

ZÁPIS

ze shromáždění delegátů ZELENÁ HORA, stavebního bytového družstva, se sídlem Brněnská 1146/30, Žďár nad Sázavou 1, 591 01 Žďár nad Sázavou, IČ: 00050784, zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně v oddílu Dr XXXIV, vložce 464, konaného dne 26. května 2016 v 15³⁰ hodin ve školní jídelně 5. Základní školy, Palachova 2189/35, Žďár nad Sázavou, PSČ 591 01

Přítomni: dle prezenční listiny, která tvoří přílohu č. 1 archivního zápisu

Program:

1. Zahájení, informace o počtu přítomných, schválení programu
2. Jmenování předsedajícího, jmenování zapisovatele a volba ověřovatelů zápisu
3. Volba mandátové, návrhové komise
4. Zpráva představenstva družstva
5. Zpráva kontrolní komise družstva
6. Zpráva mandátové komise
7. Projednání a schválení změny stanov
8. Projednání a schválení změn jednacího řádu družstva
9. Projednání a schválení změn volebního řádu družstva
10. Volba volební komise pro volby představenstva a kontrolní komise na podzim 2016
11. Schválení roční závěrky za rok 2015 a rozdělení hospodářského výsledku družstva
12. Schválení změny správního příspěvku na činnost družstva a odměny družstva pro společenství vlastníků za správu domu a pozemku, změna směrnice č. 118/2015 ze dne 28.5.2015
13. Projednání odvolání proti rozhodnutí představenstva družstva
14. Diskuse
15. Usnesení
16. Závěr

1. Zahájení

Úvodní slovo pronesl místopředseda představenstva pan Josef Mrkos.

Přivítal přítomné delegáty a seznámil je s navrženým programem tak, jak bylo uvedeno na předem zasláných pozvánkách. Žádný z delegátů nevznesl návrh na změnu bodů programu shromáždění delegátů.

Bylo konstatováno, že k zahájení schůze shromáždění delegátů je přítomna nadpoloviční většina delegátů, shromáždění je tedy způsobilé usnášet se o všech záležitostech, vyplývajících ze schváleného programu schůze.

- Je tedy přítomno 70 delegátů z celkového počtu 98 delegátů, tj. 71,42 % hlasů. -

Následně bylo hlasováno o navrženém programu s tímto výsledkem:

- pro 70 hlasů, tj. 100 % přítomných delegátů

Program shromáždění delegátů byl schválen.

2. Jmenování předsedajícího, zapisovatele a volba ověřovatelů zápisu

Předsedajícím schůze shromáždění delegátů byl jmenován v souladu s Čl. 19 odst. 1. Jednacího řádu a usnesením představenstva č. 7/54/2016 ze dne 3.5.2016 p. Josef Mrkos, který tak celý průběh shromáždění delegátů řídil.

Zapisovatelkou zápisu byla jmenována Iveta Stratilová.

Poté vyzval delegáty k připomínkám k předloženým návrhům.

Nebyly podány žádné jiné návrhy, resp. připomínky.

Jmenování zapisovatelkou: Iveta Stratilová

Dále předsedající shromáždění předložil přítomným delegátům návrh na ověřovatele zápisu a vyzval delegáty k připomínce k předloženému návrhu či k návrhu jiných kandidátů.

Ověřovateli zápisu byli navrženi: Mg. Ladislav Sobotka
Jaroslav Flidr

Nebyly podány žádné jiné návrhy, resp. připomínky.

Před hlasováním bylo konstatováno, že od zahájení schůze se účast nezměnila – je přítomno 70 delegátů, tj. 70,41 %.

Následně bylo hlasováno o navrženém složení ověřovatelů zápisu s tímto výsledkem:

- pro 70 hlasů, tj. 100 % přítomných delegátů

Navržení ověřovatelé zápisu byli zvoleni.

3. Volba mandátové a návrhové komise

Předsedající seznámil přítomné s navrženými kandidáty do mandátové a návrhové komise a vyzval delegáty k připomínce k předloženému návrhu či k návrhu jiných kandidátů.

- Do mandátové komise byly navrženy: Miluše Enkeová (předsedkyně)
Vlasta Dulínková
Radka Svobodová

Nebyly podány žádné jiné návrhy, resp. připomínky.

Před hlasováním bylo konstatováno, že od zahájení schůze se účast nezměnila – je přítomno 70 delegátů, tj. 70,41 %.

Následně bylo hlasováno o navrženém složení mandátové komise s tímto výsledkem:

- pro 70 hlasů, tj. 100 % přítomných delegátů

Navržení členové mandátové komise byli zvoleni.

- Do návrhové komise byli navrženi: Ing. Josef Simandl
JUDr. Miroslav Hájek
Ing. Stanislav Čaha

Nebyly podány žádné jiné návrhy, resp. připomínky.

- V 15:45 hodin se dostavil další delegát.

Účast na shromáždění delegátů se změnila, je přítomno 71 delegátů z celkového počtu 98 všech pozvaných delegátů, tj. 72,45 %.

Následně bylo hlasováno o navrženém složení návrhové komise s tímto výsledkem:

- pro 71 hlasů, tj. 100 % přítomných delegátů

Navržení členové návrhové komise byli zvoleni.

- V 15:50 hodin se dostavili další dva delegáti.

Účast na shromáždění delegátů se změnila, je přítomno 73 delegátů z celkového počtu 98 všech pozvaných delegátů, tj. 74,49 %.

4. Zpráva představenstva družstva

Informace k projednávanému bodu přednesl předseda představenstva Ing. Zdeněk Štursa (materiál tvoří přílohu č. 2 archivního zápisu).

- byla podána informace k plnění úkolů z minulých jednání SD – všechny úkoly byly splněny
- představenstvo se scházelo pravidelně dle schváleného plánu práce
- hlavní pozornost na jednáních představenstva byla věnována především sledování ekonomického vývoje družstva
- průběžně byl vyhodnocován stav pohledávek a způsob jejich vymáhání
- dobré výsledky byly dosaženy i v činnosti naší realitní kanceláře
- z technické oblasti - v roce 2015 bylo možné využít pouze dotační program PANEL PLUS, který nabízel zvýhodněné úvěry. S ohledem na nízkou úroveň úrokových sazeb od bank však tento program nebyl využit. V závěru roku 2015 byl zveřejněn nový program, který umožňuje čerpat dotace ve výši až 50 % z nákladů na zřízení nových výtahů v domech, kde tyto nejsou. Bylo využito přípravy dvou domů na tuto akci a podali jsme žádost. Na základě vyhodnocení byla přiznána dotace pro tyto domy ve výši přes 3 mil. Kč. Představenstvo proto rozhodlo projednat možnost čerpání této dotace i s ostatními domy, které by splňovaly uvedené podmínky a připravit se na vyhlášení tohoto programu na rok 2017.
- novou povinností vyplývající ze zákona 318/2012 Sb. je osazení radiátorů tzv. rozdělovači topných nákladů, a to do konce roku 2015. Tato povinnost byla splněna.
Ve druhém pololetí byla vydána vyhláška č. 269/2015 Sb. o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody, která nahradila původní vyhlášku č. 372/2001 Sb. Hlavní změny spočívají v tom, že základní složka nákladů na vytápění může činit 30 až 50 % a že se mění výše tolerance, od které se může odchýlit výše nákladů jednotlivých bytů v domě od průměru domu na -20 % až +100 % (dříve -40 % až +40 %).
- v oblasti legislativně právní – hlavní pozornost byla směřována na zajištění změn názvu společenství a s tím i spojenou změnu stanov, a to v souladu s novým občanským zákoníkem. Celkem proběhlo 194 zasedání společenství vlastníků. Problém nastal i v otázce výkladu toho, zda musí být zasedání spojená se změnou stanov konána za přítomnosti notáře. Krajský soud v Brně vyžadoval notářský zápis, ale v průběhu roku od tohoto požadavku na základě rozhodnutí Vrchního soudu v Praze ustoupil, aby se k němu v závěru roku opět vrátil, a to na základě opačného rozhodnutí Vrchního soudu v Olomouci. Celou věc má posoudit a s konečnou platností rozhodnout Nejvyšší soud ČR.
Dále v průběhu celého roku se představenstvo zabývalo otázkou možnosti souběhu funkce předsedy a ředitele družstva. Na základě rozhodnutí soudů o tom, že tento souběh není možný, rozhodlo se představenstvo tento problém vyřešit s volbou nových orgánů družstva na podzim roku 2016 a to tak, že zruší funkce ředitele a předsedy družstva, když zastupování družstva bude v působnosti představenstva v čele s předsedou představenstva, který však tuto funkci nebude vykonávat v rámci pracovního poměru, ale na základě smlouvy o výkonu funkce tak, jak to vyplývá z již zmíněných rozhodnutí soudů. Prozatím není jasné, co vše bude obsahem smlouvy o výkonu funkce; předseda představenstva nebude zaměstnancem a vše, co je nyní předmětem

jeho mzdy včetně odměn za výkon funkce a dalších pracovněprávních nároků tak bude zahrnuto v jeho odměně za výkon funkce. Na tuto změnu budou navazovat i změny ve vnitřních předpisech družstva, které jsou předkládány k projednání a schválení na shromáždění delegátů.

- byly podány informace k předložené výroční zprávě:
 - hospodaření roku 2015 skončilo se ziskem po zdanění ve výši 93.858,- Kč; spolu se ziskem z roku 2014 je možné rozdělit zisk ve výši 470.472,68 Kč.
 - účetní závěrku ověřila auditorská společnost InForm Audit s.r.o zastoupená auditorem Ing. Pavlem Hrabákem (str. 31 výroční zprávy)
 - představenstvo družstva doporučilo delegátům schválit roční závěrku za rok 2015 a rozdělení hospodářského výsledku družstva.

5. Zpráva kontrolní komise

Pan Bc. Jiří Kvasnička informoval přítomné o činnosti kontrolní komise za rok 2015 a o zjištění případných nedostatků (materiál tvoří přílohu č. 3 archivního zápisu)

- členové komise vykonávali kontrolní činnost vůči družstvu v souladu s plánem kontrol
- výsledky byly zpracovány ve formě písemných zpráv (zápisy ze všech kontrol jsou k dispozici na sekretariátu družstva)
- nebylo zjištěno žádné zásadní porušení platných zákonů či vnitrodružstevních předpisů
- kontrolní komise konstatuje, že odměny funkcionářům družstva byly vyplaceny za rok 2015 v rámci finančního plánu schváleného SD dne 28.5.2015.
- částka určená na odměny funkcionářů orgánů družstva činí pro rok 2016 částku 460 tis. Kč
- kontrolní komise doporučuje SD schválit rozpočet pro výplatu odměn funkcionářům družstva v celkové výši 460 tis. Kč pro rok 2016.
- kontrolní komise doporučuje SD uzavřít hospodaření roku 2015 bez výhrad a schválit roční závěrku za rok 2015, výroční zprávu za rok 2015 a rozdělení celkového zisku tak, jak je uvedeno v předložené výroční zprávě

= V 15:57 hodin se na jednání shromáždění delegátů dostavila notářka JUDr. Jana Trutnová na ověření stanov notářským zápisem, kterou přivítal předsedající p. Josef Mrkos, místopředseda představenstva.

6. Zpráva mandátové komise

Předsedající vyzval mandátovou komisi, aby sdělila přítomnost delegátů k okamžiku rozhodování bodu č. 7. Programu. Paní Miluše Enkeová předsedkyně mandátové komise konstatovala, že pro toto funkční období bylo zvoleno **98** delegátů. Na dnešním jednání je k okamžiku podání první zprávy mandátové komise přítomno **73** delegátů z celkového počtu 98 všech pozvaných delegátů, tj. **74,49 %**. Dnešní shromáždění delegátů je tedy způsobilé usnášet se o všech záležitostech, vyplývajících ze schváleného programu schůze.

(Zpráva mandátové komise tvoří přílohu č. 4 archivního zápisu).

7. Projednání a schválení změny stanov

Písemný materiál byl delegátům zaslán poštou předem (materiál tvoří přílohu č. 5 archivního zápisu). Slova se ujal předseda představenstva Ing. Zdeněk Štursa. Sdělil, že v materiálech pro dnešní zasedání delegáti obdrželi spolu s pozvánkou i úplné znění textu stanov včetně barevného zvýraznění jejich změn. Žlutě zvýrazněné jsou změny či doplnění textu, červeným písmem je označen původní text, který je vypouštěn. Takto barevně byly pro lepší orientaci zvýrazněny změny ve všech zaslaných

materiálech, které jsou předloženy dnes ke schválení s tím, že předmětem schvalování bude vždy pouze text platného znění, tj. návrh dle předložených materiálů po vypuštění červeně zvýrazněného textu.

Dále ještě všichni delegáti při prezenci obdrželi písemný návrh na další upřesnění textu stanov, které vychází z připomínek, které obdrželo představenstvo (návrh dalších změn tvoří přílohu č. 6. archivního zápisu).

Změny stanov lze zjednodušeně rozdělit do dvou skupin. Tou první a jednodušší jsou změny provedené v návaznosti na změnu právní úpravy (např. změna zákona č. 67/2013 Sb. – vypuštění poplatků z prodlení). Dále jsou to změny vycházející z upřesnění výkladu stávající právní úpravy či navazující na platná rozhodnutí soudů. Další změny stanov jsou navrženy k upřesnění stávajícího textu stanov. Za takového změny lze považovat prakticky veškeré předložené změny ve stanovách s výjimkou článků 68 až 77, které se mění v souvislosti s nutností řešit souběh funkcí.

Ing. Zdeněk Štursa konstatoval, že těmto změnám se bude věnovat ve druhé části svého vystoupení k tomuto bodu programu.

Zde jsou předloženy nejpodstatnější změny:

Čl. 7 Společné členství manželů

- **odst. 6** – je zde vložen nový text, který reaguje na možnost změny společného členství manželů v družstvu na výlučné členství pouze jednoho z nich, a to na základě jejich dohod v souladu s obsahem občanského zákoníku. Takováto změna společného členství se promítá i v následujících článcích.

Čl. 12 Členská práva

- **odst. f)** - text nově upraven a je zde vložen nově **odst. g)** řešící případ uzavření dodatku či úplného znění nájemní smlouvy v návaznosti na převod či přechod družstevního podílu
- **odst. j) a k)** je zde doplněna možnost nahlédnutí do zápisů z jednání shromáždění delegátů respektive z členské schůze samosprávy

Čl. 13 Členské povinnosti

- **odst. b)** – nově vložen – zde je zdůrazněna povinnost uzavření písemné smlouvy o zaplacení dalšího nebo dodatečného členského vkladu, pakliže o nich bylo rozhodnuto s tím, že písemnou formu vyžaduje nový občanský zákoník
- **odst. e)** – doplněno – smluvní sankční úrok z prodlení se vztahuje na jakýkoliv dluh
- **odst. g)** – doplněna povinnost člena uhradit případnou částku odpovídající smluvní pokutě vyplývající i ze stanov společenství vlastníků domu, pokud sám tyto stanovy poruší
- **odst. l)** – upraven – povinnost umožnit vstup do bytu i zástupcům společenství vlastníků domu

Čl. 27 Seznam členů

- **odst. 7)** – nově se doplňuje, ve kterém je uveden seznam údajů nad rámec zákonem o obchodních korporacích nařízené evidence členů, které družstvo o jednotlivých členech eviduje s jejich písemným souhlasem dle zákona na ochranu osobních dat

Čl. 34 Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu

- **odst. 3)** – je doplněna povinnost člena řídit se domovním řádem přijatým na domě i společenstvím vlastníků a dbát řádného označení domovních zvonků, listovních schránek a bytů s číslem a jménem své osoby, které umožnili užívání bytu za účelem doručování a přijímání návštěv

Čl. 55 Orgány družstva

- vypouští se orgán družstva: předseda

Čl. 66

- **odst. 1) a 3)** je upřesněno proti stávajícímu textu určení volebních obvodů delegátů a zařazování členů do nich

Čl. 88

- odst. 6) – upravuje jmenování pověřeného předsedy samosprávy představenstvem pro případ nezvolení výboru či pověřeného předsedy samosprávy členskou schůzí

Čl. 112 Doručování

- upravuje způsob doručování prostřednictvím provozovatele poštovních služeb či funkcionářem nebo zaměstnancem družstva, včetně fikce doručení dle odst. 4), tj. 5. pracovním dnem od uložení zásilky v sídle družstva při doručování funkcionářem či zaměstnancem družstva a 7. kalendářním dnem ode dne jejího odeslání prostřednictvím poštovních služeb, a to vše, i když si adresát zásilku nevyzvedne či se ani o jejím doručování nedozví

Čl. 117

- upravuje nabytí účinnosti změny stanov ke dni 1.11.2016

Dále předseda představenstva seznámil přítomné delegáty podrobněji s nejpodstatnější částí stanov, týkající se vyřešení problematiky tzv. souběhu funkcí člena statutárního orgánu resp. předsedy družstva a zaměstnance družstva ve funkci ředitele, kde se právní výklad nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích ustálil na nepřipustnosti souběhu těchto funkcí.

Proto tento návrh stanov vypouští funkci předsedy družstva a ředitele, přičemž se rozhodující a řídicí činnost svěří zejména předsedovi představenstva, který bude vykonávat tuto činnost pouze na základě smlouvy o výkonu funkce, tj. nebude již zaměstnancem družstva. Takováto změna se bude prakticky realizovat již při podzimních volbách nových orgánů družstva.

Předseda představenstva bude oprávněn zastupovat družstvo samostatně zejm. v pracovně-právních záležitostech, ve společenství vlastníků, v závazkových vztazích, v právních jednáních ohledně půjček, úvěrů, nakládání s pohledávkami, závazky a dluhy družstva s výjimkou právních jednání, kdy bude třeba společné jednání dvou členů představenstva, kdy alespoň jeden z nich musí být předseda představenstva nebo místopředseda představenstva. Pravomoc k jednání za družstvo je podrobně nově rozvedena v **Čl. 68 odst. 2.**

Stanovy nově upravují i způsob volby člena představenstva a povinné kvalifikační předpoklady pro funkci předsedy představenstva a způsob jeho volby za člena představenstva. K vybraným článkům lze uvést tento komentář:

Čl. 70

- je zde nově navrženo snížení počtu členů představenstva na 5 členů. Tento návrh vychází z toho, že v původním počtu 7 členů představenstva měli zastoupení dva zaměstnanci. Podle již zmíněného výkladu zákonů by ale zaměstnanec v řídicím postavení neměl být současně členem představenstva. Proto představenstvo doporučilo snížit počet členů o dva s tím, že na představenstvo podle požadavku členů mohou docházet i členové vedení družstva s tím, že nebudou mít rozhodovací pravomoc. Toto opatření má bezesporu i ekonomický dopad, protože lze očekávat snížení nákladů na odměny představenstva o zhruba 75 tisíc Kč. Rovněž je zde i odvolávka na povinné kvalifikační předpoklady pro výkon funkce předsedy představenstva, které jsou stanoveny v organizačním řádu takto:
 - dokončené vysokoškolské vzdělání ekonomického nebo technického směru a 5 let praxe v oboru ve vedoucí funkci nebo 5 let zaměstnání v bytovém družstvu; anebo dokončené vysokoškolské vzdělání právního směru na právnické fakultě a 5 let praxe v oboru.

Dále je v tomto článku upraven způsob volby předsedy představenstva. I nadále ho ze svého středu volí členové představenstva. Delegáti ale budou mít možnost rozhodnout o tom, komu z uchazečů o tuto funkci dají svůj hlas a zvolí ho za člena představenstva. Proto každý z navrhovaných kandidátů do představenstva, který bude mít zájem současně vykonávat funkci předsedy, bude toto muset uvést v návrhu kandidatury a volební komisi předem ve stanovené lhůtě doložit splnění předpokladů pro takovouto volbu v souladu s volebním řádem. Je možné, že kandidátů do

Diskuse:

Předseda představenstva Ing. Zdeněk Štursa vyzval přítomné delegáty k připomínkám ke změně stanov. Nikdo z přítomných neměl žádné připomínky, resp. jiné návrhy.

Dále vyzval předsedkyni mandátové komise, aby sdělila přítomnost delegátů.

Před hlasováním bylo konstatováno, že se účast nezměnila – je přítomno 73 delegátů, tj. 74,49 %.

Následně bylo hlasováno o změnách stanov s tímto výsledkem:

- pro 73 hlasů, tj. 100 % přítomných delegátů

Shromáždění delegátů schvaluje stanovy družstva.

- Po provedeném hlasování v 16:20 hodin notářka JUDr. Jana Trutnová ukončila svoji účast na jednání shromáždění delegátů.

8. Projednání a schválení změn jednacího řádu družstva

Písemný materiál byl delegátům zaslán poštou předem (materiál tvoří přílohu č. 7 archivního zápisu). Informace k projednávanému bodu přednesl předseda představenstva Ing. Zdeněk Štursa.

Návrh změn jednacího řádu vychází z návrhu na změnu stanov, a to především na změnu zastupování družstva zejména předsedou představenstva.

Tyto změny se promítají v úpravě **Čl. 3 odst. 3), Čl. 6 odst. 4) a Čl. 27 odst. 1)** jednacího řádu.

Diskuse:

Předseda představenstva Ing. Zdeněk Štursa vyzval delegáty k připomínkám k jednacímu řádu. Nikdo z přítomných nevzněl žádné připomínky, resp. jiné návrhy.

Před hlasováním bylo konstatováno, že se účast nezměnila – je přítomno 73 delegátů, tj. 74,49 %.

Následně bylo hlasováno o jednacím řádu s tímto výsledkem:

- pro 73 hlasů, tj. 100 % přítomných delegátů

Shromáždění delegátů schvaluje směrnici č. 111/2014 - Jednací řád družstva ve znění předložených změn.

9. Projednání a schválení změn volebního řádu družstva

Písemný materiál byl delegátům zaslán poštou předem (materiál tvoří přílohu č. 8 archivního zápisu). Informace k projednávanému bodu přednesl předseda představenstva Ing. Zdeněk Štursa. Změny volebního řádu vychází z předložené úpravy stanov a reagují především na změnu zastupování družstva zejména předsedou představenstva a upřesňuje způsob, jakým by měl být volen.

Zde jsou předloženy hlavní změny ve volebním řádu:

Čl. 3 odst. 1) – je zde odvolávka na kvalifikační předpoklady dle organizačního řádu

Čl.4 odst. 4) – je doplněn o povinnost, aby ten, kdo chce kandidovat do představenstva a má zájem vykonávat funkci předsedy představenstva toto písemně sdělil volební komisi a současně doložil dokladem o vzdělání a stručným životopisem, zda splňuje povinné kvalifikační předpoklady.

Čl.9 odst. 4) – je doplněn o způsob provedení vyhodnocení výsledku voleb s přihlédnutím na současnou volbu předsedy.

představenstva splňujících povinné kvalifikační předpoklady pro výkon funkce předsedy může být zvoleno i několik, a z nich pak bude muset zvolené představenstvo vybrat pouze jednoho z nich.

V odst. 7 je pak řešen postup v případě zániku výkonu funkce předsedy představenstva v průběhu funkčního období s tím, že je zde navrženo, aby bez ohledu na již zvolené náhradníky a stávající členy představenstva vždy proběhly doplňovací volby nového člena představenstva, který by splňoval povinné kvalifikační předpoklady pro výkon funkce předsedy představenstva. Na tuto volbu by se mohlo přihlásit i více zájemců o tuto funkci; o volbě člena představenstva bude rozhodovat shromáždění delegátů. Takto zvolený kandidát by ale nebyl automaticky zvolen do funkce předsedy představenstva, protože i v tomto případě volí předsedu představenstva ze svého středu představenstvo. Pokud by i v původně zvoleném představenstvu byl již zvolen člen splňující předpoklady pro výkon funkce předsedy představenstva a v doplňovacích volbách by byl zvolen další takovýto člen, muselo by si představenstvo vybrat jednoho z nich.

Čl.72 až 74 a Čl. 77

- v těchto člancích jsou vymezeny pravomoci předsedy představenstva. Prakticky jde o to, že se na předsedu přenáší pravomoci ředitele dle stávajících stanov a další okruh záležitostí, při kterých bude výlučně sám družstvo zastupovat. Důležité je i to, že předseda nebude zaměstnancem družstva, ale bude vše vykonávat na základě smlouvy o výkonu funkce tak, jak již bylo zmíněno v úvodním vystoupení. Dále předseda představenstva uvedl, že text této smlouvy bude připraven na podzimní shromáždění delegátů, kde jej bude schvalovat. Co do rozsahu, bude tato smlouva obdobná, jako je stávající smlouva. Složitější však bude otázka finanční, neboť tím, že nebude předseda představenstva zaměstnancem, bude řada nároků zahrnuta do celkové odměny za výkon funkce (např. odvody na sociální a zdravotní pojištění, příspěvek na stravenky či dovolenou apod.). O výši této odměny bude také muset v souladu se zákonem rozhodnout na podzimním zasedání shromáždění delegátů. V současné době svaz připravuje vzor takovéto smlouvy.

Původní články upravující pravomoci ředitele se vypouští.

Následně předseda představenstva přítomné seznámil s obsahem změn, které přítomní delegáti obdrželi dnes při prezenci.

Návrh další změny stanov ZELENÁ HORA, stavebního bytového družstva, sídlem Brněnská 1146/30, Žďár nad Sázavou, PSČ 591 01, IČ: 00050784, oproti předloženému návrhu změny stanov družstva, který byl součástí pozvánky na shromáždění delegátů svolaného na den 26.5.2016:

- v **Čl. 2 se vypouští text odst. 4)** tohoto znění:
Družstvo je obchodní korporací.
- Do textu **Čl. 13 písm. d)** se doplňuje za závorku se slovy: „...(družstevního nebytového prostoru) a před čárku před textem:..., platit nájemné...“ **nově vkládá text** tohoto znění:
, resp. její dodatek ve formě úplného znění
- Do textu **Čl. 34 odst.3)** se doplňuje za slova: „...označení domovních“ a před slovo: „zvonků“ **nově vkládá text** tohoto znění: **a bytových**
- Text **Čl.51 odst.2):** „ ..postur..“ se gramaticky **upravuje** na: **postup**
- Text **Čl.57 odst.2):** „ ..orgánů družstva, uvedených..“ se **gramaticky upravuje** na jednotné číslo: **orgánu družstva, uvedeného**
- Do textu **Čl.81 odst.3)** se za slova: „výbor samosprávy“ a před tečku za větou **doplňuje text:-**
, resp. pověřený předseda samosprávy v případě nezvolení výboru, který vykonává působnost svěřenou dle stanov výboru samosprávy.
- V **Čl. 82 se vypouští text odst. 2) písm. d)** a tento se nahrazuje tímto novým zněním:
d) volí ze svého středu členy výboru nebo pověřeného předsedu samosprávy;
Do textu **Čl.82 odst.2) písm. e)** se za slova: „výboru samosprávy“ **doplňuje text:**
, resp. pověřeného předsedy samosprávy,
- V **Čl. 86 odst.2) písm. o)** se vypouští text: „g) a i)“ a tento se nahrazuje textem: **g) a h)**

Čl. 10 odst. 3) – nově vložen, popisuje průběh dalšího kola volby

Čl. 11 – upravuje nástup zvoleného náhradníka na místo v představenstvu v průběhu funkčního období

Diskuse:

Předseda představenstva Ing. Zdeněk Štursa vyzval delegáty k připomínkám k volebnímu řádu. Nikdo z přítomných nevznesl žádné připomínky, resp. jiné návrhy.

Před hlasováním bylo konstatováno, že se účast nezměnila – je přítomno 73 delegátů, tj. 74,49 %.

Následně bylo hlasováno o volebním řádu s tímto výsledkem:

- pro 73 hlasů, tj. 100 % přítomných delegátů

Shromáždění delegátů schvaluje směrnici č. 112/2014 – Volební řád družstva ve znění předložených změn.

10. Volba volební komise pro volby představenstva a kontrolní komise na podzim 2016

Písemný materiál byl delegátům zaslán poštou předem (materiál tvoří přílohu č. 9 archivního zápisu).

Informace k projednávanému bodu přednesl předseda představenstva Ing. Zdeněk Štursa.

Byl podán návrh kandidátů do volební komise:

za členy družstva navrženi:

Ing. Stanislav Caha – člen komise

Ing. Jiří Bruchanov – člen komise

František Kamarád - člen komise

Jan Slanina – náhradník

za vedení družstva navrženi:

JUDr. Dana Klusáková – člen komise

Ing. Michaela Šmídová – náhradník

za představenstvo a kontrolní komisi navrženi:

Bohumil Hrbek – navrhován jako předseda komise

JUDr. Bohuslav Krytinář – člen komise

JUDr. Miroslav Hájek – náhradník

Diskuse:

Nikdo z přítomných nevznesl žádné připomínky, resp. jiné návrhy.

Před hlasováním bylo konstatováno, že se účast nezměnila – je přítomno 73 delegátů, tj. 74,49 %.

Následně bylo hlasováno o každém kandidátovi na člena (resp. náhradníka) volební komise samostatně s tímto výsledkem:

➤ za členy družstva

- Ing. Stanislav Caha – člen komise
- pro 73 hlasů, tj. 100 % přítomných delegátů

- Ing. Jiří Bruchanov – člen komise
- pro 73 hlasů, tj. 100 % přítomných delegátů

- František Kamarád – člen komise
- pro **73** hlasů, tj. **100 %** přítomných delegátů
- Jan Slanina – náhradník
- pro **73** hlasů, tj. **100 %** přítomných delegátů

➤ za vedení družstva

- JUDr. Dana Klusáková – člen komise
- pro **73** hlasů, tj. **100 %** přítomných delegátů
- Ing. Michaela Šmídová – náhradník
- pro **73** hlasů, tj. **100 %** přítomných delegátů

➤ za představenstvo a kontrolní komisi

- Bohumil Hrbek – navrhován jako předseda komise
- pro **73** hlasů, tj. **100 %** přítomných delegátů
- JUDr. Bohuslav Krytinář – člen komise
- pro **73** hlasů, tj. **100 %** přítomných delegátů
- JUDr. Miroslav Hájek – náhradník
- pro **73** hlasů, tj. **100 %** přítomných delegátů

Navržení kandidáti na členy volební komise resp. jejich náhradníci, pro volby na podzim 2016 byli zvoleni.

11. Schválení roční závěrky za rok 2015 a rozdělení hospodářského výsledku družstva

Písemný materiál byl delegátům zaslán poštou předem (materiál tvoří přílohu č. 10 archivního zápisu). Informace k projednávanému bodu přednesl předseda představenstva Ing. Zdeněk Štursa již v rámci svého úvodního vystoupení.

Diskuse:

Nikdo z přítomných neměl žádné námítky, resp. připomínky.

Schválení roční závěrky za rok 2015 je součástí schválení konečného usnesení.

12. Schválení změny správního příspěvku na činnost družstva a odměny družstva pro společenství vlastníků za správu domu a pozemku, změna směrnice č. 118/2015 ze dne 28.5.2016

Písemný materiál byl delegátům zaslán poštou předem (materiál tvoří přílohu č. 11 archivního zápisu). Informace k projednávanému bodu přednesl předseda představenstva Ing. Zdeněk Štursa.

Způsob, jakým lze provést změnu správního příspěvku, byl předložen delegátům ve dvou variantách:

Varianta I. – jednotný příspěvek 157,- Kč včetně DPH

Stanovení správního příspěvku u členů družstva – nájemců družstevních bytů a členů družstva – vlastníků jednotek ve výši 157,- Kč/měsíc a byt (jednotku) s účinností od 1.6.2016

Současně by byla stanovena odměna družstva za zajištění správy domu a pozemku pro společenství vlastníků ve výši 157,- Kč/měsíc a byt (jednotku) včetně daně z přidané hodnoty s účinností od 1.6.2016.

Varianta II. – příspěvek 157,- Kč + DPH

Stanovení správního příspěvku u členů družstva –nájemců družstevních bytů nebo členů družstva – vlastníků bytových jednotek ve výši 157,- Kč /měsíc a byt (jednotku) s účinností od 1.1.2017.

Současně by byla stanovena odměna družstva za zajištění správy domu a pozemku pro společenství vlastníků ve výši 157,- Kč/měsíc a byt (jednotku) plus daň z přidané hodnoty (aktuálně ve výši 21 %), tj. celkem 190,- Kč /měsíc a byt (jednotku) s účinností od 1.7.2016.

Proběhlo také jednání na finančním úřadě k případné možné změně v metodice DPH, která umožňuje bytovým družstvům neodvádět DPH z některých příspěvků placených uživateli bytů za správu.

Tímto způsobem by tento příjem pokryl zčásti výpadek příjmů z úrokových výnosů a tyto neplánované příjmy by byly převedeny do rezervy ke krytí příjmů v dalších letech tak, jak je to navrženo v návrhu usnesení.

Představenstvo družstva se zabývalo na svých zasedáních problematikou zvýšení správního příspěvku na činnost družstva a odměny družstva za zajišťování správy domu a pozemku pro společenství vlastníků a doporučilo delegátům schválit řešení dle Varianty I., která znamená jednotnou výši jak pro nájemce, tak i pro vlastníky.

Diskuse:

- **Delegát volebního obvodu č. 34 Antonín Prokop**
 - Proč od roku 2001 klesá příspěvek na činnost družstva

Předseda představenstva Ing. Zdeněk Štursa odpověděl:

- příspěvek klesá z důvodu toho, aby pro domy, co chtějí nově do správy, byla tato cena s poskytnutou slevou na 2 - 3 roky atraktivní

Nikdo další neměl žádné připomínky, resp. jiné návrhy.

Před hlasováním bylo konstatováno, že se účast nezměnila – je přítomno 73 delegátů, tj. 74,49 %.

Následně bylo hlasováno o změně správního příspěvku na činnost družstva a odměny družstva pro společenství vlastníků za správu domu a pozemku dle Varianty I., změna směrnice č. 118/2015 s tímto výsledkem:

- pro 73 hlasů, tj. 100 % přítomných delegátů

Shromáždění delegátů schvaluje změnu správního příspěvku na činnost družstva změnou směrnice č. 118/2015 a dále schvaluje odměnu ve výši 157,-/jednotka (včetně DPH) družstva pro společenství vlastníků za správu domu a pozemku s účinností od 1.6.2016

13. Projednání odvolání proti rozhodnutí představenstva družstva

Předsedající p. Mrkos informoval o tom, že žádný opravný prostředek (námitky) proti rozhodnutí družstva nebyl podán.

14. Diskuse

Nikdo z přítomných delegátů nevznesl dotaz ani žádnou připomínku k projednávaným bodům programu ani v jiných záležitostech.

15. Usnesení

Pan Ing. Josef Simandl předložil návrh konečného usnesení v této podobě:

USNESENÍ

ze shromáždění delegátů ZELENÁ HORA, stavební bytové družstvo, se sídlem: Brněnská 1146/30, Žďár nad Sázavou 1, 591 01 Žďár nad Sázavou, IČ: 00050784, konaného dne **26. května 2016:**

I. Shromáždění delegátů bere na vědomí:

- a) zprávu předsedy představenstva o činnosti představenstva v období od shromáždění delegátů konaného dne 28.5.2015
- b) zprávu kontrolní komise o činnosti za rok 2015
- c) předložený rozpočet družstva na rok 2016
- d) informaci o plnění hlavních úkolů volebního období 2012 – 2016
- e) že v průběhu zasedání byla v rámci bodu 7) programu projednána a schválena změna Stanov družstva
- f) že v průběhu jednání byla v rámci bodu 8) programu projednána a schválena změna Jednacího řádu družstva
- g) že v průběhu jednání byla v rámci bodu 9) programu projednána a schválena změna Volebního řádu družstva
- h) že v průběhu jednání byla v rámci bodu 10) programu provedena volba členů volební komise, včetně náhradníků, pro volby členů do představenstva a kontrolní komise družstva v r. 2016 takto:

za členy družstva navržení:

Ing. Stanislav Caha - člen komise
Ing. Jiří Bruchanov - člen komise
František Kamarád - člen komise
Jan Slanina - náhradník

za vedení družstva navrženi:

JUDr. Dana Klusáková - člen komise

Ing. Michaela Šmídová - náhradník

za představenstvo a kontrolní komisi navrženi:

Bohumil Hrbek - předseda komise

JUDr. Bohuslav Krytinář - člen komise

JUDr. Miroslav Hájek - náhradník

II. Shromáždění delegátů schvaluje:

a) Roční účetní závěrku družstva k 31.12.2015 dle předložené písemné výroční zprávy o hospodaření v roce 2015, která je přílohou zápisu z tohoto shromáždění delegátů

b) Výplatu odměn funkcionářům družstva na rok 2016 v celkové výši 460 tis. Kč v členění:

Odměny členům představenstva 321 200,-- Kč

Odměny členům kontrolní komise 70 400,-- Kč

Odměny členům poradních orgánů představenstva 48 400,-- Kč

Odměny členům volební komise 20 000,-- Kč

s tím, že rozdělení a výplata odměn členům jednotlivých orgánů bude provedena v souladu se směrnicí č. 113/2014 o poskytování odměn funkcionářům ZELENÁ HORA, stavebního bytového družstva.

c) Rozdělení čistého zisku takto:

Zisk (po zdanění), který byl dosažen za účetní období roku.....93 858,36 Kč

Nerozdělený zisk z roku376 614,32 Kč

Zisk k 31. 12. 2015 k rozdělení470 472,68 Kč

se přiděluje:

1. do statutárního fondu bytového hospodářství (úrokové výnosy z dlouhodobé zálohy na údržbu, opravy a dodatečné investice domů v majetku družstva) 5 741,--Kč

2. členům vlastníků na zvýšení jejich dlouhodobých záloh (úrokové výnosy z dlouhodobé zálohy vlastníků)..... 7 561,--Kč

3. členům nájemcům – ve společenstvích vlastníků s právní subjektivitou (úrokové výnosy z dlouhodobé zálohy SV, která neměla samostatný běžný účet) 20 515,-- Kč

4. členům vlastníků – ve společenstvích vlastníků s právní subjektivitou (úrokové výnosy z dlouhodobé zálohy SV, která neměla samostatný běžný účet) 13 183,-- Kč

5. do statutárního fondu bytového hospodářství (příjmy z pronájmů ploch umístěných na některých bytových domech).....76 608,80 Kč

6. členům vlastníků na zvýšení jejich stálých záloh (příjmy z pronájmů ploch umístěných na některých bytových domech).....5 736,80 Kč
7. do sociálního fondu..... 150 000,-- Kč
8. do fondu odměn 0,-- Kč
- Nerozdělený zisk 191 127,08 Kč**

- d) celkovou výši rezerv družstva k 31.12.2015 v částce 1 422 tis. Kč, z toho 510 tis. Kč zákonné rezervy a 912 tis. Kč ostatní rezervy, a jejich tvorbu a čerpání dle „Výroční zprávy o hospodaření v roce 2015“ uvedených na stranách 21 až 26
- e) organizační zabezpečení voleb pro podzimní volbu členů představenstva a kontrolní komise dle předloženého písemného návrhu, který je součástí archivního zápisu ze shromáždění delegátů
- f) změnu směrnice č. 118/2015 Zásady pro určování běžné a jiné správní činnosti a stanovení příspěvků a poplatků na činnost družstva dle předloženého písemného návrhu, který je součástí archivního zápisu ze shromáždění delegátů
- g) výši odměny družstva pro společenství vlastníků za správu domu a pozemku včetně DPH ve výši 157,- Kč/jednotka, a to s účinností od 1.6.2016
- h) aby případný výnos z vrácené daně z přidané hodnoty byl převeden do rezervy na stabilizaci poplatků za správu bytových domů k pokrytí výpadků v příjmech v dalším období

III. Shromáždění delegátů ukládá:

představenstvu družstva:

- a) zveřejnit na internetových stránkách družstva schválené změny Stanov, Jednacího řádu a Volebního řádu, a to nejpozději do 30.6.2016
- b) zajistit svolání podzimního shromáždění delegátů k provedení volby členů představenstva a kontrolní komise tak, aby toto proběhlo nejpozději do 24.11.2016
- c) informovat podzimní shromáždění delegátů o výši vrácené DPH a způsobu použití této vratky daně

16. Závěr

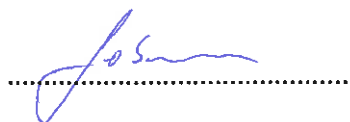
Místopředseda představenstva pan Josef Mrkos na závěr poděkoval přítomným delegátům za jejich účast.

Jednání bylo ukončeno v 17⁰⁰ hod.

Zapsala: Stratilová Iveta

Dne: 26.5.2016

Ověřovatelé zápisu: Mgr. Ladislav Sobotka



Jaroslav Flídr

