

## ZÁPIS

**ze zasedání shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva Hradec Králové, konaného dne 6. června 2022 od 16.00 hodin ve Velkém sálu Kulturního domu Střelnice v Hradci Králové (Střelecká čp. 45, Hradec Králové)**

1.

Shromáždění v souladu čl.22 odst.6 organizačního, jednacího a volebního řádu družstva zahájil, delegáty, přivítal předseda představenstva pan Josef Mlateček (dále v textu tohoto zápisu také jen „předseda“). Předseda konstatoval, že

- nejvyšší orgán je způsobilý se usnášet, jen je-li zastoupena nadpoloviční většina jeho členů.
- celkový počet členů družstva je 5 970. Z celkového počtu 174 delegátů je přítomno 132 delegátů s celkovým počtem hlasů 3 930, což představuje požadovanou nadpoloviční většinu (65,83 %), takže dnešní shromáždění je schopno se právoplatně usnášet.

Předseda požádal delegáty, aby při každém opuštění sálu odevzdali u presence svoje hlasovací lístky a při návratu do sálu si je opět vyzvedli! Přístup do sálu a odchod ze sálu nebude možný v průběhu odevzdávání hlasovacích lístků skrutátorkám, přičemž lístky je nutné odevzdávat osobně! Předseda připomněl, že všechny body programu s výjimkou zprávy kontrolní komise byly předem projednány na regionálních radách z důvodu zajištění hladkého průběhu dnešního jednání. Předseda konstatoval, že z organizačních důvodů bude hlasováno o způsobu hlasování, pořadu jednání, volbě komisí a ověřovatelů zápisu, případně o některých záležitostech, které vyplynou z průběhu jednání zvednutím ruky. Nebude-li výsledek hlasování na první pohled jednoznačný, použijí se hlasovací lístky. Při hlasování o jednotlivých bodech programu pomocí těchto hlasovacích lístků je nutno vybrat příslušný lístek se svojí volbou, který je nutno odtrhnutím oddělit a podepsat. Pracovnice pověřené sčítáním hlasů vybraný hlasovací lístek vyberou a předají mandátové komisi ke zpracování.

Předseda dále upozornil, že

- přihlášky do diskuse je nutné podávat písemnou formou na konkrétní téma k projednávaným bodům jednání. V souladu Organizačním a jednacím řádem družstva je délka diskusního příspěvku omezena na 5 minut a musí se týkat projednávané záležitosti. Řídící jednání shromáždění delegátů je oprávněn diskutujícím odebrat slovo,

překročil-li stanovený limit, nebo se jeho příspěvek netýká projednávané záležitosti a odkázat ho na projednání na příslušném konzultačním místě.

- vzhledem k tomu, že v sále jsou přítomny i osoby, které nejsou delegáty, upozorňuji na to, že nemají právo zasahovat do průběhu jednání, aniž by byly vyzvány řídicím schůze a pořizovat zvukové nebo obrazové záznamy. Oznamuji, že pořadatelskou službu zajišťuje dnes pronajímatel sálu.

Předseda po odsouhlasení (zvednutím rukou všemi delegáty pro schválení) konstatoval, že návrh pořadu jednání a způsob hlasování byly schváleny. Zapisovatelkou dnešního jednání předseda jmenoval paní Štěpánku Langrovou. Sčítáním hlasů pověřil pana Petra Hajného, pana Petra Dvořáka a paní Hanu Muchovou.

## 2.

Dále bylo přistoupeno k volbě členů **návrhové komise**, která připraví návrhy usnesení z jednání. Představenstvo navrhlo tyto členy **návrhové komise**:

Pana Ing. Bohuslava Říčaře, pana Milana Kordeka a pana Ing. Arch. Michala Čapka. Předseda se dotázal, zda má někdo jiný návrh. Bez odezvy.

Dal hlasovat o návrhu, aby za členy návrhové komise byli zvoleni: Pan Ing. Bohuslav Říčař, pan Milan Kordek a pan Ing. Arch. Michal Čapek. Pro návrh zvedly ruku všichni přítomní delegáti. Předseda konstatoval, že navržení členové návrhové komise byli zvoleni.

Dále bylo přistoupeno k volbě členů **mandátové komise**, která je konečným článkem při sčítání hlasů. Představenstvo navrhlo za členy mandátové komise: pan Petra Hajného, pana Petra Dvořáka a paní Danu Kalinovou. Předseda se dotázal, zda má někdo jiný návrh. Bez odezvy. Dal hlasovat o návrhu, aby za členy mandátové komise byli zvoleni: Pan Petr Hajný, pan Petr Dvořák a paní Dana kalinová. Pro návrh zvedly ruku všichni přítomní delegáti. Předseda konstatoval, že navržení členové Mandátové komise byli zvoleni.

Dále bylo přistoupeno k volbě **ověřovatelů zápisu**. Představenstvo družstva navrhlo za ověřovatele zápisu: Pana Mgr. Jiřího Krause a paní Ing. Andreu Královou. Předseda se dotázal, zda má někdo jiný návrh. Bez odezvy. Dal hlasovat o návrhu, aby za členy návrhové komise byli zvoleni: Pan Mgr. Jiří Kraus a paní Ing. Andrea Králová. Pro návrh zvedly ruku všichni přítomní delegáti. Předseda konstatoval, že navržení ověřovatelé byli zvoleni.

Předseda dále vůči přítomným delegátům uvedl :

- ke každému bodu programu budete hlasovat zvlášť tak, jak bylo výše uvedeno a schváleno. Hlasování je veřejné. Opakuji, že při hlasování o jednotlivých bodech programu pomocí hlasovacích lístků vyberte příslušný lístek se svojí volbou, který odtrhnutím oddělte a stvrďte svým podpisem. Prosím, abyste svým podpisem nezasahovali do čárového kódu. Pracovnice pověřené sčítáním hlasů od Vás hlasovací lístek vyberou a předají mandátové komisi ke zpracování. Během sčítání bude jednáno o dalším bodu programu a s výsledkem hlasování budete seznámeni před hlasováním o dalším bodu programu. Delegát zastupující samosprávu, kde vedle nájemců jsou i vlastníci - členové, má tolik hlasů, kolik je na samosprávě členů družstva, přičemž každý člen má jeden hlas.

Předseda požádal **mandátovou komisi**, aby po celé jednání pozorně sledovala, zda je při hlasování tato schůze schopná právoplatně rozhodovat.

### 3.

Třetím bodem projednávaného programu byla **zpráva představenstva o činnosti družstva za uplynulý rok.**

Předseda požádal o slovo pana Mgr. Daniela Rumpíka, člena představenstva.

Jmenovaný zprávu přednesl. (ad příloha). Předseda vznesl dotaz, zda má někdo k této zprávě připomínky nebo dotazy? Dotaz byl bez odezvy delegátů.

Předseda požádal zástupce návrhové komise, aby přednesl návrh usnesení týkající se zprávy představenstva. Stalo se (ad příloha).

Předseda požádal předsedu mandátové komise, aby sdělil počet zastoupených hlasů členů družstva. Po prověření (ad příloha) předseda konstatoval, že shromáždění delegátů je usnášeschnopné.

Předseda delegáty vyzval : Použijte hlasovací lístek č. 1, vyberte lístek se svojí volbou, který odtrhnutím oddělte a stvrďte svým podpisem a tento odevzdejte ke sčítání. Připomínám, abyste svým podpisem nezasahovali do čárového kódu.

Děkuji a budeme pokračovat v programu.

### 4.

Jako další bod programu byla **zpráva kontrolní komise.**

Předseda požádal o slovo pana Ing. Ladislava Vokřínka , předsedu kontrolní komise. Jmenovaný zprávu přednesl (ad příloha). Předseda vznesl dotaz, zda má někdo k této zprávě připomínky nebo dotazy? Bez odezvy ze strany delegátů.

Předseda delegáty seznámil s výsledky hlasování o zprávě představenstva družstva. Pro její schválení bylo 4028 hlasů, proti 0 hlasů, zdrželo se hlasování 7 hlasů. Konstatoval, že zpráva představenstva družstva byla schválena 4028 hlasy, což je 98,38 % hlasů členů družstva zastoupených přítomnými delegáty.

Následně požádal zástupce návrhové komise, aby přednesl návrh usnesení ke zprávě kontrolní komise. Stalo se (-ad příloha).

Předseda požádal předsedu mandátové komise, aby sdělil počet zastoupených hlasů členů družstva. Po splnění (ad příloha) předseda konstatoval, že shromáždění delegátů je usnášitelné.

Předseda vyzval delegáty k hlasování o návrhu usnesení ke zprávě kontrolní komise a k tomu uvedl :

-Použijte hlasovací lístek č. 2, vyberte lístek se svojí volbou, který odtrhnutím oddělte a stvrďte svým podpisem a tento odevzdejte ke sčítání. Připomínám, abyste svým podpisem nezasahovali do čárového kódu.

## 5.

Jako další bod programu bylo schválení **Výroční zprávy o hospodaření družstva za rok 2022**. Předseda požádal o slovo místopředsedkyni představenstva paní Ing. Marii Janatovou.

Předseda konstatoval, že veškerý materiál k tomuto bodu delegáti obdrželi písemně a byl projednáván na jednáních regionů, kde byly zodpovězeny všechny dotazy, týkající se této problematiky. Po přečtení zprávy (ad příloha) předseda připomněl, že tento materiál delegáti již obdrželi a byl zveřejněn na webových stránkách družstva. Předseda vznesl dotaz, zda má někdo k tomuto návrhu připomínky nebo dotazy? Ze strany delegátů k tomuto dotazu nebyla žádná reakce.

Předseda oznámil výsledky hlasování o zprávě kontrolní komise :

Pro její schválení bylo 4015 hlasů, proti bylo 0 hlasů, zdrželo se hlasování 29 hlasů. Konstatoval, že zpráva kontrolní komise byla schválena 4015 hlasy, což j 97,05 % hlasů členů družstva zastoupených přítomnými delegáty(ad příloha).

Předseda požádal zástupce návrhové komise, aby přednesl návrh usnesení týkající se zprávy o hospodaření družstva za rok 2022. Po přednesení návrhu (ad příloha) předseda požádal předsedu mandátové komise, aby sdělil počet zastoupených členů. Po sdělení předseda konstatoval, že shromáždění delegátů je usnášeníschopné.

Následně bylo přistoupeno k hlasování o návrhu usnesení ke zprávě o hospodaření družstva za rok 2022.

Předseda k tomu sdělil : K hlasování je určen hlasovací lístek č. 3. Vyberte lístek se svojí volbou, který odtrhnutím oddělte a stvrďte svým podpisem a tento odevzdejte ke sčítání. Připomínám, abyste svým podpisem nezasahovali do čárového kódu.

## 6.

Následně bylo přistoupeno k bodu diskuze

Do diskuze se přihlásil delegát Jaroslav Zástava, samospráva 550, s dotazem k vysvětlení důvodu výše procentuálního zadlužení družstva.

V odpovědi mu bylo předsedajícím schůze a následně Ing. Štěpánkovou, ekonomickou náměstkyní družstva, sděleno, že družstvo není předluženo a podstatným důvodem zadluženosti je úvěrová politika SVJ, kde má družstvo – vlastník minoritní účast. Takovou zadluženost družstvo ovlivnit nemůže. Na zadluženosti se podílejí i jiné vlivy, které budou tazateli konkrétně vysvětleny a doloženy v rámci jeho případné návštěvy družstva. V praxi se nestalo a kontrolními mechanismy družstva je zabráněno, aby skutečnost stávající zadluženosti ohrozila majetkovou situaci družstva.

Do diskuze se přihlásil delegát Jaroslav Pech, samospráva 529, s podnětem vůči představenstvu a správě družstva, aby byly učiněny, například formou změny stanov, nezbytné kroky k vynucení účasti členské základny na členských schůzích samospráv.

V odpovědi mu bylo předsedajícím schůze sděleno, že takový postup nepovede ke zvýšení účasti na členských schůzích samospráv a vyslovil názor, že je třeba se soustředit, aby samo-

správy měly ve svých čelech řádně zvolený výbor, který v součinnosti s orgány družstva může, i při neaktivní činnosti členské základny, prosadit smysluplné zájmy samospráv.

Předseda delegáty seznámil s výsledky hlasování o zprávě o hospodaření družstva za rok 2022 : Pro její schválení bylo 132 hlasů, proti bylo 0 hlasů, zdrželo se hlasování 3 hlasů. Konstatoval, že Výroční zpráva o hospodaření družstva za rok 2022 byla schválena 132 hlasy, což je 96,15 % hlasů členů družstva zastoupených přítomnými delegáty.

7.

Následoval poslední bod programu – **závěr.**

Předseda uvedl :

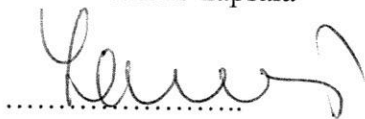
Vážené delegátky, vážení delegáti,

protože k jednotlivým bodům programu dnešního jednání jste hlasovali průběžně, konstatuji, že byla přijata jednotlivá usnesení shromáždění delegátů tak, jak byla přednesena. Pokud bude někdo navrhnout doplnění usnesení, musí se přečíst a dle povahy odhlasovat zvednutím ruky, event. rezervním hlasovacím lístkem. Ze strany delegátů nebyla žádná reakce.

Na základě toho předseda, konstatoval že byly **projednány všechny body programu jednání a poděkoval přítomným za účast a ukončil shromáždění delegátů.**

Přílohy : dle textu shora (nedílná příloha)

Dne 7. 6.2023 zapsala



Štěpánka Langrová

Zápis stejného dne ověřili ověřovatelé

.....

Mgr. Jiří Kraus



Ing. Andrea Králová

## Zpráva představenstva

Vážené dámy a pánové,

počet členů družstva je k dnešnímu dni 5970, z toho počet nebydlících členů je 337dc. Ustáleným tempem probíhá převod bytů do vlastnictví jejich nájemců – členů družstva. Převody probíhají průběžně na základě obdržných žádostí s dobou vyřízení, v případě splacených jednotek maximálně do 2 měsíců, a standardně do 6 měsíců od podání žádosti u jednotek - bytů, kde ještě nebyl splacen investiční úvěr. V roce 2022 bylo do vlastnictví převedeno 250 jednotek, z toho 232 bytů a 18 garáží.

Je potěšujícím trendem, že důvěra v naše schopnosti správce pro jiné subjekty stoupá a rozsah námi spravovaných společenství a bytových družstev se rozšiřuje. K dnešnímu dni máme ve správě 418 společenství vlastníků a bytových družstev. Bohužel je pokračujícím trendem, že se množí požadavky námi spravovaných společenství, abychom vykonávali funkci jejich předsedy. K dnešnímu dni takovou funkci vykonáváme u 55 subjektů.

Od firmy STAKO s.r.o. jsme převzali do správy další společenství vlastníků v Hradci Králové, Farářství, o 19 bytových jednotkách a 36 parkovacích stáních.

V současné době jsme ve finále jednání o podmínkách budoucí správy společenství vlastníků vzniklých na základě developerských projektů v Pardubicích. A to ve Smilově ulici, kde budeme spravovat 103 bytové jednotky, 18 jednotek komerčních, 231 parkovacích stání a 90 sklepů. Dále v blízkosti areálu Pardubického pivovaru budeme spravovat soustavu objektů, kde je 112 jednotek k bydlení, 4 nebytové komerční prostory a 195 parkovacích stání.

V roce 2022 jsme postavili a zkolaudovali 9 nových garáží na našem pozemku v areálu garáží Dakon v Malšovicích. Zatím bylo družstevníkům přiděleno 5 z těchto garáží.

Za nutné považujeme na tomto místě jednoznačně dementovat nepravdivou zprávu, že naše družstvo rozhodlo o likvidaci garáží v areálu na Pouchově a rozhodlo o výstavbě dvou nových parkovacích domů. Takové rozhodnutí, ze strany orgánů družstva, ani správy družstva, učiněno nebylo, a ani v tomto směru, nebyly vedeny žádné úvahy.

K poměrně častým dotazům, které směřují k cenově dostupné družstevní bytové výstavbě, musíme bohužel konstatovat, že k takové činnosti nejsou doposud ze strany obecních samospráv, ani státu, vytvořeny nezbytné podmínky zejména ve formě pomoci při zajištění vhodných pozemků, ani případné pomoci finanční. Pouhé politické proklamace, které občas slyšíme z médií, rozhodně nestačí. Nepovažujeme za správné, aby se naše bytové družstvo v současnosti, za stávajících upomínek, pouštělo do případné výstavby způsobem, kdyby pouze suplovalo činnost zavedených developerských společností.

Od posledního shromáždění delegátů družstvo nepřidělilo žádný uvolněný byt.

V současné době nabízíme družstevní byt 1 + 1, 46,70 m<sup>2</sup>, v 6. nadzemním podlaží, na adrese Milady Horákové 1736 v Hradci Králové.

Úspěšně rovněž řešíme majetkové poměry k pozemkům, které se nacházejí pod a v okolí námi spravovaných domů.

**V regionech pod čísly 1, 3, 6 a 7 jsou pozemkové vztahy vyřešeny.**

V ostatních regionech řešíme následující pozemkové záležitosti :

#### **V regionu č. 2**

U samosprávy 494 katastrální území Březhrad zbývá pod domem číslo popisné 186 vyřešit duplicitní vlastnictví stavební parcely číslo 270/2, a to mezi Českou republikou a společností Danup holding a.s. U Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových vyřešení této situace opakovaně urgujeme.

U samosprávy 493 katastrální území Březhrad byl dořešen odkup stavební parcely číslo 269/2 pod domem číslo popisné 185 a přilehlých pozemkových parcel čísla 85/60 a 85/61.

#### **V regionu č. 4**

Pro SVJ 481 v Jeníkovcích u Hradce Králové se podařilo odkoupit pozemky v okolí stavby.

U samosprávy 381 v Petrovicích u Nového Bydžova byly od majitelky úspěšně odkoupeny stavební parcely 25/3 a pozemkové parcely číslo 775. V jednání zůstává odkup parcely číslo 25/1 s jejím vlastníkem, který je majitelem bytu v dotčeném SVJ.



Na SVJ 426 v Dobřenicích vzniklo duplicitní vlastnictví jedné ze stavebních parcel pod domem číslo popisné 175 a 176, a to stavební parcely číslo 603/57 s fyzickou osobou, která nechce situaci jinak řešit než soudní cestou, nepřipouští žádná další jednání. V současné době jsou již všechny byty v osobním vlastnictví.

Ostatní pozemky v tomto regionu jsou dořešeny.

#### **V regionu č. 5**

Na SVJ 364 v Hlušicích bylo vedeno jednání s advokátem vlastníka (fyzické osoby) stavební parcely pod domem číslo popisné 161 o následném odkupu či nájmu tohoto pozemku, avšak zatím bezvýsledně. Všechny byty jsou v osobním vlastnictví.

V rámci samosprávy 398 v Koticích jsou v řešení přilehlé pozemky ve vlastnictví soukromé osoby. V současné době je k těmto pozemkům uzavřena nájemní smlouva.

Ostatní pozemky v tomto regionu jsou vyřešeny.

---

Jsme si všichni velmi dobře vědomi, že smysl a podstata našeho družstva spočívá primárně v uspokojování potřeb svých členů a námi spravovaných subjektů. Tuto činnost se představenstvo v postavení statutárního orgánu družstva a správa družstva, snaží zajišťovat s maximálním úsilím. V souvislosti s tím nelze odhlédnout, že plnění těchto úkolů se stává mnohem náročnějším, a to nejen z pohledu vývoje vnitrostátní legislativy, ale rovněž právních předpisů Evropské unie.

Připomínáme alespoň některé nové požadavky, se kterými se musíme v naší činnosti, vedle práce dosavadní, vypořádat.

Na základě novely zákona číslo 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi, byla společenství vlastníků jednotek zařazena mezi subjekty, kterým byla Ministerstvem vnitra ČR od letošního roku (automaticky, bez žádosti SVJ) zřízena datová schránka. Na základě žádosti takovou datovou schránku obsluhujeme pro 143 SVJ.

Poměrně citelným vývojem prochází vývoj aplikační metodiky k zákonu číslo 110/2019 Sb. o zpracování osobních údajů. Řada středisek si pořídila většinovým rozhodnutím členské základny kamery, které

sledují vstup do budovy. Dnes nabývá, oproti minulosti, na síle výklad, že i v tomto případě se jedná za tak citelný zásah do soukromí, že i zde je potřeba zajistit souhlas všech uživatelů jednotek v domě. Úřad pro ochranu osobních údajů zpracovává od dubna novou metodiku v této oblasti. V souvislosti s ochranou osobních údajů bude zajímavě také sledovat vývoj u rodných čísel a zřizování nových identifikátorů jak u fyzických, tak právnických osob.

Již jsme Vás informovali, že byl novelizován zákon číslo 406/2000 Sb. o hospodaření s energiemi, který zakládá povinnost instalace dálkově odečitatelných měřidel spotřeby tepla a teplé vody. O souvisejících požadavcích na dotčená střediska jsme Vás informovali na proběhlých regionálních poradách a prostřednictvím běžných komunikačních prostředků za strany správy družstva. Se změnami dle tohoto zákona souvisí nové povinnosti, uvedené v novelizaci zákona o službách číslo 67/2013 Sb.

Bude rovněž důležité sledovat legislativní vývoj novelizace zákoníku práce. Vedle nové úpravy standardních pracovních vztahů mají nastat poměrně významné změny v dohodách o pracích konaných mimo pracovní poměr. Zapomenout nemůžeme na nadcházející účinnost zákona o oznamovatelích, dle kterého budeme od prosince tohoto roku nuceni určit osobu, které budou zaměstnanci, včetně zaměstnanců pracujících na dohodu, oprávněni bez jakéhokoliv postihu oznámit protiprávní jednání, o kterém se dozvěděli v rámci výkonu své práce, a umožní tak jeho nápravu, omezení škody, dopadení pachatelů apod.

Se značným znepokojením sledujeme vývoj právní úpravy insolvenčního zákona, které na úkor členů družstva a SVJ zvýhodňují dlužníka na platbách spojených s užíváním bytu. Podle odhadů by se průměrná míra uspokojení v důsledku povolené insolvence mohla snížit na cca 5-6%.

Tento legislativní vývoj bedlivě sledujeme a aplikujeme do našich vnitřních postupů. O veškerých nových požadavcích kladených na představenstvo, ostatní orgány, správu a členskou základnu našeho družstva Vás budeme samozřejmě průběžně informovat.

Chtěli bychom připomenout, že význam a zájmy našeho družstva jsou podepřeny naší účastí v orgánech Svazu českých a moravských

bytových družstev, kde funkci člena představenstva vykonává dlouholetý ředitel hradecké rady Ing. Kohoutek a funkci člena kontrolní komise náš předseda pan Mlateček.

Závěrem Vás vyzývám k ještě užšímu využívání odborných útvarů našeho družstva a dále Vám chci opětovně připomenout doposud málo využívané nástroje zřízené k pomoci jako jsou webové stránky a informační portál našeho družstva. Rovněž je Vám k dispozici zpravodaj periodicky vydávaný Svazu českých a moravských bytových družstev, ve kterém jsou řešeny aktuální problémy bytových družstev, společenství vlastníků a správy domů obecně. Tento si můžete průběžně vyzvedávat na podatelně našeho družstva.

Děkuji za pozornost.

---

## Zpráva

### **kontrolní komise SBD Hradec Králové pro shromáždění delegátů dne 6.6.2023..**

#### **Vážené delegátky a vážení delegáti.**

V souladu se Stanovami SBD Hradec Králové předkládá kontrolní komise shromáždění delegátů zprávu o činnosti kontrolní komise za období od posledního shromáždění delegátů , které se konalo 7.6..2022.

Ve své práci se kontrolní komise řídila samostatně zpracovaným plánem kontrolní činnosti na 2. pololetí roku 2022 a 1. pololetí letošního roku. Kontrolní komise se scházela pravidelně každý měsíc k projednání a řešení plánovaných úkolů a zároveň se členové seznámili s došlou korespondencí a novými podklady. Po kontrole předcházejících úkolů a projednání nových podnětů pak kontrolní komise rozhodla o způsobu a postupu šetření. Zároveň určila termín a člena komise zodpovědného za vyřízení a předložení výsledků k projednání na příští schůzi komise. Pravidelných jednání komise se účastnili všichni členové kontrolní komise. Pouze v případě nenadálého onemocnění byl na jedné schůzi jeden člen omluven.. Z jednání komise jsou pořizovány zápisy a kopie předávány představenstvu družstva a řediteli SBD.

Určení členové kontrolní komise se pravidelně zúčastňovali jednání představenstva družstva se zaměřením na dodržování jednacího řádu, stanov družstva a směrnic. O projednávaných záležitostech na představenstvu družstva byli ostatní členové komise podrobně informováni na nejbližším jednání kontrolní komise. Případné připomínky k projednávané problematice byly vneseny buď přímo na jednání představenstva nebo na základě rozhodnutí kontrolní komise konzultovány s hospodářským vedením družstva a uplatněny na další schůzi představenstva družstva. **Touto účastí na jednáních představenstva byla zajištěna základní kontrola činnosti představenstva družstva.**

Na jednáních kontrolní komise byla pozornost zaměřena i na informace z jednání technické a ekonomické komise družstva..

V průběhu uplynulého období jsme na jedno naše jednání přizvali ekonomickou náměstkyni, aby nám byla podrobně podána informace o ekonomické situaci v hospodaření družstva a možnostech postupu při řešení dané situace. Poskytnuté informace nebyly důvodem k dalším krokům KK v rámci Stanov SBD.

Za poslední hodnocené období neobdržela KK žádné podněty ani stížnosti týkající se činnosti Stavebního bytového družstva nebo představenstva družstva.

V souladu se zpracovaným plánem činnosti byly provedeny tyto kontroly:

**- Dodržování zákonných a vnitřních norem pro inventarizaci majetku, zápisu ústřední inventarizační komise a protokolů předložených likvidační komisi.**

1. Namátkově byla prověřena inventarizace samospráv.

2. U inventarizace majetku středisek 800-900 jsou podpisy příslušných osob podle příkazu ředitele. Na nepotřebný majetek byly zpracovány návrhy na jeho likvidaci.

3. Byly provedeny namátkové prověrky likvidačních protokolů předkládaných ke schválení PD.

Členové kontrolní komise u uvedené problematiky nezjistili žádné nedostatky.

#### **- Kontrola pokladny SBD HK.**

Pověřený člen KK provedl neohlášenou kontrolu pokladny družstva, která se týkala stavu hotovosti v pokladní knize se skutečnou hotovostí v pokladně, doložitelnost dokladů k zápisům v pokladní knize, dodržování pokladního limitu, provádění inventarizace peněžních prostředků a zabezpečení pokladny.

Namátkově byla provedena kontrola limitního stavu pokladny a to bez závad a zápisy v pokladní knize jsou doloženy řádnými doklady.

Při této kontrole nabyly shledány závady či nedostatky a při vedení pokladny jsou dodržovány předpisy i vnitřní normy SBD.

#### **- Kontrola právního vymáhání pohledávek a dlužného na nájemném za rok 2022.**

O právním vymáhání pohledávek SBD za rok 2022 nám byla předložena podrobná zpráva od advokátní kanceláře JUDr. Kavalíra, která v tom poskytuje právní služby pro družstvo. Součástí zprávy jsou i přehledné přílohy jednotlivých pohledávek.

V předcházejícím období do 30.3.2022 byla úspěšnost vymáhání pohledávek **82,36 %**.

V tomto hodnoceném období k datu 30.3.2023 byla úspěšnost vymáhání **82,33%**

Kontrolní komise nemá k předloženým dokladům a výsledkům žádné výhrady.

**KK se dále seznámila s Výroční zprávou SBD za rok 2022 , projednala účetní závěrku SBD za rok 2022, která se skládá z rozvahy k 31.12.2022, výkazu zisku a ztráty končící 31.12.2022 a seznámila se s hospodářskými výsledky SBD za rok 2022.**

**KK se rovněž seznámila se zprávou nezávislého auditora o ověření roční účetní závěrky zpracovanou auditorskou společností VoMan audit s.r.o. Hradec Králové , kteřá shledala účetní závěrku bez výhrad.**

**K těmto materiálům nemá KK připomínky a doporučuje shromáždění delegátů zprávu schválit.**

Děkuji za pozornost.

Hradec. Králové, 31.5.2023.

Ing. Jaroslav Cvejn  
předseda KK SBD HK

**Výroční zpráva o hospodaření SBD Hradec Králové a návrh na rozdělení zisku  
za rok 2022**

Vážené delegátky, vážení delegáti, dámy a pánové,  
dovolte mi, abychom Vás seznámili s výroční zprávou o hospodaření  
družstva za rok 2022.

Stavební bytové družstvo Hradec Králové bylo zapsáno u Krajského soudu  
v Hradci Králové dne 7. července 1959 v oddíle Dr. XXVI, číslo vložky 11.

Hlavním předmětem činnosti družstva je zajištění správy a provozu  
bytových a nebytových objektů a zabezpečování služeb spojených s bydlením.  
Zapsaný základní kapitál družstva činí 500 tisíc Kč, základní členský vklad je ve  
výši 200 Kč pro člena.

Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze. Ve smyslu Stanov plní funkci  
členské schůze shromáždění delegátů, které musí být svoláno nejméně  
jedenkrát ročně, a to v místě sídla družstva. Klíč k volbě delegátů a způsob  
jejich volby upravují stanovy a volební řád družstva. Funkční období  
představenstva je pětileté.

Dlouhodobý hmotný majetek družstva činil k 31. 12. 2022 celkem 436  
miliónů 655 tisíc Kč. Z toho hodnota pozemků byla 65 miliónů 432 tisíc Kč,  
hodnota staveb 370 miliónů 664 tisíce Kč.

Ke snížení hodnoty hmotného majetku v položce staveb dochází převody bytů  
do vlastnictví.

Bytových jednotek k	31. 12. 2022	31. 12. 2021
- ve vlastnictví družstva	1 298	1 523
ve správě (včetně druž. bytů)	12 774	12 604
- počet bytových domů ve správě SBD HK	427	426

Mimo bytové jednotky má družstvo ve vlastnictví 1 973 garáží, případně  
garážových stání.

Převážná část bytů převedených do vlastnictví je i nadále družstvem  
spravována.

**Nedělitelný fond družstva činil k 31. 12. 2022: 23 milióny 740 tisíc Kč.**  
**Družstvo dosáhlo výnosů ze služeb spojených s užíváním bytů a nebytových jednotek ve výši 30 miliónů 983 tisíce korun.**

Družstvo pravidelně splácí úvěry na bytovou výstavbu, které jsou vedeny prostřednictvím ČSOB a.s., pobočka Hradec Králové u Ministerstva financí České republiky, a to dle splátkové ho kalendáře jednotlivých objektů. Mimo pravidelné splátky splácí nájemci bytů poskytnutý investiční úvěr na byt i formou mimořádných splátek u těch bytů, které jsou převáděny do vlastnictví a k datu převodu není investiční úvěr splacen.

**Stavební bytové družstvo Hradec Králové za r. 2022 vykázalo zisk (před zdaněním) ve výši 4 663 962,72 Kč. Střediska bytového hospodářství (samosprávy) vykázaly zisk ve výši 833 225,36 Kč, který bude převeden do základního fondu samospráv a za družstevní byty v SVJ do dlouhodobé zálohy na opravy a udržování. Ostatní střediska vykázala zisk (před zdaněním) ve výši 3 830 737,36 Kč.**

**Úrokové výnosy v r. 2022 činily 22 miliónů 969 tis. Kč, v r. 2021 činily 8 miliónů 905 tis. Kč.**

**Zadluženost družstva k 31. 12. 2022 činila 61,52 %.**

V oblasti pracovně právních vztahů nedošlo v loňském roce k žádným změnám. Pracovně právní vztahy řeší uzavřená kolektivní smlouva, která je pravidelně ročně aktualizována.

Ve své činnosti se družstvo zaměřuje na správu bytů, které byly dříve ve vlastnictví družstva a byly převedeny do vlastnictví a na správu bytů jiných vlastníků, včetně správy nebytových prostor.

***Výrok auditora účetní závěrky za rok 2022 zní:“ Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv účetní jednotky Stavební bytové družstvo Hradec Králové k 31. 12. 2022, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022 v souladu s českými účetními předpisy.“***

**Výrok auditora účetní závěrky byl v letech 2004 až 2022 „Bez výhrad“.**  
V roce 2022 vzniklo z jednotlivých středisek bytového hospodářství  
5 nových společenství vlastníků jednotek.

Tolik k výroční zprávě o hospodaření družstva a nyní k návrhu na rozdělení zisku za r. 2022.

**Docílený zisk (po zdanění) družstva celkem** **4 295 398,72 Kč**

**Z toho**

**a) zisk středisek bytového hospodářství (samospráv) 833 225,36 Kč,**  
**který bude převeden do základního (statutárního) fondu samospráv a za**  
**družstevní byty v SVJ do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu**

**b) zisk z hospodaření ostatních středisek (tj. bez samospráv) 3 462 173,36 Kč,**  
**který bude rozdělen takto:**  
**příděl do sociálního fondu 500 tis. Kč, zbytek ve výši 2 962 173,36 ponechat**  
**jako nerozdělený zisk, který poté dosáhne souhrnné výše 13 490 691,28 Kč.**

**Návrh na odsouhlasení odměn funkcionářů za r. 2022: funkcionářské odměny**  
**celkem 1 milion 240 tisíc Kč, z toho střediska bytového hospodářství**  
**467 tisíc Kč, zbytek představenstvo družstva, kontrolní komise a odborné**  
**komise (tj. ekonomická, technická, výběrová, likvidační a členská evidence).**

V roce 2023 jsou a budou dále svolávány první schůze společenství vlastníků jednotek na těch střediscích bytového hospodářství, kde dojde ke vzniku těchto společenství. Jako v minulém období předpokládáme, že i u některých z těchto objektů, tj. tam, kde nebude zvolen výbor společenství, bude představenstvo družstva vykonávat funkci předsedy společenství.



### USNESENÍ

k jednotlivým bodům programu shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva  
Hradec Králové, které se konalo dne 6. června 2022

#### K bodu 3 programu

Shromáždění delegátů SBD HK schvaluje zprávu představenstva.

#### K bodu 4 programu

Shromáždění delegátů SBD HK schvaluje zprávu kontrolní komise.

#### K bodu 5 programu

Shromáždění delegátů SBD HK schvaluje výroční zprávu o hospodaření družstva za rok 2022.

Shromáždění delegátů SBD HK schvaluje řádnou účetní závěrku zpracovanou ke dni 31.12. 2022 ve znění předloženém shromáždění delegátů.

Shromáždění delegátů SBD HK rozhodlo o naložení se ziskem za rok 2022 tak, že do sociálního fondu bude přiděleno 500.000,-Kč a zbytek 2.962.173,36 Kč bude převeden na účet „ nerozdělený zisk minulých let“.