

Okresní stavební bytové družstvo Havlíčkův Brod

Jihlavská 564, 580 02 Havlíčkův Brod
tel. ústředna 569 430 920, e-mail osbdhb@osbdhb.cz

Zápis ze shromáždění delegátů OSBD Havlíčkův Brod

Dne: 15. září 2025 v 16 hodin
Místo konání: zasedací místnost OSBD HB na adrese Jihlavská 564, Havlíčkův Brod

K jednání shromáždění delegátů OSBD Havlíčkův Brod bylo pozváno 11 delegátů s rozhodujícím počtem hlasů 1074.

Program:

1. Zahájení – zjištění usnášeníschopnosti, jmenování zapisovatele a řídicího shromáždění delegátů
2. Schválení programu
3. Schválení jednacího řádu shromáždění delegátů
4. Volby mandátové komise, návrhové komise, ověřovatelů zápisu
5. Zpráva mandátové komise
6. Zpráva představenstva družstva
7. Zpráva kontrolní komise družstva
8. Směrnice č.1/2025 Sazebník odměn za úkony
9. Poplatek za správu
10. Prodej garáží OSBD Sekaninova ulice
11. Schválení roční účetní závěrky
12. Diskuse
13. Zpráva mandátové komise
14. Usnesení
15. Závěr

Delegátem je předseda samosprávy nebo pověřený náhradník – pouze člen družstva.

1. Zahájení – zjištění usnášeníschopnosti, jmenování zapisovatele a řídicího shromáždění delegátů

Představenstvo určilo řídicím shromáždění Ing. Habáska, místopředsedu představenstva. SD zahájil předseda představenstva v 16,00 a poté předal slovo řídicímu shromáždění. Ten přivítal přítomné delegáty OSBD Havlíčkův Brod a konstatoval, že shromáždění delegátů OSBD je v tuto hodinu usnášeníschopné. Přítomno je 11 delegátů s počtem hlasů 1074, tj. 100 % z pozvaných. Zapisovatelem byl jmenován pan Kalousek.

2. Schválení programu

Program jednání SD OSBD Havlíčkův Brod byl delegáty schválen aklamací. 100 % pro.

3. Schválení jednacího řádu shromáždění delegátů

Předložený jednací řád SD OSBD Havlíčkův Brod byl delegáty schválen aklamací. 100 % pro.

4. Volby mandátové komise, návrhové komise, ověřovatelů zápisu

Mandátová komise – předseda Ing. Čapek, člen pan Kratina

Návrhová komise – předseda pan Matějka, člen pan Pertl

Ověřovatelé zápisu – pan Kotil, pan Vampola

Skrutátoři-členové příslušné komise

Prezence-členové mandátové komise

Členy mandátové komise, návrhové komise i ověřovatele zápisu delegáti SD schválili. 100 % pro.

5. Zpráva mandátové komise

Předseda mandátové komise Ing. Martin Čapek seznámil delegáty s účastí na SD. Pozváno bylo 11 delegátů s rozhodujícím počtem hlasů 1074. Přítomno bylo 11 delegátů s 1074 hlasy, což je 100 %. Shromáždění je usnášeníschopné v souladu se stanovami družstva.

6. Zpráva představenstva družstva

Zprávu představenstva OSBD Havlíčkův Brod přednesl předseda představenstva pan Ivo Krejčí.

Usnesení minulého shromáždění delegátů, kterým byly uloženy úkoly všem orgánům družstva bylo splněno. Na loňském SD jsme Vás informovali o stavu dlužníků.

V současnosti zůstává v řešení dlužník ze Ždírcce nad Doubravou. Jedná se o byt 3+1, ve kterém se nachází původní nábytek a nepřeberné množství potřebných i nepotřebných věcí. Rozsudkem Okresního soudu v Havlíčkově Brodě byl žalovaný povinen vyklidit a odevzdat bytovou jednotku. Toto však v řádném termínu neučinil. OSBD Havlíčkův Brod nemá potřebnou kapacitu skladovacích míst pro celkové vyklizení tohoto bytu. Představenstvo družstva pověřilo našeho právního zástupce JUDr. Širmera, aby oslovil ve věci vyklizení bytu exekutora Mgr. Moláka, který se věci vyklizení bytu ujme.

Hospodaření družstva se v r. 2024 řídilo plánem přijatým představenstvem družstva. Družstvo jako celek vytvořilo ztrátu po zdanění v celkové výši 268.947,55 Kč.

Účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv organizace k 31.12.2024 a byla provedena souladu s českými účetními předpisy.

Po projednání v představenstvu družstva navrhuje schválit roční účetní závěrku takto:

Výsledek hospodaření po zdanění: - 125.705,16 Kč

Příděl samosprávám - 133.242,39 Kč

Příděl do sociálního fondu: -10.000 Kč

Výsledek hospodaření - 268.947,55 Kč

Ztráta v účetním období roku 2024 byla způsobena investicemi a zhodnocením majetku družstva. Byly dokončeny práce na opravách hospodářské budovy družstva, byl uhrazen podíl OSBD na revitalizaci domu Sázavka 41(1 byt ve vlastnictví OSBD),

Výměna nevyhovujícího kotle (termín stanovený zákonem o ochraně ovzduší (§41 odst. 16 zákona) v bytě OSBD, Sázavka č.p. 41.

Neuhrazenou ztrátu představenstvo družstva navrhuje převést do nerozděleného zisku.

Jeho výše je k 31.12.2023 5.093.000 Kč

Na minulých SD jsme avizovali, že s ohledem na výši inflace, rostoucí ceny energií a oprávněnému nároku zaměstnanců HS na zvýšení mezd, přistoupí družstvo v roce 2025 ke zvýšení příspěvku na správu. V roce 2025 došlo k razantnímu snížení úrokových sazeb. Z tohoto důvodu došlo k 1.9.2025 ke zvýšení poplatku na správu pro spravovaná společenství vlastníků i domy OSBD Havlíčkův Brod.

7. Zpráva kontrolní komise

Zvolená komise pracovala ve složení: Josef Boudník, Lenka Kadečková, Lenka Lišková, Miloslav Kotil. Zasedání komise se konají v návaznosti na jednání představenstva družstva, zpravidla 1x za měsíc.

Na programu zasedání KK jsou veškeré informace ze schůzí představenstva OSBD, řešení všech došlých stížností, aktuální informace o stavu šetření jednotlivých případů, výsledky prováděných kontrol atd. Kontrolní komisi nedošla v období od posledního SD žádná stížnost.

Průběžně je sledováno vymáhání pohledávek z nájmu.

Průběžně je kontrolováno plnění usnesení z posledního SD. Usnesení z SD 2024 bylo splněno.

Spolupráce KK a Př OSBD je dobrá, o jednání jsou vzájemně oba orgány informovány. Závěry z jednání jsou projednávány s návrhem na řešení. Zástupce kontrolní komise je vždy přítomen jednání představenstva bytového družstva.

Kontrolní komise konstatuje, že představenstvo plní svoji funkci s péčí řádného hospodáře, neshledala žádná závažná pochybení, případné nedostatky jsou neprodleně řešeny a odstraňovány.

Mzdové náklady a jiné náklady, kde se nedostává dostatečné krytí z odpovídajících příjmových účtů kapitol, jsou hrazeny z kapitol pronájmů nebytových prostor a úroků z půjček ve prospěch OSBD.

KK se seznámila s přiznáním k dani z příjmů právnických osob za 2024 včetně příloh a také s výsledkem hospodaření OSBD Havlíčkův Brod za rok 2024. Dle předložených dokladů je hospodaření družstva v pořádku.

8. Směrnice č. 1/2025 Sazebník odměn za úkony

Pan Krejčí informoval o názvosloví, jde o úkony nad rámec smlouvy o správě. Upozornil na bod č. 28 - společenství vlastníků žádají o změny ve veřejném rejstříku, kdy správa připravuje podklady vč. zápisu na soud. Za tyto úkony bylo v minulosti vybíráno, ale položky nebyly součástí sazebníku. Pan Kotil žádá o vyvěšení Sazebníku odměn na webových stránkách družstva.

Místopředseda nechal hlasovat a Sazebník byl přijat 100 % hlasů.

9. Poplatek za správu – poplatek je uveden v již schválené směrnici 1/2025 Sazebník odměn za úkony.

10. Prodej garáží OSBD Sekaninova ulice

Jedná se o prostory po ukončeném pronájmu na adrese Sekaninova 1134. **Jednotka č. 4, garáž**, zapsaná v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 11071 pro obec a k.ú. Havlíčkův Brod, vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod (jednotka vymezena dle zák.č. 72/1994 Sb.), která je situována v budově – bez čp/če, situované na pozemku parc. č. st. 6560 pro obec a k.ú. Havlíčkův Brod (budova a pozemek jsou zapsány v katastru nemovitostí na LV č. 11070 pro obec a k.ú. Havlíčkův Brod) a to včetně **spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku v rozsahu id. 1596/14593** na shora uvedené budově bez čp/če a na pozemku parc.č. st. 6560, zapsaných na LV č. 11070 pro obec a k.ú. Havlíčkův Brod u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod.

Jednotka č. 5, garáž, zapsaná v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 11071 pro obec a k.ú. Havlíčkův Brod, vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod (jednotka vymezena dle zák.č. 72/1994 Sb.), která je situována v budově – bez čp/če, situované na pozemku parc. č. st. 6560 pro obec a k.ú. Havlíčkův Brod (budova a pozemek jsou zapsány v katastru nemovitostí na LV č. 11070 pro obec a k.ú. Havlíčkův Brod) a to včetně **spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku v rozsahu id. 1568/14593** na

shora uvedené budově bez čp/če a na pozemku parc.č. st. 6560, zapsaných na LV č. 11070 pro obec a k.ú. Havlíčkův Brod u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod.

Jednotka č. 6, jiný nebytový prostor, zapsaná v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 11071 pro obec a k.ú. Havlíčkův Brod, vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod (jednotka vymezena dle zák.č. 72/1994 Sb.), která je situována v budově – bez čp/če, situované na pozemku parc. č. st. 6560 pro obec a k.ú. Havlíčkův Brod (budova a pozemek jsou zapsány v katastru nemovitostí na LV č. 11070 pro obec a k.ú. Havlíčkův Brod) a to včetně **spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku v rozsahu id. 3699/14593** na shora uvedené budově bez čp/če a na pozemku parc.č. st. 6560, zapsaných na LV č. 11070 pro obec a k.ú. Havlíčkův Brod u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod.

Představenstvo inicializovalo zpracování znaleckého posudku a bylo vypsáno výběrové řízení. Obdrželi jsme 3 nabídky, nejvyšší nabídka byla za cenu 488 tisíc Kč. Do prodeje jsou zaneseny všechny tři navazující prostory. Prodej projednalo představenstvo družstva na svém zasedání dne 26.6.2025. Kontrolní komise projednala dne 30.6.2025 žádost manželů Liškových o koupi jednotek č. 4, 5 a 6 ve vlastnictví Okresního stavebního bytového družstva Havlíčkův Brod za cenu 488.000 Kč. S prodejem vyslovila kontrolní komise souhlas a předložila jej k projednání shromáždění delegátů.

Místopředseda nechal o prodeji hlasovat, 100 % pro.

11. Schválení roční účetní závěrky

Pan Krejčí přednesl informaci o hospodaření družstva, to se v roce 2024 řídilo plánem přijatým představenstvem družstva.

Družstvo jako celek hospodařilo se ztrátou v celkové výši 268.947,55 Kč.

Účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv organizace k 31.12.2024 a ta byla provedena v souladu s českými účetními předpisy.

Výsledek hospodaření po zdanění:	-125.705,16 Kč
Příděl samosprávám:	133.242,39 Kč
Příděl do sociálního fondu:	10.000,00 Kč
Výsledek hospodaření:	-268.947,55 Kč

Neuhrazená ztráta bude převedena na účet nerozděleného zisku. Jeho zůstatek k 31. 12. 2024 činí 5.093.000 Kč.

Místopředseda nechal o roční závěrce hlasovat. 100 % pro, účetní závěrka schválena.

12. Diskuse

Pan Vampola vnesl připomínku, že v přiřazeném volebním obvodu nefiguruje jeho dům. Pan Čapek podal vysvětlení, jak jsou vytvořeny volební obvody. Každý obvod má asi 110 členů a došlo k matematickému rozdělení.

Pan Bárek žádá, aby byl dodržován jednací řád a bylo odpovídáno na dotazy jednotlivě.

Pan Boudník se ptá, jestli jednotliví členové budou o průběhu SD informováni. Pan Čapek podal informaci, že na případné dotazy z domů bude řádně odpovězeno a zápis z jednání bude uveřejněn na webových stránkách družstva.

Pan Vampola má dotaz na způsob hrazení svozu TKO. Ve stejném boxu jsou umístěny nádoby na TKO více SVJ. Pan Krejčí odpovídá, že SVJ mělo nahlásit aktuální stav nádob na svoz odpadu. Stav byl nahlášen na Technické služby. Na základě těchto informací přišly na OSBD či jednotlivá SVJ faktury za svoz. Forma úhrady zálohy a vyúčtování je plně v kompetenci SVJ. Pro roční vyúčtování OSBD doporučuje nahlásit počet skutečně bydlících osob v jednotlivých bytech.

13. Zpráva mandátové komise

Předseda mandátové komise Ing. Čapek seznámil delegáty s aktuální účastí na SD.

Pozváno 11 delegátů s rozhodujícím počtem hlasů 1074.

Přítomno 11 delegátů s 1074 hlasy, což je 100 %.

SD je usnášeníschopné a je způsobilé přijmout usnesení v souladu se stanovami družstva.

14. Usnesení

Návrh usnesení přednesl předseda návrhové komise SD pan Matějka. Tento návrh je přílohou k tomuto zápisu.

Místopředseda představenstva nechal o usnesení hlasovat. 100 % pro, usnesení ze shromáždění delegátů bylo schváleno.

15. Závěr

Ing. Habásko předal slovo panu předsedovi, pan Krejčí poděkoval přítomným za účast a za spolupráci. Zápis bude umístěn na webové schránky, jednotlivci nebudou informováni individuálně. V případě dotazů budou tyto zodpovězeny. Jednání SD OSBD Havlíčkův Brod poté pan Krejčí v 17.03 hodin ukončil.

Přílohy zápisu:

1. Prezenční listina
2. Jednací řád
3. Sazebník odměn za úkony
4. Zpráva předsedy představenstva
5. Zpráva předsedy kontrolní komise
6. Usnesení SD OSBD Havlíčkův Brod

V Havlíčkově Brodě dne 15. 9. 2025 zapsal: Vítězslav Kalousek

Ověřovatelé zápisu:

.....
Miloslav Kotil

.....
Ladislav Vampola