, že vítěz nabídkového řízení není členem družstva, zvýšenou o zápisné a základní členský vklad.
4. 3. ~~Termín pro splnění všech úkonů nutných k uzavření smlouvy s vítězem nabídkového řízení je 30 kalendářních dnů ode dne, kdy obdrží zprávu o výsledku nabídkového řízení. Ve sporných případech se má za to, že za den doručení považují obě strany třetí den ode dne odeslání doporučené pošty. Lhůta pro splnění všech úkonů ze strany vítěze nabídkového řízení nutných ke vzniku jeho užívacího práva k nájemní, nebo družstevní jednotce 14 kalendářních dnů ode dne, kdy byl seznámen s výsledkem nabídkového řízení podle Čl. 9 odst. 2. Ve sporných případech se má za to, že za den seznámení považují obě strany třetí den ode dne odeslání informace družstvem doporučenou poštou.~~
5. 4. V odůvodněných případech může představenstvo družstva ~~tento termín~~ *lhůtu podle odst. 4.* na základě písemné žádosti vítěze nabídkového řízení prodloužit s tím, že vítěz nabídkového řízení bude hradit předpis nájmu na příslušnou jednotku a další náklady, které družstvu v této souvislosti vzniknou, až do uzavření smlouvy, a to ve lhůtách stanovených představenstvem družstva.
6. 5. Pokud vítěz nedodrží ustanovení Čl. 11 odst. 4 3. nebo 5 4., ztrácí právo na uzavření smlouvy k nájmu či přidělení dané družstevní jednotky *do užívání*.
7. 6. Peněžní úhradu *na účet družstva* lze provést ~~v hotovosti na účet družstva v pokladně banky ČSOB, a.s. v jakékoli její pobočce v České republice, poštovní poukázkou, nebo bezhotovostním převodem na účet družstva.~~
8. 7. Za den úhrady se považuje den úhrady ~~v hotovosti na účet družstva v pokladně ČSOB, a.s., nebo den, ve který byla příslušná finanční částka připsána na účet družstva.~~
9. 8. V případě, že by vítěz nabídkového řízení nesplnil veškeré závazky ze své nabídky či nedodržel lhůty k jejich splnění, byť jen částečně, jím složená kauce *podle Čl. 4 odst. 5* propadá ve prospěch družstva jako úhrada nákladů spojených s přípravou nabídkového řízení. Poté nabídne komise přidělení nájemní jednotky či přidělení družstevní jednotky do užívání dalšímu účastníkovi nabídkového řízení, *který se umístil na dalším místě v pořadí podle Čl. 9 odst. 1 Pravidel*, jenž byl vyhodnocen jako druhý a tento účastník bude vyzván k splnění podmínek podle těchto Pravidel. V případě, že na druhém místě bude více účastníků řízení, rozhodne se o přidělení družstevní jednotky ~~licitací podle příslušných ustanovení uvedených v těchto~~

Pravidlech.

10. ~~Postup podle odst. 9. tohoto článku se opakuje až do splnění podmínek některým z účastníků nabídkového řízení, a to v tom pořadí, které bylo stanoveno při vyhodnocení nabídkového řízení (Čl. 9 odst. 2.).~~

Část IV.

Přidělování družstevních jednotek užívaných bez právního důvodu jako nájemních jednotek

1. Tato část Pravidel se vztahuje na družstevní jednotky, které jejich uživatelé užívají bez právního důvodu na základě:
 - a) pravomocného vyloučení z družstva z důvodu vzniku dlužné částky vůči družstvu,
 - b) pravomocného ukončení nájmu družstevní jednotky výpovědí družstva (se souhlasem soudu) z důvodu vzniku dlužné částky vůči družstvu,
 - c) zánikem členství v důsledku pravomocného nařízení výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností nebo
 - d) zánikem členství v důsledku vydání exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce
2. Družstevní jednotky užívané bez právního důvodu se pro účely realizace Pravidel považují za právně volné ve vztahu k budoucímu nájemci.
3. Tato část Pravidel může být uplatněna pouze u těch uživatelů družstevních jednotek, kteří:
 - a) ~~za užívání družstevní jednotky řádně platí,~~
 - b) a) u kterých nejsou evidovány žádné nedoplatky, ~~včetně exekucí členského podílu, nebo jeho části,~~
 - e) b) zaplatili družstvu úhradu za právní úkony, které družstvo učinilo **směřující** k zajištění konečného vyklizení jimi užívané družstevní jednotky, **které družstvo učinilo**, podle aktuálně platných tarifů advokátních úkonů, včetně družstvem uhrazených soudních poplatků s tím spojených.
4. Stávající uživatel družstevní jednotky, který tuto jednotku užívá bez právního důvodu na základě některé ze skutečností uvedených v odst. 1. této části Pravidel a který splňuje přitom podmínky podle Pravidel, bude družstvem písemně informován o možnosti ~~obnovení vzniku~~ jeho užívacího práva k družstevní jednotce **jako nájemní jednotce**.
5. ~~Podmínkou pro obnovení užívacího práva k družstevní jednotce jejímu stávajícímu uživateli, příp. jeho obnovení členství v družstvu je úhrada základního členského vkladu (není-li členem družstva) a dodatečného členského vkladu ve výši podle Části III., Čl. 3. odst. 2. Pravidel sníženého o účetně evidovaný zůstatek všech členských vkladů stávajícího uživatele družstevní jednotky. Podmínkou pro vznik užívacího práva k družstevní jednotce jako k nájemní jednotce jejímu dosavadnímu uživateli je jeho podpis nájemní smlouvy k této jednotce předložené družstvem, a to nejpozději do 60 dnů ode dne doručení informace podle ustanovení předchozího odstavce. Ve sporných případech se má za to, že za den seznámení považují obě strany třetí den ode dne odeslání informace družstvem doporučenou poštou.~~
6. Po úhradě částky podle odst. 5. této části bude stávající uživatel družstevní jednotky družstvem vyzván k uzavření nájemní smlouvy k užívané jednotce. **Výše nájmu v nájemní smlouvě k jednotce uzavírané podle předchozího odst. se vypočítá podle vztahu:**

$$\frac{a + [c * (1 + d)]}{e} + (b * 20,00) + f$$

a = nesplacená anuita (v Kč),

b = podlahová plocha jednotky, od které je odvozen spoluvlastnický podíl jejího vlastníka na společných částech domu podle zákona č. 72/1994 Sb., Zákona o vlastnictví bytů, v jeho platném znění (v m²),

c = výše státní dotace, kterou je družstvo povinno vrátit státu v případě vyvedení jednotky z družstevního režimu (v Kč),

d = sazba daně z příjmu v kalendářním roce, ve kterém má být nájemní smlouva k jednotce podepsána oběma smluvními stranami (v %),

e = období očekávané návratnosti (v měsících), max. však 120,

~~f = výše měsíčního předpisu úhrad za užívání příslušné jednotky ve správě družstva platná v kalendářním měsíci, ve kterém má být nájemní smlouva k jednotce podepsána oběma smluvními stranami (v Kč), (bez úhrad za služby spojené s užíváním bytu: záloha na vodné a stočné, teplo a teplou vodu)~~

f = výše měsíčního předpisu úhrad za užívání nájemní jednotky a za služby s tímto užíváním spojené platného při vyhlášení výběrového řízení snižená o položky tohoto předpisu nezahrnované v souladu s příslušnými obecně platnými předpisy do položky „nájemné – nájemní byty“ (v Kč)

7. *Po marném uplynutí lhůty k uzavření nájemní smlouvy podle odst. 5. této části Pravidel se postupuje podle Části III. Pravidel.*

Část V.

Závěrečná ustanovení

1. Dosavadní Pravidla Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro přidělování uvolněných družstevních bytů a pravidla pro stanovení výše dodatečného členského vkladu ~~schválená shromážděním delegátů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku konaným dne 15. června 2006 v jejich znění platném od 1. března 2007~~ se ke dni nabytí účinnosti Pravidel ruší.
2. Pravidla byla schválena shromážděním delegátů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku dne ~~15. června 2006~~ **29. listopadu 2007** a nabývají účinnosti dnem následujícím po dni schválení.

Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku

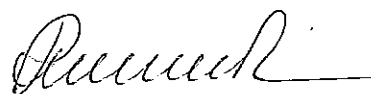
Frýdek-Místek dne 17. 9. 2007

Pro jednání shromáždění delegátů dne 29. listopadu 2007

K boru pořadu jednání: Schválení nového znění interních předpisů družstva

Název zprávy: Návrh změny Pravidel Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro zadávání zakázek v hodnotě vyšší, než 50.000,- Kč

Zprávu předkládá : představenstvo družstva
za představenstvo družstva



Ing. Jaromír Rumíšek
předseda představenstva družstva

Návrh na usnesení:

Shromáždění delegátů **schvaluje** Pravidla Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro zadávání zakázek v hodnotě vyšší, než 50.000,- Kč ve znění uvedeném v příloze.

Odůvodnění:

Představenstvo družstva svým usnesením č. 58.11.6 ze dne 17. 9. 2007 doporučuje shromáždění delegátů schválit změnu Pravidel Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro zadávání zakázek v hodnotě vyšší, než 50.000,- Kč, která je obsahem navrhovaného výše uvedeného usnesení. Podstatou navrhované změny uvedeného vnitřního předpisu družstva je zrušení odstupů v cenových nabídkách limitujících možnost otevření obálek s identifikačními údaji uchazečů a v návaznosti na tuto úpravu rovněž upřesnění některých dalších dílčích fází procesu výběru zhotovitele díla, a to zejména na doporučení Transparency International.

Příloha:

Navrhované nové znění Pravidel Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro zadávání zakázek v hodnotě vyšší, než 50.000,- Kč s naznačenými změnami (~~přeškrtnuté písmo~~ = rušený text dosavadního znění předpisu, *tučnou kurzívou* = *doplňný nový text předpisu*).

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

**Pravidla Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku
pro zadávání zakázek v hodnotě vyšší, než 50.000,-- Kč
(dále jen „Pravidla“)**

***Část I.
Úvodní ustanovení***

1. Významnou součástí správních služeb zajišťovaných Stavebním bytovým družstvem ve Frýdku-Místku (dále jen „družstvo“) je mimo jiné také výběr vhodných dodavatelů prací a služeb potřebných pro zajišťování správy a údržby družstevního majetku, zejména pak družstevního bytového fondu.
2. Pravidla stanovují hlavní zásady, kterými se družstvo závazně řídí při výběru nejvýhodnější nabídky na realizaci družstvem požadovaných prací nebo služeb. Cílem je získat prostřednictvím výběrového řízení provedeného podle Pravidel nejvýhodnější nabídku.

***Část II.
Základní podmínky a pojmy***

**Čl. 1
Působnost pravidel**

1. Pravidla jsou uplatňována povinně při správě a hospodaření s družstevními byty, nebytovými prostorami a společnými částmi bytových domů, ve kterých má družstvo dostatečný většinový spoluvlastnický podíl potřebný pro prosazení použití Pravidel v souladu s platnými příslušnými předpisy a normami nadřazenými Pravidlům. Pravidla jsou rovněž povinně uplatňována při správě a hospodaření s majetkem družstva určeným pro činnost správy družstva.
2. O výběru dodavatele na zakázku do 150.000,-- Kč může rozhodnout schůze členské samosprávy, příp. jí pověřená osoba (osoby).

**Čl. 2
Výběrové řízení**

1. Výběr dodavatele každé zakázky na zajištění prací nebo služeb v rámci správy a údržby družstevního majetku se provádí formou neveřejného výběrového řízení, které výslovně nemá charakter obchodní soutěže.
2. Výběrové řízení pro účely Pravidel představuje soutěž mezi předem neurčitými osobami o podání nejvýhodnějšího návrhu a na uzavření určité obchodní smlouvy.

**Čl. 3
Vyhlášovatel výběrového řízení**

1. Vyhlášovatelem výběrového řízení podle Pravidel je družstvo, zastupované výběrovou komisí ustavenou podle Pravidel.

Čl. 4 Výběrová komise

1. Výběrová komise pro účely Pravidel pracuje v následujícím složení:
 - a) v případě zakázek pro samosprávy nebo společenství vlastníků jednotek

předseda - ~~referent pro koordinaci a řízení projektu~~ **zaměstnanec družstva určený představenstvem družstva**

členové - příslušný referent bytového hospodářství, nebo jeho pověřený zástupce,
- předseda výboru členské samosprávy, nebo jiný pověřený zástupce samosprávy (předseda výboru společenství, nebo jiný pověřený zástupce společenství vlastníků jednotek)
- pověřený člen samosprávy, nebo společenství vlastníků jednotek,
- člen představenstva družstva, nebo představenstvem družstva pověřená osoba
 - b) v případě zakázek pro správu družstva a hromadných zakázek

předseda - ředitel družstva

členové - vedoucí úseku správy družstva do jehož působnosti předmět výběrového řízení spadá,
- **členové** představenstva družstva, nebo představenstvem družstva pověřené osoby
2. Složení výběrové komise může být představenstvem družstva dle potřeby rozšiřováno, či měněno. K jednání výběrové komise bude zpravidla přizván příslušný odborný zaměstnanec družstva, erudovaný v příslušné projednávané problematice.

Část III. Výběrové řízení

Čl. 5 Vyhlášení výběrového řízení

1. Záměr vyhlásit výběrové řízení podle Pravidel musí vyhlášovatel předem projednat v souladu s platnými interními předpisy družstva a Zákonem o vlastnictví bytů v jeho platném znění se zástupci příslušné členské samosprávy a společenství vlastníků jednotek.
2. Výběrové řízení se vyhláší zveřejněním podmínek soutěže zpracovaných formou poptávky na webových stránkách družstva, a to minimálně 7 pracovních dní před ~~lhůtou~~ **termínem** pro podání nabídek.
3. Poptávka podle odst. 2 musí obsahovat zejména:
 - a) název zakázky,
 - b) vymezení podrobné specifikace předmětu dodávky, včetně uvedení místa a času pro vyzvednutí potřebné dokumentace,
 - c) specifikaci požadované technologie, materiálu nebo výrobce materiálu a v odůvodněných případech informaci o přípustnosti konkrétního počtu dalších nepovinných srovnatelných variant,
 - d) tabulku zadávacích kritérií,
 - e) vymezení obsahu smlouvy o dílo, na kterém vyhlášovatel trvá,
 - f) určení způsobu podávání návrhů (dále nabídek),
 - g) požadavek na kalkulaci ceny, specifikaci platebních podmínek, možné lhůty dodávky, záruční doby, uvedení referencí a dobu platnosti nabídky,

- h) požadavek na předložení živnostenských listů a koncesí, nebyly-li tyto doklady týměž předkladatelem nabídky předloženy družstvu v uplynulých dvanácti měsících ode dne zveřejnění podmínek soutěže dle odst. 2,
 - i) lhůta *termín* pro podání nabídky,
 - j) *termín jednání výběrové komise*,
 - k) způsob, kterým bude oznámeno přijetí vítězné nabídky,
 - l) *termín pro podání upravených nabídek pro 2. kolo výběrového řízení (bude-li následně vyhlášeno)*.
4. Každý předkladatel může na jednotlivou zakázku předložit pouze jednu nabídku.

Čl. 6

Obsah a podání nabídek

1. Nabídka reagující na poptávku dle Čl. 5, odst. 3 Pravidel musí obsahovat pouze:
 - a) vyplněnou tabulku zadávacích kritérií,
 - b) uzavřenou obálku s požadovanými listinnými doklady dle poptávky, které obsahují identifikační údaje předkladatele nabídky,
2. Obálka, ve které je doručena nabídka, jakož i tabulka dle odst. 1, písm. a) a obálka dle odst. 1, písm. b) nesmí být vně označeny jakýmkoliv identifikačním údajem předkladatele nabídky.
3. Obálka, ve které je doručena nabídka, musí být ze strany předkladatele označena pouze názvem zakázky.
4. Nabídky se podávají ve lhůtě určené vyhlášovatelem výběrového řízení v poptávce dle Čl. 5 Pravidel.

Čl. 7

Přijímání nabídek

1. Doručené nabídky budou na obálce označeny pořadovým číslem, datem a hodinou jejich přijetí podatelnou družstva a tyto údaje spolu s údajem o stavu obálky s doručenou nabídkou (nezalepená, poškozená, chybně označená apod.) budou zapsány do samostatně uvedeného seznamu došlých nabídek.
2. Do výběrového řízení nebudou zařazeny nabídky doručené v nezalepené nebo poškozené obálce tak, že lze její obsah vyjmout, a nabídky, jejichž obálky nejsou označeny předepsaným způsobem nebo jsou označeny chybně, v důsledku čehož došlo k jejich předčasnému otevření. Rovněž v případě, že obálka s nabídkou nesplňuje podmínku podle Čl. 6, odst. 2 nebude zařazena do výběrového řízení.
3. Obálky převezme služebním postupem předseda výběrové komise. Jejich převzetí potvrdí podpisem pod seznam došlých nabídek.

Čl. 8

Jednání výběrové komise

1. Po termínu stanoveném k podání nabídek svolá předseda výběrové komise její jednání.
2. Výběrová komise je usnášeníschopná, případně provádět oprávněné úkony podle Pravidel za přítomnosti nadpoloviční většiny počtu jejích členů.
3. Výběrová komise provede nejprve kontrolu neporušenosti obálek s přijatými nabídkami a neporušené obálky následně otevře.
4. Po otevření obálek s nabídkami provede výběrová komise označení vyjmutých materiálů v souladu s označením vnější obálky a následně provede kontrolu úplnosti jejich obsahu a splnění

podmínek podle Čl. 6, odst. 1 a odst. 2. Nabídky, které nesplňují tyto podmínky budou z výběrového řízení vyřazeny.

5. O jednání výběrové komise se sepisuje protokol, který musí obsahovat:

- název zakázky (předmět výběrového řízení),
- datum, čas a místo jednání výběrové komise,
- složení výběrové komise,
- seznam všech doručených nabídek,
- označení nabídek vyřazených z výběrového řízení s uvedením důvodu jejich vyřazení,
- výsledný výběr nejvýhodnější nabídky a pořadí umístění ostatních hodnocených nabídek, nebo rozhodnutí výběrové komise o pokračování výběrového řízení v dalším kole,
- podpisy všech přítomných členů výběrové komise potvrzující pravdivost údajů zapsaných do protokolu.

6. Protokol se vyhotovuje v počtu výtisků rovnajícímu se počtu členů výběrové komise přítomných na jejím jednání, z nichž alespoň 2 musí mít charakter originálu.

Čl. 9

Hodnocení nabídek a další kola výběrového řízení

1. ~~Hodnocení předložených nabídek provádí komise vždy, s výjimkou případů podle Čl. 10, odst. 1, bez otevření obálek s identifikačními údaji uchazečů. V případě, že se výběrová komise rozhodne určit vítěznou nabídku a pořadí ostatních nabídek, postupuje dále podle Čl. 10.~~
2. ~~V případě, že se výběrová komise rozhodne určit vítěznou nabídku a pořadí ostatních nabídek, postupuje dále podle Čl. 10. V případě, že rozhodne o pokračování výběrového řízení dalším kolem, řídí se následujícími ustanoveními, případně rozhodne o zrušení výběrového řízení. V případě, že výběrová komise rozhodne o pokračování výběrového řízení druhým kolem, musí být z výběrového řízení vyřazena alespoň jedna nabídka postupně od nejvyšší ceny, jestliže počet předložených nabídek splňujících podmínky podle Čl. 6, odst. 1. a 2. je 3 a více. Výběrové řízení se dále řídí podle Čl. 9, odst. 4 a následujícími ustanoveními Pravidel.~~
3. ~~V případě, že výběrová komise rozhodne o pokračování výběrového řízení dalším kolem, rozhodne současně, u kterých nabídek umožní jejich dodatečnou úpravu, přičemž vždy musí být vyřazena alespoň jedna nabídka z výběrového řízení. V případě, že výběrová komise rozhodne o pokračování výběrového řízení třetím, příp. dalším kolem, řídí se následujícími ustanoveními, případně rozhodne o zrušení výběrového řízení.~~
4. Nabídky, které rozhodnutím výběrové komise postoupily do dalšího kola, budou zveřejněny na webových stránkách družstva nejpozději následující pracovní den po dni rozhodnutí výběrové komise. Součástí zveřejnění musí být i uvedení lhůty pro podání úprav předložených nabídek ve prospěch vyhlášovatele, která nesmí přesáhnout 7 pracovních dní ode dne zveřejnění na webových stránkách družstva.
5. Úpravy předložených nabídek podle předchozího odstavce podávají jejich předkladatelé stejným způsobem jako původní nabídky s výjimkou uzavřené obálky podle Čl. 6, odst. 1, písm. b) Pravidel, která bude již obsahovat pouze identifikaci firmy předkladatele.
6. Přijímání úprav předložených nabídek podle předchozího odstavce a další jednání výběrové komise o nich se řídí analogicky Čl. 6 a Čl. 7 Pravidel.
7. Další kolo jednání výběrové komise k dané zakázce se musí konat nejpozději do 5 pracovních dnů od uplynutí lhůty pro podání úprav předložených nabídek.

Čl. 10 Výběr nejvýhodnější nabídky

1. V případě, že komise rozhodne vybrat nejvýhodnější nabídku, mohou být k tomuto účelu otevřeny obálky s identifikačními údaji pouze těch uchazečů, jejichž:
 - nabídka splňuje všechny podmínky pro její postoupení do kola výběrového řízení, ve kterém má být o nejvýhodnější nabídce rozhodnuto;
 - ~~nabídková cena nepřesahuje nejnižší nabízenou cenu z postupujících nabídek~~
 - ~~u zakázek do 2 mil. Kč o více, než 5 %;~~
 - ~~u zakázek mezi 2 až 10 mil. Kč o více než 4 %, minimálně 100 tis. Kč;~~
 - ~~u zakázek nad 10 mil. Kč o více, než 3 %, minimálně 400 tis. Kč.~~
2. ~~Výběrová komise vybere nejvýhodnější z předložených nabídek hlasováním. Hlasování se provede tak, že každý člen výběrové komise přiřadí ke každé hodnocené nabídce pořadové číslo (bod) charakterizující výhodnost nabídky od nejlepší po nejméně výhodnou. Pořadí bude určeno podle součtu přiřazených bodů jednotlivým nabídkám členy výběrové komise. Nabídka s nejnižším počtem přiřazených bodů bude označena jako nejvýhodnější.~~
Výběrová komise vybere nejvýhodnější z předložených nabídek podle 4 hodnotících kritérií:
 - a) *cena zakázky,*
 - b) *doba realizace zakázky,*
 - c) *délka záruční doby,*
 - d) *subjektivní hodnocení nabídky členy výběrové komise, přičemž**hodnotící kritéria se pro jednotlivé předložené nabídky vypočtou podle následujících vztahů:*
 - a) *cena zakázky*
 $80 * a/b$,
kde a = nejnižší nabídnutá cena zakázky u hodnocených nabídek,
b = cena zakázky u hodnocené nabídky,
80 = váha kritéria ceny zakázky (80 %),
 - b) *doba realizace zakázky,*
 $10 * a/b$,
kde a = nejkratší doba realizace zakázky,
b = doba realizace zakázky u hodnocené nabídky,
10 = váha kritéria doby realizace zakázky (10 %),
 - c) *délka záruční doby,*
 $10 * a/b$,
kde a = záruční doba u hodnocené nabídky,
b = nejdelší záruční doba uvedená v hodnocených nabídkách,
10 = váha kritéria záruční doby zakázky (10 %),
 - d) *subjektivní hodnocení členy komise,*
 a/b ,
kde a = součet hodnocení posuzovaných nabídek jednotlivými členy výběrové komise,
přičemž každý člen výběrové komise může každé nabídce přiřadit 0 až 5 bodů,
*b = počet hodnotících členů výběrové komise.**Výsledné pořadí posuzovaných nabídek se stanoví podle výše součtu všech 4 hodnotících kritérií u každé nabídky od nejvyššího součtu po nejnižší.*
3. ~~Výsledky hlasování - Výpočet jednotlivých hodnotících kritérií, včetně jejich součtu a konečného pořadí posuzovaných nabídek se zapisují do protokolu z jednání výběrové komise podle Čl. 8, odst. 6.~~
4. Vyhlašovatel má právo odmítnout všechny předložené nabídky na danou zakázku.
5. Určení ~~Výběr~~ vítězné nabídky nevylučuje další jednání s předkladatelem této nabídky o úpravě podmínek dodávky ve prospěch vyhlašovatele.

Čl. 11

Vyhlášení vítěze výběrového řízení

1. Vyhlášovatel výběrového řízení vyhlásí vítěze výběrového řízení způsobem, stanoveným v zadávacích podmínkách soutěže.

Čl. 12

Uzavření smlouvy s vítězem výběrového řízení

1. S vítězem výběrového řízení uzavře vyhlášovatel příslušný smluvní vztah na zakázku, která byla předmětem výběrového řízení, a to nejpozději do 14 dnů ode dne vyhlášení vítěze výběrového řízení. Budou-li práce, které jsou předmětem výběrového řízení, financovány prostřednictvím komerčního nebo jiného úvěru, musí být s vítězem uzavřen příslušný smluvní vztah na zakázku nejpozději do 14 dnů ode dne podpisu úvěrové smlouvy.
2. Je-li k uzavření příslušného smluvního vztahu podle odst. 1 zapotřebí rozhodnutí schůze členské samosprávy, příp. shromáždění vlastníků jednotek, prodlužuje se termín pro uzavření příslušného smluvního vztahu podle odst. 1 o 8, příp. 15 dní.
3. V případě, že nebude s vítězem výběrového řízení uzavřen příslušný smluvní vztah podle odst. 1., resp. odst. 2., bude osloven další účastník výběrového řízení, který se umístil na následujícím místě.
4. Vyhlášovatel je povinen bez zbytečného odkladu po uzavření příslušného smluvního vztahu s vítězem výběrového řízení vyrozumět jeho ostatní účastníky, kteří neuspěli a s nimiž nebyl uzavřen příslušný smluvní vztah, že jejich nabídky byly odmítnuty.
5. Podmínkou pro uzavření smlouvy s dodavatelem vybraným způsobem dle Čl. 1., odst. 2. je přistoupení na standardní smluvní podmínky podle Čl. 5, odst. 3., písm. e) Pravidel.

Část IV.

Zvláštní ustanovení

1. Výběrové řízení podle Pravidel není nutno provádět, jde-li o realizaci udržovacích, zabezpečovacích prací a odstraňování havarijních situací, kdy hrozí nebezpečí z prodlení a možnost vzniku následných škod. Způsob a forma zadávání takovýchto zakázek je v kompetenci ředitele družstva.
2. V domech, kde družstvo není výlučným vlastníkem a kde jeho spoluvlastnický podíl na společných částech domu nebude dostatečný pro přijetí rozhodnutí o postupu při zadávání zakázek podle Pravidel v souladu s příslušnými ustanoveními Zákona o vlastnictví bytů v jeho platném znění, může být na základě požadavku vlastníků jednotek schválen představenstvem družstva postup při zadávání zakázek odchylný od Pravidel.

Část V.

Závěrečná ustanovení

1. Dosavadní znění Pravidel schválené shromážděním delegátů ~~platné ode dne 17. 6. 2004~~ **1. 3. 2007** se ruší ke dni účinnosti tohoto znění Pravidel.
2. Toto znění Pravidel bylo projednáno a schváleno shromážděním delegátů dne ~~15. 6. 2006~~ **29. 11. 2007** a nabývá účinnosti dnem ~~1. 7. 2006~~ **1. 1. 2008**.

Vážený pan

RNDr. Michal Kůstka, Ředitel

Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku

Družstevní 844

738 01 Frýdek-Místek

Praha, 1. srpna 2007

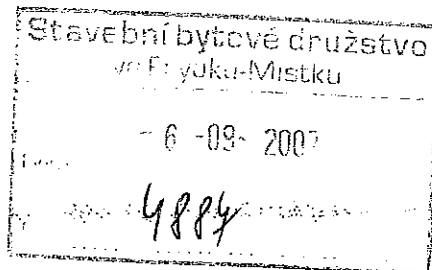
Vážený pane Kůstka,

tento dopis píše jménem Transparency International – Česká republika (dále jen TIC). Na základě našeho telefonického rozhovoru a následné emailové komunikace ze dne 19.7.2007, jste nás požádal o posouzení interních předpisů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro zadávání zakázek v hodnotě vyšší než 50 tisíc Kč.

Zaslaná pravidla jsme důkladně prostudovali a dospěli jsme k názoru, že se jeví jako vhodná, přiměřená a použitelná pro zadávání tohoto druhu malých zakázek. Musíme však zdůraznit, že jsme přirozeně posuzovali pouze vhodnost nastavení pravidel hry, nikoliv výsledky jednotlivých výběrových řízení (o jejichž průběhu nemáme informace). V pravidlech jsme nenalezli žádnou omezující podmínku, která by je činila přehnaně přísná nebo svazující tak, aby omezovala počet nabídek u jednotlivých vypsání soutěží. Pravidla považujeme za standardní dokument, po dle něhož lze organizovat výběrová řízení transparentně a nediskriminačně. Velmi pozitivně kvitujeme systém anonymního hodnocení nabídek, jehož zachování lze jen doporučit. Tento princip vede k nestranému a maximálně objektivnímu posouzení kvality jednotlivých nabídek a zamezuje možným manipulacím ve prospěch konkrétních dodavatelů.

TIC dlouhodobě doporučuje všem zadavatelům zakázek malého rozsahu (ať už zadávaných v režimu, či mimo režim veřejných zakázek) popsat detailně a transparentně postup, podle kterého bude řízení vedeno. Právě průhlednost a předvídatelnost pravidel

Vážený pan
RNDr. Michal Kůstka, ředitel
Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku
Družstevní 844
738 01 Frýdek-Místek



Praha, 3. září 2007

Vážený pane Kůstko,

Odpovědi Transparency International – Česká republika (TIC) na dotazy SBD Frýdek-Místek k pravidlům pro zadávání zakázek nad 50.000 Kč

1. Smlouva o dílo

- považujeme ji za standardní podobu smlouvy o dílo, která je založená na uznávaných Všeobecných obchodních podmínkách
- ke zvážení možná drobná úprava – čl. XIII., bod 2. – se nám zdá nadbytečný a v praxi obtížně kontrolovatelný, podstatný by měl být termín dokončení a odevzdání díla.

2. Model váhového rozdělení hodnotících kritérií zakázek

Model 1:

- 80% - cena
- 10% - termín ukončení díla
- 10% - délka záruční doby

Alternativně: Model 2:

- 90% - cena
- 10% - termín ukončení díla

- Navrhujeme jeden z modelů zahrnout do obecných pravidel pro zadávání zakázek (a nechat schválit shromážděním družstva) a poté jej používat u všech zakázek. Doporučujeme neotevírat možnost pro úpravy váhy hodnotících kritérií u každé jednotlivé zakázky, protože se tím dá vyhnout možnému zpochybňování a spekulacím.

3. Druhé kolo

- Doporučujeme druhé kolo soutěže pořádat povinně u každé zakázky – je to racionální a zadavatel může pouze získat (administrativně nenáročné).
- Podle našeho názoru není nutné vyřazovat jiné uchazeče než ty, co nesplní kvalifikační kritéria. V případě technicky složitých záležitostí je jedinou cestou nechat nabídky konzultovat s expertem v oboru (např. typy oken) s tím, že hodnotící komise sama rozhodne, zda se k jeho názoru přikloní či ne. Pokud firma podmínky splní, je

racionální pustit do druhého kola všechny uchazeče a umožnit jim vylepšovat nabídku. Nastavené "odstupy" proto doporučujeme ponechat ve stávající podobě, případně je pouze mírně navýšit.

- Ve druhém kole by firmy mohly vylepšovat své nabídky (zejména cenu, ale případně i zkrátit termín ukončení díla nebo prodloužit záruční dobu). To lze procesně zabezpečit 2 způsoby:

- **klasicky** - nastavit termín, do kterého nabídky musí být zaslány a komise je znovu posoudí a vybere vítěze. Tento způsob lze doporučit - je zavedený a navíc umožňuje komisi další posouzení (a tím ji "nechává" ve hře).

- **elektronicky** - druhé kolo by mohlo probíhat již pouze elektronicky (např. e-aukce), která umožňuje průběžně (během 2-3 dnů) firmám zlepšovat své nabídky a současně vidět konkurenční nabídky. K tomu lze zakoupit jednoduchý (finančně nepřiliš náročný) software, který umožní takovou soutěž provádět na webové stránce SBD. Komise poté již jen potvrzuje nabídku vítězné firmy. Pro inspiraci příklad jednoho z provozovatelů elektronických aukcí (takových firem je více) - <http://www.ecentre.cz/cz/index.php>. Výhodou tohoto postupu jsou většinou výhodnější získané výsledné nabídky, protože firma může zlepšovat svou nabídku několikrát.

- klasicky - nastavit termín, do kterého nabídky musí být zaslány a komise je

4. Minimální standard kvalifikačních kritérií

- Minimální záruční doba by měla být nastavena podle běžných lhůt na trhu již v zadání zakázky (např. 120 měsíců u některých dodávek). Firmy mohou záruku prodloužit (a zlepšit zadavateli podmínky), a tím získat mírné zvýhodnění při hodnocení nabídky (viz. hodnotící kritéria).

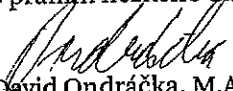
- Reference by měly být napevno nastaveny ve vypsání zakázky - např. minimálně 3 příklady obdobných provedených zakázek v posledních 5 letech (doložitelně např. souladem mezi smlouvou a předávacím protokolem). Doporučujeme nepoužívat reference jako hodnotící kritérium, protože jejich posouzení je vždy velmi subjektivní a tudíž zpochybnitelné.

5. Anonymní výběr

Jak jsme již psali v předchozím dopise, pozitivně kvitujeme systém anonymního hodnocení nabídek, jehož zachování lze jen doporučit. Tento racionální princip vede k nestrannému a maximálně objektivnímu posouzení kvality jednotlivých nabídek a zamezuje možným manipulacím ve prospěch konkrétních dodavatelů. Je velmi pravděpodobné, že až skončí současný převis poptávky nad nabídkou v určitém segmentu stavebních firem, budou pro firmy tato jasná pravidla zárukou, která povede k většímu počtu podávaných nabídek a ostřejší soutěži mezi uchazeči.

obdobných provedených zakázek v posledních 5 letech (doložitelně např.

S přáním hezkého dne


David Ondráčka, M.A.

Projektový manažer TIC

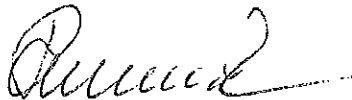
Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku

Frýdek-Místek dne 17. 9. 2007

Pro jednání shromáždění delegátů dne 29. listopadu 2007

K boru pořadu jednání: Schválení nového znění interních předpisů družstva

Název zprávy: Návrh změny Statutů fondů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku

Zprávu předkládá : představenstvo družstva
za představenstvo družstva 

Ing. Jaromír Rumíšek
předseda představenstva družstva

Návrh na usnesení:

Představenstvo družstva **doporučuje** shromáždění delegátů schválit následující změnu Statutů fondů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku:

Dosavadní text odst. 2. Fondu kulturních a sociálních potřeb (sociální fond)

„Tento fond se tvoří ze zisku středisek ostatního hospodaření ve výši 100.000,-- Kč ročně. Představenstvo družstva může na základě hodnocení hospodaření družstva rozhodnout o zvýšení tvorby tohoto fondu v daném roce až o 50 %.”

se mění na:

"Fond kulturních a sociálních potřeb se tvoří ve výši 5 % ze zisku družstva po zdanění."

Dosavadní text odst. 2 Fondu odměn

„Fond odměn se tvoří ze zisku středisek ostatního hospodaření. Příděl do fondu schvaluje shromáždění delegátů na návrh představenstva družstva.“

se mění na:

"Fond odměn se tvoří ve výši 10 % ze zisku družstva po zdanění."

Odůvodnění:

Představenstvo družstva svým usnesením č. 59.10.4 ze dne 15. 10. 2007 doporučuje shromáždění delegátů schválit změnu Statutů fondů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku, která je obsahem navrhovaného výše uvedeného usnesení. Podstatou navrhované změny uvedeného vnitřního předpisu družstva je změna způsobu stanovení výše ročního příspěvku družstva do fondů kulturních a sociálních potřeb a do fondu odměn ze stávající pevné paušální částky na částku úměrnou dosahovanému zisku družstva po zdanění.

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

Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku

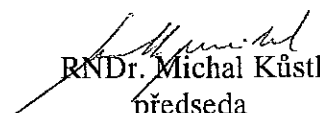
Frýdek-Místek dne 29. 10. 2007

Pro jednání shromáždění delegátů dne 29. listopadu 2007

K bodu pořadu jednání: Investiční záměr rekonstrukce areálu správy družstva

Název zprávy: Návrh rozsahu rekonstrukce areálu správy družstva a způsobu jejího financování

Zprávu předkládá: Komise pro přípravu plánované rekonstrukce areálu správy družstva


RNDr. Michal Kůstka
předseda
Komise pro přípravu plánované rekonstrukce
areálu správy družstva

Návrh na usnesení:

Komise pro přípravu plánované rekonstrukce areálu správy družstva **doporučuje** shromáždění delegátů schválit rekonstrukci areálu správy družstva v jejím doporučeném rozsahu a její financování podle návrhu předloženého shromáždění delegátů (viz příloha).

Odůvodnění:

Shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku, které se uskutečnilo dne 1. 3. 2007 uložilo představenstvu družstva zpracovat návrh na provedení oprav stávajícího areálu družstva a návrh na provedení rekonstrukcí v návaznosti na jeho lepší využití. Na základě tohoto usnesení ustavilo představenstvo družstva pracovní Komisi pro přípravu plánované rekonstrukce areálu správy družstva (dále jen „Komise“) složenou jednak ze členů představenstva družstva a dále zaměstnanců družstva. Předsedou Komise byl jmenován ředitel družstva, Komise na svých jednáních postupně projednala několik možných alternativ rozsahu a způsobu rekonstrukce stávajícího areálu správy družstva a současně si nechala zpracovat pro daný účel předprojektovou studii. Na základě této studie a v návaznosti na předchozí jednání Komise a její dílčí doporučení schválila na svém posledním jednání dne 25. 10. 2007 návrh, který je předkládán na podzimní shromáždění delegátů.

Příloha:

Návrh rozsahu rekonstrukce areálu správy družstva a způsobu jejího financování.

Předložený návrh usnesení není v rozporu s obecně závaznými právními předpisy ani vnitřními předpisy Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku. *ph*

Návrh rozsahu rekonstrukce areálu správy družstva a způsobu jejího financování

Dle závěrů přijatých Komisí pro přípravu plánované rekonstrukce areálu správy družstva by měla být tato rekonstrukce zrealizována v následujícím rozsahu s tím, že potřebné finanční prostředky by byly čerpány z fondu dodatečných členských vkladů, které se uvolnily po převodech bytů do vlastnictví.

Do rekonstrukce areálu správy družstva předpokládáme zahrnutí těchto celků:

Místo	Položka
Správní budova	Výměna oken, úprava rozměrů a změna jejich členění
Správní budova	Zřízení výtahu, strojovny výtahu a související provedení stavebních úprav sociálních zařízení na jednotlivých podlažích (pro nejvhodnější umístění výtahové šachty), zřízení WC s bezbariérovým přístupem
Správní budova	Zateplení obvodového pláště o minimální tl. zateplení 120 mm
Správní budova	Zřízení zasedací místnosti v I. nadzemním podlaží správní budovy
Správní budova	Rekonstrukce části II. nadzemního podlaží správní budovy (pravé křídlo), zřízení nových kancelářských prostor a případné malé operativní zasedací místnosti v místě stávajícího prostupu do pronajímané části)
Správní budova + pronajímaná část areálu	Výměna kotlů a částečná úprava topných rozvodů, změna systému vytápění na více samostatných okruhů s odlišným režimem, případná změna lokalizace kotelny nebo její části (osamostatnění zdroje tepla pro správní budovu)
Správní budova	Generální oprava a zateplení střešního pláště správní budovy, včetně vybudování základní stavební části strojovny výtahu
Správní budova	Rekonstrukce části elektroinstalačních rozvodů, dispoziční změna umístění hlavní elektrorozvodny pro uvolnění archivních prostorů v I. nadzemním podlaží správní budovy
Správní budova	Rekonstrukce datových rozvodů
Správní budova	Likvidace odpadní jímky před stávající večeřkou a případné vybudování nových parkovacích míst na této jímce
Správní budova	Zřízení nových kanceláří v I. nadzemním podlaží správní budovy, v levém křídle - přebudování ze stávajících garáží
Správní budova + pronajímaná část	Stavebně dispoziční úpravy I. nadzemního podlaží, umístění serveru, ústředí, správce sítě, zřízení nových archivních prostor
Pronajímaná část	Výměna oken, úprava rozměrů a změna jejich členění
Pronajímaná část	Zateplení obvodového pláště o minimální tl. zateplení 120 mm - pouze II. nadzemní podlaží + fasádní nátěr I. nadzemního podlaží, nátěry dveří a vrat, případné zateplení stropů
Pronajímaná část	Rekonstrukce výtahu - změna z nákladního na osobní
Pronajímaná část	Generální oprava střešního pláště, včetně zateplení - pouze II. nadzemní podlaží
Pronajímaná část	Rekonstrukce zdravotnické a sociálních zařízení
Pronajímaná část	Rekonstrukce středové části pronajímané části areálu a její přebudování na nové kancelářské prostory, včetně řešení zdravotnické této části
Celkově areál správy družstva	Ostatní: projektová dokumentace, inženýring, rezerva, vnitřní vybavenost, rozšíření parkovacích míst, skladové a archivní hospodářství, fasádní vysprávkování a nátěry - prostory stávající večeřky, přístupová rampa v rohu pronajímané části areálu, oplocení a podobně

Celkové plánované náklady

27 000 000,00 Kč

Veškeré výše uvedené ceny jednotlivých položek jsou stanoveny odhadem na základě jiných obdobných nebo totožných prací zajišťovaných technickým úsekem správy družstva. Konečné a přesné realizační ceny budou závislé na aktuálním pohybu cen stavebních materiálů a prací, na konečné podobě prováděcí projektové dokumentace, podmínkách stavebního povolení, na cenových nabídkách jednotlivých dodavatelů dodávek, prací a plnění a podobně.

Ve Frýdku-Místku dne 29. října 2007

Zpracoval:

Ing. Tomáš Literák

místopředseda Komise pro přípravu plánované rekonstrukce areálu správy družstva

Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku

Frýdek-Místek dne 15. 10. 2007

Pro jednání shromáždění delegátů dne 29. listopadu 2007**K bodu pořadu jednání:** Koupě poměrné části pozemku ve vlastnictví České republiky**Název zprávy:** Koupě poměrné části pozemku ve vlastnictví České republiky**Zprávu předkládá:** představenstvo družstva

za představenstvo družstva

Ing. Jaromír Rumíšek
předseda představenstva družstva**Návrh na usnesení:**

Představenstvo družstva **doporučuje** shromáždění delegátů schválit koupi poměrné části pozemku, zahrady ve vlastnictví České republiky a ve správě Pozemkového fondu České republiky, parcelní číslo 915 o celkové výměře 5119 m², zapsaného u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, na listu vlastnictví 10002, odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu družstva na společných částech domů č. p. 370 a 371 v obci Baška za podmínky úhrady částky ve výši státem stanovené ceny nájemci družstevních jednotek v obou domech na účet družstva před podpisem kupní smlouvy družstvem.

Odůvodnění:

Česká republika je vlastníkem pozemku parc. č. 915 o výměře 5.119 m², správou pozemků ve vlastnictví státu je pověřen Pozemkový fond České republiky, který vystupuje v právních vztazích jako pronajímatel.

V Bašce v domě č. p. 370 vzniklo Společenství vlastníků jednotek Baška 370, statutárním orgánem společenství je výbor, za výbor navenek jedná jeho předseda. Jde-li o písemný právní úkon, musí být podepsán předsedou výboru a dalším členem výboru.

V domě č.p. 371 nebyly zvoleny orgány společenství a podle ustanovení § 9 odst. 10 věty druhé zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, plní funkci orgánů společenství Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku (dále jen „družstvo“) až do doby, kdy budou orgány společenství zvoleny.

Pronajímatel každoročně obnovuje smlouvu se všemi vlastníky a pronajímá jim výše popsanou nemovitost na základě nájemní smlouvy o pronájmu nemovitosti. Roční nájemné bylo stanoveno částkou 35.833,00 Kč, což je pro vlastníky nevýhodné.

Pozemkový fond ČR nabízí odprodej této parcely do spoluvlastnictví všem vlastníkům bytových i nebytových jednotek ve výši jejich spoluvlastnických podílů. Podle ustanovení § 5 odst. 6 věty

druhé zákona č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu pozemků....., pozemkový fond prodá vlastníkov (spoluvlastníkovi) stavby, která je nemovitostí, zemědělský pozemek sousedící s pozemkem, na němž je umístěna tato stavba, jestliže tento pozemek je funkčně spojen s touto stavbou a vlastník (spoluvlastník) stavby je oprávněným uživatelem tohoto pozemku. Tyto podmínky současní vlastníci splňují.

Zakoupením přilehlého pozemku se změnil spoluvlastnické podíly ke společným částem domu a pozemku a k platnosti tohoto právního úkonu je nezbytný souhlas všech vlastníků. Nájemci družstevních bytů ve vlastnictví družstva vyslovili souhlas, proto by družstvo mělo vyslovit souhlas s odkoupením předmětného pozemku, neboť tím se výrazně zhodnotí i cena bytových a nebytových jednotek.

Předložený návrh usnesení není v rozporu s obecně závaznými právními předpisy ani vnitřními předpisy Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku. *AA*

Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku

Frýdek-Místek dne 13. 11. 2007

Pro jednání shromáždění delegátů dne 29. listopadu 2007

K bodu pořadu jednání: Odkoupení a výměna pozemku areálu správy družstva a odkoupení poměrné části pozemku České republiky v Bašce

Název zprávy: Výměna pozemků v areálu správy družstva

Zprávu předkládá: představenstvo družstva

za představenstvo družstva



Ing. Jaromír Rumíšek
předseda představenstva družstva

Návrh na usnesení:

Shromáždění delegátů:

a) **schvaluje** tuto směnu pozemků uvedených v detailu A: Geometrického plánu č. 2971-159/2005 zhotoveného firmou Petr Oblouk-GAKO (IČ: 48750158) a úředně ověřeného Ing. Vitem Seidlem dne 30. 06.2006 pod číslem 146/2006:

Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku směňuje díl „b“ o výměře 17 m² oddělený z pozemku parc. č. 3226/39 o výměře 12 m² s Jaroslavou Kolářovou za díl „c“ o výměře 8 m² oddělený z pozemku parc. č. 3225/1 a za celý pozemek parc. č. 3225/2 o výměře 23 m². Po provedené směně se tedy družstvo stane výlučným vlastníkem nově vzniklého pozemku parc. č. 3226/15 o výměře 389 m² ostatní plocha a Jaroslava Kolářová se stane výlučným vlastníkem nově vzniklého pozemku parc. č. 3225/1 o výměře 454 m² a nově vzniklého pozemku parc. č. 3226/39 o výměře 12 m², přičemž žádná ze stran směnné smlouvy nemá nárok na vyrovnání.

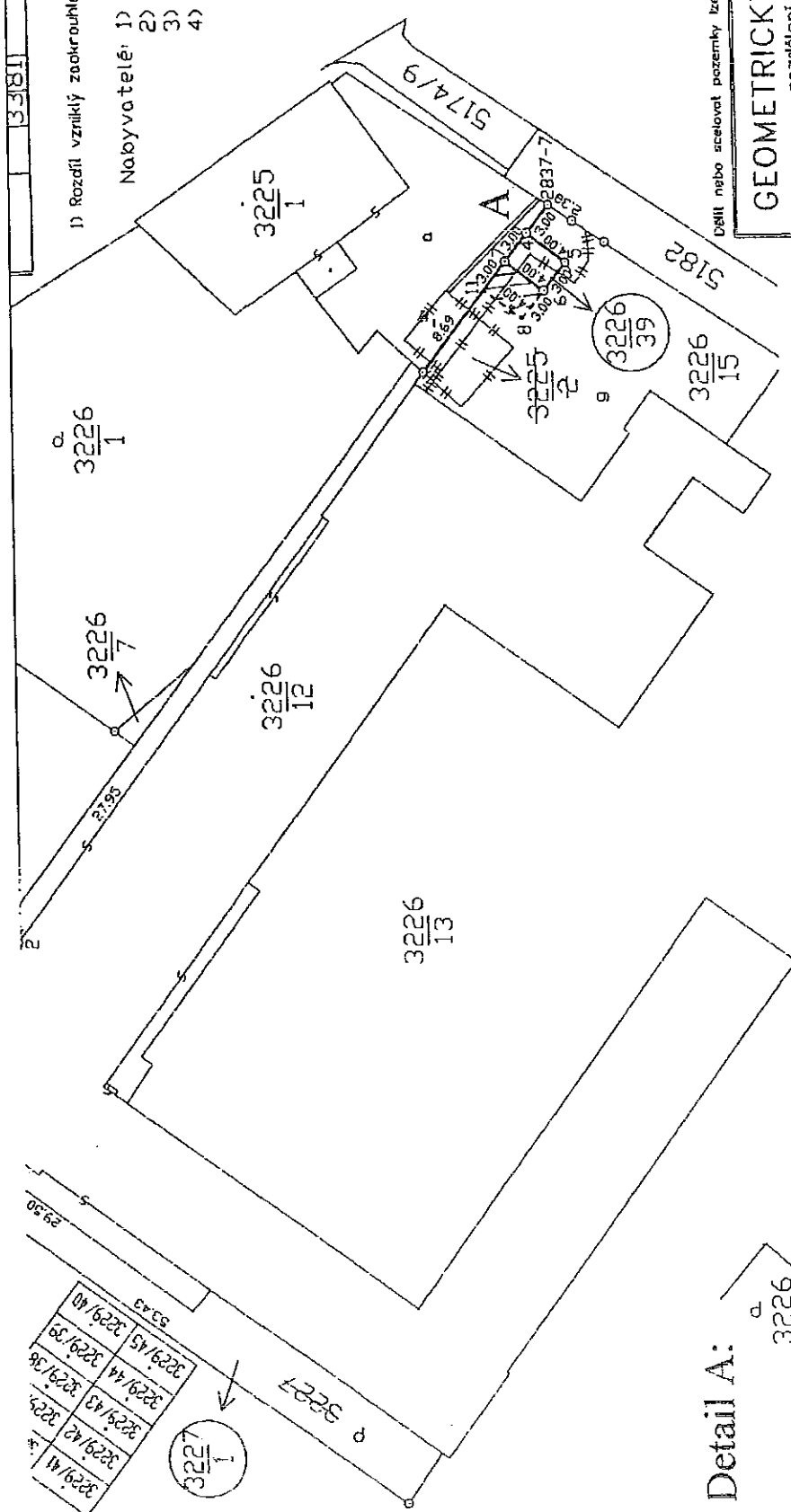
b) s ohledem na předpokládaný požadavek druhého účastníka směnné smlouvy na zřízení věcného břemene za účelem parkování **schvaluje** případné zřízení věcného práva odpovídajícího věcnému břemenu spočívajícímu v právu doživotního užívání části pozemku parc. č. 3226/15 o velikosti 12 m² umístěné dle jejího vyznačení v detailu A: geometrického plánu uvedeného v části a) tohoto usnesení, příp. v jiné části pozemku téhož parcelního čísla.

Odůvodnění:

Představenstvo družstva projednalo na svém jednání dne 12. 11. 2007 návrh směnné smlouvy ve smyslu výše uvedeného návrhu usnesení shromáždění delegátů a svým usnesením č. 60.12.4. doporučuje shromáždění delegátů příslušnou směnu pozemků, včetně případného zřízení věcného břemene schválit. Schválením výše uvedeného návrhu usnesení shromáždění delegátů nebude představenstvo družstva zavázáno příslušné smluvní ujednání uzavřít za jakýchkoli, zejména pro družstvo nevýhodných, podmínek, ale získá tím ve smyslu příslušného ustanovení Obchodního zákoníku potřebný mandát v jednání dané věci, včetně uzavření příslušného smluvního ujednání na základě vlastního posouzení všech důležitých okolností a podmínek

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

1) Rozdíl vzniklý zakrouhlením nových výměr (viz bod 16.13. přílohy)
Nabyvatel: 1)
2)
3)
4)



Detail A:

Dílčí nebo sčítavé pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud Náležitosti a přesnosti oc

GEOMETRICKÝ PLÁN
rozdělení pozemků,
změnu hranic pozemků
a vyznačení věcného břemene

Zhotovitel: Petr Oblouk - GAKO
Klečanova 29/999, 724 00 Ostrava
IČO: 48750158

Číslo plánu: 2971-159/2005

Okres: Frýdek-Místek

Obec: Frýdek-Místek

Kat. území: Místek

Měrový list: DKM

Kód zobrazení: 2 - za souřadnic v S-JTSK,
1 - jiným číselným způsobem, 0 - graficky

Učiněná oprávněná změna
za odbornou dohodu geom.
z dosazení předepsané p
o úpinosti nálezitosti podle

Ing. VÍ

Dne 30. 6. 200

Učiněná oprávněná změna
za odbornou dohodu geom.
z dosazení předepsané p
o úpinosti nálezitosti podle

viz tabulka

Seznam souřadnic (S-JTSK)				Poznámka
Číslo bodu	Y	X		
2837-7	467232.47	1120896.43	sloupek plotu	
2837-10	467246.47	1120885.66	sloupek plotu	
1	467310.55	1120838.96	mezník s plotem	
2	467294.59	1120850.63	tep	
3	467308.04	1120840.80	mezník s plotem	
4	467234.85	1120894.62	mezník s plotem	
5	467237.29	1120897.79	mezník s plotem	
6	467239.66	1120895.55	mezník s plotem	
7	467237.22	1120892.79	mezník s plotem	
8	467242.04	1120894.12	-	
11	467239.63	1120890.95	-	

Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku

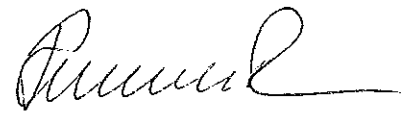
Frýdek-Místek dne 14. 11. 2007

Pro jednání shromáždění delegátů dne 29. listopadu 2007

K bodu pořadu jednání: Odkoupení a výměna pozemku areálu správy družstva
a odkoupení poměrné části pozemku České republiky v Bašce

Název zprávy: Odkoupení pozemku ve vlastnictví státu parc. č. 732/33
ve Fryčovicích

Zprávu předkládá: představenstvo družstva
za představenstvo družstva



Ing. Jaromír Rumíšek
předseda představenstva družstva

Návrh na usnesení:

Shromáždění delegátů **schvaluje** koupi pozemku parc. č. 732/33 o výměře 14 m² v k. ú. Fryčovice, druh pozemku – zahrada ve vlastnictví České republiky a ve správě Pozemkového fondu České republiky, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, na LV 10002 za podmínky, že před podpisem kupní smlouvy družstvem budou paní Ing. Libuší Strnadlovou zaplacený družstvu veškeré náklady vzniklé v souvislosti s koupí pozemku.

Odůvodnění:

Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku vlastní bytovou jednotku umístěnou v řadovém rodinném domku ve Fryčovicích č. p. 552, jejímž řádným uživatelem je paní Ing. Libuše Strnadlová. Ta požádala družstvo o souhlas s provedením přístavby k tomuto domku, kterou by realizovala na své vlastní náklady. Vzhledem ke skutečnosti, že pozemek, na kterém by měla být přístavba rodinného domku realizována je ve vlastnictví státu (je spravován Pozemkovým fondem České republiky), nelze záměr paní Ing. Libuše Strnadlové ani se souhlasem družstva realizovat bez předchozího odkoupení pozemku, na kterém by přístavba měla být realizována. Vzhledem k ustanovení § 239 odst. 4 písm. b) zákona č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník, v jeho platném znění, nemůže družstvo jinak, než prostřednictvím shromáždění delegátů rozhodnout o koupi pozemku. Na základě výsledku dosavadních jednání mezi zástupci družstva a Pozemkového fondu České republiky existuje ze strany státu vůle příslušný pozemek družstvu odprodat, a proto je shromáždění delegátů předkládán návrh usnesení, kterým bude vysloven souhlas s koupí pozemku za podmínky, že před podpisem příslušného smluvního ujednání mezi státem a družstvem budou paní Ing. Libuší Strnadlovou uhrazeny veškeré náklady, které družstvu v souvislosti se změnou vlastnictví pozemku vzniknou (příslušné daně, náklady na znalecké posudky apod.)

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

Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku

Frýdek-Místek dne 13. 11. 2007

Pro jednání shromáždění delegátů dne 29. listopadu 2007**K bodu pořadu jednání:** Delegace pravomoci při hlasování o úvěru**Název zprávy:** Delegace pravomoci při hlasování o úvěru**Zprávu předkládá:** představenstvo družstva

za představenstvo družstva

Ing. Jaromír Rumíšek
předseda představenstva družstva**Návrh na usnesení:**

Shromáždění delegátů **schvaluje** delegování pravomoci při hlasování o přijetí úvěru u všech společenství vlastníků jednotek, kde majetkový podíl družstva překračuje 50 %, na představenstvo družstva.

Odůvodnění:

Úvěrové oddělení ČSOB, a.s. vyžaduje, aby při vyřizování úvěru pro společenství vlastníků jednotek, ve kterém majetkový podíl družstva překračuje 50 %, bylo doloženo usnesením shromáždění delegátů, že představenstvo družstva bylo k hlasování o přijetí úvěru zmocněno.

Představenstvo družstva na svém jednání dne 12. 11. 2007 projednalo výše uvedený požadavek úvěrového oddělení ČSOB, a. s. na delegování pravomoci při hlasování o přijetí úvěru pro společenství vlastníků jednotek a svým usnesením č. 60.12.2 doporučuje shromáždění delegátů jeho výše uvedené navrhované usnesení schválit.

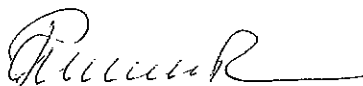
Předložený návrh usnesení není v rozporu s obecně závaznými právními předpisy ani vnitřními předpisy Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku. 

Ve Frýdku-Místku dne 22. 11. 2007

Pro jednání shromáždění delegátů dne 29. 11. 2007

Název zprávy: Odvolání členky družstva paní Danuše Mazochové proti rozhodnutí představenstva družstva o vyloučení z členství ve Stavebním bytovém družstvu ve Frýdku-Místku dle čl. 26 odst. 1 písm. a) stanov družstva.

Zprávu předkládá: představenstvo družstva
za představenstvo:


Ing. Jaromír Rumíšek
předseda představenstva

Návrh na usnesení:

Shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku v souladu s čl. 46 odst. 4 písm. i) a čl. 67 odst. 6 stanov družstva **v y h o v u j e** odvolání proti usnesení představenstva družstva č. 55.7.5. ze dne 14. 05. 2007, kterým představenstvo družstva rozhodlo dle čl. 26 odst. 1 písm. a) stanov družstva o vyloučení z členství ve Stavebním bytovém družstvu ve Frýdku-Místku členky družstva paní Danuše Mazochové, nájemkyně družstevního bytu č. 20 o velikosti 1+1 s přísl. v domě č. p. 169 na ul. Palackého ve Frýdku-Místku.

Doporučení:

Představenstvo družstva na své schůzi, konané dne 12. 11. 2007, rozhodlo doporučit shromáždění delegátů neschválit návrh vyhovět odvolání paní Danuše Mazochové proti usnesení představenstva družstva č. 55.7.5. ze dne 14. 05. 2007.

Odůvodnění:

Dne 14. 05. 2007 rozhodlo představenstvo družstva usnesením čís. 55.7.5. o vyloučení paní Danuše Mazochové z členství ve Stavebním bytovém družstvu ve Frýdku-Místku, a to v souladu s ustanovením čl. 26 odst. 1 písm. a) stanov družstva, když opětovně a přes výstrahu porušovala své členské povinnosti, vyplývající z čl. 15 odst. 1 a čl. 36 odst. 1 stanov družstva. Rozhodnutí o vyloučení člena osobně převzala dne 21. 07. 2007.

Důvodem rozhodnutí představenstva družstva o vyloučení byly opakované stížnosti výboru společenství vlastníků jednotek na adrese Frýdek-Místek, Palackého 169, na porušování domovního řádu ze strany paní Danuše Mazochové, když ani přes udělenou výstrahu dne 23. 01. 2007, nezajistila člena zjednání nápravy, spočívající v řádném užívání bytové jednotky a společných prostor v domě. Konkrétně se jednalo o stížnosti ze dne 18. 12. 2006, 22. 01. 2007 a 19. 03. 2007 na rušení ostatních obyvatel domu nevhodným chováním ze strany členky a jejich návštěv nadměrným hlukem, vulgárními nadávkami, a to i v nočních hodinách a převážně pod vlivem alkoholu. Obyvatelé domu byli nuceni volat i policii, zásah dne 02. 03. 2007 při podezření z přestupku proti veřejnému pořádku Policie ČR družstvu písemně potvrdila.

Dne 27. 09. 2007 podala člena v zákonem stanovené lhůtě (tzn. do tří měsíců ode dne převzetí rozhodnutí) odvolání proti rozhodnutí představenstva družstva o vyloučení s tím, že si je vědoma rušení nočního klidu a již zjednala nápravu.

Družstvo proto požádalo výbor společenství vlastníků jednotek o stanovisko, zda ke zjednání nápravy skutečně došlo. Dne 18. 10. 2007 bylo družstvu toto stanovisko doručeno s tím, že situace se nezměnila a trvají na vyloučení členky z družstva a následném vystěhování.

Dne 12. 11. 2007 projednalo toto odvolání představenstvo družstva s tím, že odvolání nevyhovělo vzhledem k tomu, že ze strany členky družstva paní Danuše Mazochové nebylo zajištěno zjednání nápravy ve věci porušování domovního řádu a důvod rozhodnutí o vyloučení tedy nepominul.

Dne 12. 11. 2007 byla družstvu doručena další stížnost výboru společenství vlastníků jednotek a postižených sousedů s tím, že přes sliby paní Danuše Mazochové, že sjedná nápravu, opakovaně došlo v noci dne 03. 11. 2007 k intenzivnímu rušení nočního klidu ze strany osob, bydlících v bytě paní Danuše Mazochové. Totéž se opakovalo v noci dne 04. 11. 2007.

V domě č. p. 169 na ulici Palackého ve Frýdku-Místku vzniklo společenství vlastníků jednotek. Vlastníkem bytové jednotky č. 20 o velikosti 1+1 v tomto domě, jehož nájemkyní je paní Danuše Mazochová, je Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku, proto žádá výbor společenství vlastníků o zjednání nápravy družstvo.

Dle čl. 4 odst. 6 platného domovního řádu družstva je uživatel bytu i další osoby žijící s ním ve společné domácnosti, povinen užívat byt řádně a dále řádně užívat i plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním jednotky. Zároveň je uživatel povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě nebylo narušeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům jednotek výkon stejných práv a nedostali se do rozporu s dobrými mravy. Výkon jejich práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu k jednotce nesmí bez právního důvodu rušit, ohrožovat či zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob.

Dle čl. 20 platného domovního řádu družstva je uživatel jednotky i ostatní osoby žijící s ním ve společné domácnosti, povinen užívat byt v souladu s dobrými mravy, je povinen učinit vhodná opatření a chovat se tak, aby bez oprávněného důvodu neobtěžoval zbytečným a nadměrným hlukem nezúčastněné osoby, aby zejména v době nočního klidu bylo zabráněno šíření jakéhokoliv hluku do okolí, zejména pak hlučným projevem osob. V době nočního klidu je vysloveně zakázáno vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk.

Dle čl. 15 stanov družstva patří mezi základní povinnosti člena družstva mimo jiné dodržovat stanovy družstva, interní předpisy družstva, zejména pak domovní řád, plnit usnesení orgánů družstva. Dle čl. 36 odst. 1 stanov družstva jsou práva a povinnosti z nájmu bytu dána platným domovním řádem a čl. 15 stanov družstva, přičemž nedodržování zásad, stanovených domovním řádem je posuzováno jako hrubé porušování stanov družstva.

Dle čl. 26 odst. 1 písm. a) stanov družstva může představenstvo rozhodnout o vyloučení člena, jestliže opětovně a přes výstrahu porušuje své členské povinnosti, vyplývající ze stanov družstva.

Vzhledem ke skutečnostem, že členka družstva přes výstrahu a opakovaně porušuje své členské povinnosti dané domovním řádem, resp. stanovami družstva, nezajistila zjednání nápravy v dodržování domovního řádu tak, jak uvádí ve svém odvolání, a tudíž důvod rozhodnutí o vyloučení nepominul, rozhodlo představenstvo družstva doporučit shromáždění delegátů nevyhovět odvolání členky družstva paní Danuše Mazochové proti rozhodnutí o vyloučení.

Veškeré doklady jsou delegátům k dispozici v členském spise.

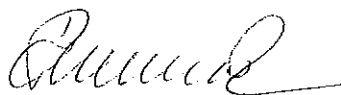
Předložený návrh usnesení není v rozporu s obecně závaznými právními předpisy ani s vnitřními předpisy družstva. *ph*

Ve Frýdku-Místku dne 29. 11. 2007

Pro jednání shromáždění delegátů dne 29. 11. 2007

Název zprávy: Odvolání společných členů družstva manželů Ladislava a Heleny Babiařových proti rozhodnutí představenstva družstva o vyloučení z členství ve Stavebním bytovém družstvu ve Frýdku-Místku dle čl. 26 odst. 1 písm. a) stanov družstva.

Zprávu předkládá: představenstvo družstva
za představenstvo:


Ing. Jaromír Rumíšek
předseda představenstva

Návrh na usnesení:

Shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku v souladu s čl. 46 odst. 4 písm. i) a čl. 67 odst. 6 stanov družstva **vyhovuje** odvolání proti usnesení představenstva družstva č. 53.7.4. ze dne 19. 03. 2007, kterým představenstvo družstva rozhodlo dle čl. 26 odst. 1 písm. a) stanov družstva o vyloučení z členství ve Stavebním bytovém družstvu ve Frýdku-Místku společných členů družstva pana Ladislava Babiaře a paní Heleny Babiařové, nájemců družstevního bytu č. 11 o velikosti 1+3 s přísl. v domě č. p. 567 na ul. Jiráskova ve Frýdku-Místku.

Doporučení:

Představenstvo družstva na své schůzi, konané dne 29. 11. 2007, rozhodlo doporučit shromáždění delegátů neschválit návrh vyhovět odvolání manželů Ladislava a Heleny Babiařových proti usnesení představenstva družstva č. 53.7.4. ze dne 19. 03. 2007.

Odůvodnění:

Dne 19. 03. 2007 rozhodlo představenstvo družstva usnesením čísl. 53.7.4. o vyloučení manželů Ladislava a Heleny Babiařových z členství ve Stavebním bytovém družstvu ve Frýdku-Místku, a to v souladu s ustanovením čl. 26 odst. 1 písm. a) stanov družstva, když opětovně a přes výstrahu porušovali své členské povinnosti. Důvodem vyloučení byl dluh na nájemném, kdy ke dni rozhodnutí představenstva družstva o vyloučení dlužili společní členové na nájemném částku 29.041,75 Kč (za měsíce 08/2006-02/2007) a poplatky z prodlení 5.332,27 Kč. Rozhodnutí o vyloučení oba společní členové osobně převzali dne 29. 03. 2007.

Dne 28. 06. 2007 podali společní členové v zákonem stanovené lhůtě (tzn. do tří měsíců ode dne převzetí rozhodnutí) odvolání proti rozhodnutí představenstva družstva o vyloučení. Dne 10. 08. 2007 projednalo toto odvolání představenstvo družstva s tím, že tomuto odvolání nevyhovělo vzhledem k tomu, že ke dni rozhodnutí představenstva družstva o odvolání dlužili na nájemném částku ve výši 34.687,41 Kč (za měsíce 11/2006-06/2007), poplatky z prodlení 8.862,39 Kč. Dle čl. 67 odst. 6 stanov družstva rozhoduje o odvolání shromáždění delegátů.

Dle přehledu zaúčtování přijatých plateb ke dni 29. 11. 2007 dluží společní členové na nájemném a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu č. 11 na adrese Frýdek-Místek, Jiráskova 567 částku ve výši 52.707,41 Kč (za měsíce 11/2006-10/2007), poplatky z prodlení ve výši 22.984,09 Kč. Vzhledem k tomu, že společní členové nadále porušují své členské povinnosti dané stanovami družstva, kde je v čl. 15 odst. 6 uvedeno, že člen družstva – nájemce bytu je povinen platit řádně a včas nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu, rozhodlo představenstvo družstva doporučit shromáždění delegátů nevyhovět odvolání společných členů družstva manželů Ladislava a Heleny Babiařových proti rozhodnutí o vyloučení.

Veškeré doklady jsou delegátům k dispozici v členském spise.

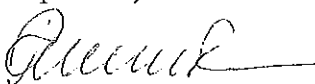
Předložený návrh usnesení není v rozporu s obecně závaznými právními předpisy ani s vnitřními předpisy družstva.

Ve Frýdku-Místku dne 29. 11. 2007

Pro jednání shromáždění delegátů dne 29. 11. 2007

Název zprávy: Odvolání členky družstva paní Renáty Ogořálkové proti rozhodnutí představenstva družstva o vyloučení z členství ve Stavebním bytovém družstvu ve Frýdku-Místku dle čl. 26 odst. 1 písm. a) stanov družstva.

Zprávu předkládá: představenstvo družstva
za představenstvo:


Ing. Jaromír Rumíšek
předseda představenstva

Návrh na usnesení:

Shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku v souladu s čl. 46 odst. 4 písm. i) a čl. 67 odst. 6 stanov družstva **v y h o v u j e** odvolání proti usnesení představenstva družstva č. 54.7.4. ze dne 16. 04. 2007, kterým představenstvo družstva rozhodlo dle čl. 26 odst. 1 písm. a) stanov družstva o vyloučení z členství ve Stavebním bytovém družstvu ve Frýdku-Místku výlučné členky družstva paní Renáty Ogořálkové, nájemkyně družstevního bytu č. 16 o velikosti 1+2 s přísl. v domě č. p. 3067 na ul. Novodvorská ve Frýdku-Místku.

Doporučení:

Představenstvo družstva na své schůzi, konané dne 29. 11. 2007, rozhodlo doporučit shromáždění delegátů neschválit návrh vyhovět odvolání paní Renáty Ogořálkové proti usnesení představenstva družstva č. 54.7.4. ze dne 16. 04. 2007.

Odůvodnění:

Dne 16. 04. 2007 rozhodlo představenstvo družstva usnesením čis. 54.7.4. o vyloučení paní Renáty Ogořálkové z členství ve Stavebním bytovém družstvu ve Frýdku-Místku, a to v souladu s ustanovením čl. 26 odst. 1 písm. a) stanov družstva, když opětovně a přes výstrahu porušovala své členské povinnosti. Důvodem vyloučení byl dluh na nájemném, kdy ke dni rozhodnutí představenstva družstva o vyloučení dlužila členka na nájemném částku 11.531,48 Kč (za měsíce 10/2006-03/2007) a poplatky z prodlení 1.763,37 Kč. Rozhodnutí o vyloučení členka osobně převzala dne 07. 05. 2007.

Dne 08. 06. 2007 podala členka v zákonem stanovené lhůtě (tzn. do tří měsíců ode dne převzetí rozhodnutí) odvolání proti rozhodnutí představenstva družstva o vyloučení. Dne 10. 08. 2007 projednalo toto odvolání představenstvo družstva s tím, že tomuto odvolání nevyhovělo vzhledem k tomu, že ke dni rozhodnutí představenstva družstva o odvolání dlužila na nájemném částku ve výši 6.539,17 Kč (za měsíce 11-12/2006, 01/2007), poplatky z prodlení 4.437,81 Kč. Dle čl. 67 odst. 6 stanov družstva rozhoduje o odvolání shromáždění delegátů.

Dle přehledu zaúčtování přijatých plateb ke dni 29. 11. 2007 dluží členka na nájemném a úhradách za plnění poskytovanou s užíváním družstevního bytu č. 16 na adrese Frýdek-Místek, Novodvorská 3067 částku ve výši 8.720,17 Kč (za měsíce 11-12/2006, 01/2007 a 10/2007), poplatky z prodlení ve výši 6.664,40 Kč. Vzhledem k tomu, že členka nadále porušuje své členské povinnosti dané stanovami družstva, kde je v čl. 15 odst. 6 uvedeno, že člen družstva – nájemce bytu je povinen platit řádně a včas nájemné a úhrady za plnění poskytovanou s užíváním družstevního bytu, rozhodlo představenstvo družstva doporučit shromáždění delegátů nevyhovět odvolání členky družstva paní Renáty Ogořálkové proti rozhodnutí o vyloučení.

Veškeré doklady jsou delegátům k dispozici v členském spise.

Předložený návrh usnesení není v rozporu s obecně závaznými právními předpisy ani s vnitřními předpisy družstva.

Zpráva

z činnosti návrhové komise na shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva
ve Frýdku-Místku
konaného dne 29. listopadu 2007
ve velkém sálu Domu kultury Válcoven plechu, a. s. ve Frýdku-Místku

V souladu s programem jednání uvedeného shromáždění proběhla volba návrhové komise.
Návrhová komise byla zvolena ve složení:

předseda:	Štefánia Jagošová	(samospráva č. 165)
členové:	František Bleha	(samospráva č. 177)
	Ing. Ivo Pospíšil	(samospráva č. 37)

Na jednání shromáždění delegátů byla přijata tato usnesení:

Shromáždění delegátů:

A. bere na vědomí

- 1) Zprávu o činnosti představenstva družstva v období od 15. 06. 2006 do 15. 10. 2007,
- 2) Zprávu o činnosti správy Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku v období od 16. června 2006 do 29. října 2007,
- 3) Zprávu kontrolní komise pro shromáždění delegátů na jeho jednání 29. listopadu 2007,
- 4) Zprávu auditora o ověření účetní závěrky za rok 2006 a stanovisko kontrolní komise k výroční zprávě o hospodaření družstva a účetní závěrce za rok 2006, včetně návrhu na rozdělení hospodářského výsledku družstva,

B. schvaluje

- 1) Účetní závěrku a výroční zprávu o hospodaření družstva za rok 2006,
- 2) Rozdělení hospodářského výsledku družstva za rok 2006:

Hospodářský výsledek za družstvo celkem + 764.475,26 Kč, z toho:

1. Hospodářský výsledek středisek bytového hospodářství zisk 534.077,16 Kč
Zisk vznikl jen u středisek, která mají tržby z pronájmu nebytových prostor.
U středisek, která nemají pronájem nebytových prostor je výsledek hospodaření nulový.

Zisk středisek bytového hospodářství bude zúčtován v souladu s čl. 59 odst. 3. stanov družstva.

Zisk ve výši 534.077,16 Kč přidělit do dlouhodobé přijaté zálohy (na opravy a údržbu BF).

2. Zisk ostatních středisek ve výši 230.398,10 Kč
rozdělit v souladu se stanovami družstva a platnými statuty fondů,
z toho přidělit:

- a) do nedělitelného fondu 80.398,10 Kč,
- b) do fondu kulturních a sociálních potřeb 100.000,-- Kč,
- c) do fondu odměn 50.000,-- Kč,

- 3) Výplatu funkcionářských odměn za rok 2006 dle Zásad pro poskytování odměn funkcionářům družstva schválených shromážděním delegátů s účinností od 17. 06. 2005 a 16. 06. 2006

- a) představenstvo družstva 405.000,-- Kč,
- b) kontrolní komise 202.500,-- Kč,

- 4) Změnu Stanov Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku:

V Čl. 49 se mění pořadí stávajících odst. 4 a 5 a dosavadní text nového odst. 5 se ruší a nahrazuje nově textem:

„Klesne-li spoluvlastnický podíl družstva na společných částech domu v okruhu působnosti členské samosprávy pod 25 % a současně je členská samospráva nefunkční, pak tato členská samospráva zaniká. Členská samospráva rovněž zaniká v případě, že počet členů družstva v okruhu její působnosti klesne pod 3, přičemž dnem jejího zániku se rozumí den zjištění rozhodných skutečností správou družstva. O dalším zařazení členů družstva ze zaniklých členských samospráv do příslušné organizační jednotky družstva rozhodne na svém nejbližším jednání konaném po dni zániku členské samosprávy představenstvo družstva, koná-li se nejbližší jednání představenstva družstva do 5 dnů po dni zániku členské samosprávy, pak rozhodne v dané věci představenstvo družstva na svém dalším jednání.“

V Čl. 72 odst. 2 stanov, kde namísto data 16. června 2005 se nově dává datum 29. listopadu 2007.

- 5) Nové znění Pravidel Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro přidělování uvolněných družstevních bytů či nebytových prostor a pravidel pro stanovení výše dodatečného členského vkladu uvedené v příloze č. 9 k zápisu z jednání shromáždění delegátů dne 29. listopadu 2007,

- 6) Nové znění Pravidel Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro zadávání zakázek v hodnotě vyšší, než 50.000,-- Kč uvedené v příloze č. 10 k zápisu z jednání shromáždění delegátů dne 29. listopadu 2007,

- 7) Změnu Statutů fondů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku:

Dosavadní text odst. 2. Fondu kulturních a sociálních potřeb (sociální fond)

“Tento fond se tvoří ze zisku středisek ostatního hospodaření ve výši 100.000,-- Kč ročně. Představenstvo družstva může na základě hodnocení hospodaření družstva rozhodnout o zvýšení tvorby tohoto fondu v daném roce až o 50 %.”

se mění na:

“Fond kulturních a sociálních potřeb se tvoří ve výši 5 % ze zisku družstva po zdanění.”

Dosavadní text odst. 2. Fondu odměn

“Fond odměn se tvoří ze zisku středisek ostatního hospodaření. Příděl do fondu schvaluje shromáždění delegátů na návrh představenstva družstva.”

se mění na:

“Fond odměn se tvoří ve výši 10 % ze zisku družstva po zdanění.”,

- 8) Rekonstrukci areálu správy družstva v jejím doporučeném rozsahu uvedeném v příloze č. 12 k zápisu z jednání shromáždění delegátů dne 29. listopadu 2007 a její financování z fondu dodatečných členských vkladů,
- 9) Koupi poměrné části pozemku, zahrady ve vlastnictví České republiky a ve správě Pozemkového fondu České republiky, parcelní číslo 915 o celkové výměře 5119 m², zapsaného u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek na listu vlastnictví 10002, odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu družstva na společných částech domů č. p. 370 a 371 v obci Baška za podmínky úhrady částky ve výši státem stanovené ceny nájemci družstevních jednotek v obou domech na účet družstva před podpisem kupní smlouvy družstvem,
- 10) a) Změnu pozemků uvedených v detailu A: Geometrického plánu č. 2971-159/2005 zhotoveného firmou Petr Oblouk-Gako (IČ: 48750158) a úředně ověřeného Ing. Vítém Seidlem dne 30. 06. 2006 pod číslem 146/2006:
Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku směřuje díl „b“ o výměře 17 m² oddělený z pozemku parc. č. 3226/3 o výměře 12 m² s Jaroslavou Kolářovou za díl „c“ o výměře 8 m² oddělený z pozemku parc. č. 3225/1 a za celý pozemek parc. č. 3225/2 o výměře 23 m². Po provedené směně se tedy družstvo stane výlučným vlastníkem nově vzniklého pozemku parc. č. 3226/15 o výměře 389 m² ostatní plocha a Jaroslava Kolářová se stane výlučným vlastníkem nově vzniklého pozemku parc. č. 3225/1 o výměře 454 m² a nově vzniklého pozemku parc. č. 3226/39 o výměře 12 m², přičemž žádná ze stran směnné smlouvy nemá nárok na vyrovnání,
b) s ohledem na předpokládaný požadavek druhého účastníka směnné smlouvy na zřízení věcného břemene za účelem parkování případné zřízení věcného práva odpovídajícího věcnému břemenu spočívajícímu v právu doživotního užívání části pozemku par. č. 3226/15 o velikosti 12 m² umístěné dle jejího vyznačení v detailu A: geometrického plánu uvedeného v části a) tohoto usnesení, příp. v jiné části pozemku téhož parcelního čísla,
- 11) Koupi pozemku parc. č. 732/33 o výměře 14 m² v k. ú. Fryčovice, druh pozemku – zahrada ve vlastnictví České republiky a ve správě Pozemkového fondu České republiky, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, na LV 10002 za podmínky, že před podpisem kupní smlouvy družstvem budou paní Ing. Libuší Strnadlovou zaplacený družstvu veškeré náklady vzniklé v souvislosti s koupí pozemku,
- 12) Delegování pravomoci při hlasování o přijetí úvěru u všech společenství vlastníků jednotek, kde majetkový podíl družstva překračuje 50 %, na představenstvo družstva,

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) Splnění svého usnesení č. B. 2) ze dne 26. 5. 1999, kterým uložilo představenstvu urychlit převody bytů v roce 1999 se záměrem, aby v roce 2000 mohly být převáděny byty, u nichž již byla v roce 1999 zaplacená anuita, a za jehož plnění odpovídá shromáždění delegátů předseda představenstva,
- 3) Splnění svého usnesení č. B. 3) ze dne 26. 5. 1999, kterým uložilo představenstvu družstva zajistit do 15. 12. 1999 volby nového představenstva a kontrolní komise podle platných stanov družstva a platného volebního řádu a za jehož plnění odpovídá shromáždění delegátů předseda představenstva,
- 4) Splnění svého usnesení č. B. 4). ze dne 26. 5. 1999, kterým uložilo představenstvu družstva zpracovat Zásady výběrového řízení zadávání zakázek nad 50 tis. Kč a předložit na příštím zasedání SD,
- 5) Splnění svého usnesení č. C. 2. ze dne 8. června 2000, kterým uložilo představenstvu družstva do termínu konání dalšího shromáždění delegátů družstva technicky dořešit utěsnění dilatačních mezer a prostupů armatur z garáží do bytu, které se nacházejí nad garážemi. Zajistit vypracování technologického postupu s ohledem na protipožární zabezpečení v souladu s hygienickými normami,
- 6) Splnění svého usnesení č. F. 3. ze dne 4. prosince 2001, kterým uložilo představenstvu družstva zorganizovat seminář k problematice vztahů mezi nájemci a vlastníky bytů s využitím zkušeností z jiných bytových družstev a odborníků v této problematice a závěry z tohoto semináře promítnout do přípravy nových stanov, a to v termínu do konce 1. čtvrtletí 2002,
- 7) Splnění svého usnesení č. F. 4. ze dne 4. prosince 2001, kterým uložilo představenstvu družstva nejpozději do 15-ti dnů předložit stanovy k registraci u obchodního soudu, tzn. v termínu do 20. 12. 2001,
- 8) Splnění svého usnesení č. F. 5.a) a b) ze dne 4. prosince 2001, kterým uložilo členům představenstva a kontrolní komise předložit:
 - a) čestné prohlášení a podpisový vzor ve smyslu Obchodního zákoníku a živnostenského zákona,
 - b) prohlášení, že není podnikatelem ani členem statutárních a dozorčích orgánů ve smyslu § 249 Obchodního zákoníku,a to v termínu do 31.1. 2002,
- 9) 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,
- 10) Splnění svého usnesení č. F. 1. ze dne 3. června 2003, kterým vzalo na vědomí zprávu k žádosti samosprávy č. 201 adresovanou shromáždění delegátů o zrušení rozhodnutí představenstva ze dne 7. 4. 2003 ve věci schválení Prohlášení vlastníka a smluv o předčasném převodu bytů do vlastnictví a následném zápisu tohoto Prohlášení do katastru nemovitostí, které je v rozporu s usnesením nejvyššího orgánu samosprávy č. 201 – členské schůze – ze dne

25. 3. 2003 a uložilo představenstvu odpovědět ve smyslu příslušných ustanovení obchodního zákoníku, dalších souvisejících právních a stanov družstva,

- 11) Splnění svého usnesení č. C. 1. ze dne 16. června 2005, kterým uložilo představenstvu družstva napomáhat vzniku družstevního hnutí za lepší bydlení v našem městě, zejména při sestavování kandidátky ze členů družstva,
- 12) Splnění svého usnesení č. D. 1. ze dne 1. března 2007, kterým uložilo představenstvu družstva zpracovat návrh na provedení oprav stávajícího areálu správy družstva a návrh na provedení rekonstrukcí v návaznosti na jeho lepší využití,

D. ruší

- 1) Své 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,

E. konstatuje a ruší:

- 1) a) Průběžné plnění svého usnesení č. B. 5) ze dne 26. 5. 1999, kterým uložilo nezpochybňovat členství vlastníků bytů v SBD členy statutárních orgánů či zaměstnanci SBD ani verbálně ani písemně, pokud prokazatelně nedošlo k nenaplnění příslušných paragrafů zákona č. 72/1994 Sb. a za jehož plnění odpovídá shromáždění delegátů předseda představenstva a
b) vzhledem k tomu, že důvody přijetí tohoto usnesení shromáždění delegátů již řadu let neexistují a není ani předpoklad jejich obnovení (opakovaného vzniku) toto své usnesení **ruší**,

F. v souladu s čl. 46 odst. 4 písm. i) a čl. 67 odst. 6 stanov družstva nevyhovuje:

- 1) Odvolání proti usnesení představenstva družstva č. 55.7.5. ze dne 14. 05. 2007, kterým představenstvo družstva rozhodlo dle čl. 26 odst. 1 písm. a) stanov družstva o vyloučení z členství ve Stavebním bytovém družstvu ve Frýdku-Místku členky družstva paní Danuše Mazochové, nájemkyně družstevního bytu č. 20 o velikosti 1+1 s přísl. v domě č. p. 169 na ul. Palackého ve Frýdku-Místku,
- 2) Odvolání proti usnesení představenstva družstva č. 53.7.4. ze dne 19. 03. 2007, kterým představenstvo družstva rozhodlo dle čl. 26 odst. 1 písm. a) stanov družstva o vyloučení z členství ve Stavebním bytovém družstvu ve Frýdku-Místku společných členů družstva pana Ladislava Babiaře a paní Heleny Babiařové, nájemců družstevního bytu č. 11 o velikosti 1+3 s přísl. v domě č. p. 567 na ul. Jiráskova ve Frýdku-Místku,
- 3) Odvolání proti usnesení představenstva družstva č. 54.7.4. ze dne 16. 04. 2007, kterým představenstvo družstva rozhodlo dle čl. 26 odst. 1 písm. a) stanov družstva o vyloučení z členství ve Stavebním bytovém družstvu ve Frýdku-Místku výlučné členky družstva paní Renáty Ogořálkové, nájemkyně družstevního bytu č. 16 o velikosti 1+2 s přísl. v domě č. p. 3067 na ul. Novodvorská ve Frýdku-Místku,

G. neschvaluje

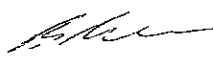
- 1) Zvýšení příspěvku na správu družstva o 20,-- Kč od 01.01.2008.

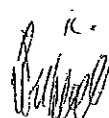
Přesný průběh rozpravy a hlasování je uveden v zápise ze shromáždění delegátů ze dne 29. listopadu 2007

Ve Frýdku-Místku dne 29. listopadu 2007

Za návrhovou komisi:

Štefánia Jagošová 

František Bleha 

Ing. Ivo Pospíšil 

----- Potvrzuji, že dva stejnopisy notářského zápisu souhlasí doslovně s předmětným originálem notářského zápisu č.j. N 201/2007, Nz 176/2007 založeným v notářské kanceláři JUDr. Radky Novákové, notářky ve Frýdku-Místku, včetně správnosti ověření shody jeho přílohy č. 1 (1 list), přílohy č. 2 (6 listů), přílohy č. 3 (4 listy), přílohy č. 4 (10 listů), přílohy č. 5 (4 listy), přílohy č. 6 (15 listů), přílohy č. 7 (5 listů), přílohy č. 8 (3 listy), přílohy č. 9 (1 list), přílohy č. 10 (6 listů), přílohy č. 11 (7 listů), přílohy č. 12 (1 list), přílohy č. 13 (1 list), přílohy č. 14 (1 list), přílohy č. 15 (1 list), přílohy č. 16 (1 list), přílohy č. 17 (1 list), přílohy č. 18 (1 list), přílohy č. 19 (1 list), přílohy č. 20 (1 list), přílohy č. 21 (3 listy) stejnopisů notářského zápisu s přílohou č. 1 (2 listy), přílohou č. 2 (11 listů), přílohou č. 3 (6 listů), přílohou č. 4 (18 listů), přílohou č. 5 (4 listy), přílohou č. 6 (15 listů), přílohou č. 7 (5 listů), přílohou č. 8 (5 listů), přílohou č. 9 (1 list), přílohou č. 10 (6 listů), přílohou č. 11 (7 listů), přílohou č. 12 (1 list), přílohou č. 13 (1 list), přílohou č. 14 (1 list), přílohou č. 15 (1 list), přílohou č. 16 (1 list), přílohou č. 17 (1 list), přílohou č. 18 (1 list), přílohou č. 19 (1 list), přílohou č. 20 (1 list) a přílohou č. 21 (6 listů) originálu notářského zápisu a vydávají se Stavebnímu bytovému družstvu ve Frýdku-Místku, panu RNDr. Michalu Kůstkovi, řediteli družstva.-----



5-406 [2]
JUDr. Radka Nováková