

Zápis

ze shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva "Mír" Teplice,

IČ: 00035351, se sídlem Teplice, Gagarinova 1558, zapsané v OR

vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, sp. zn. DrXXVI 297

Datum a čas konání : 22. června 2021 od 17.00 hod.

Místo konání : Koncertní sál Domu kultury v Teplicích,

Mírové náměstí 2950, 415 01 Teplice

Pozvaní a přítomni :

Počet pozvaných delegátů	:	161
z toho přítomno	:	110
Počet členů představenstva	:	9
z toho přítomno	:	8
Počet členů kontrolní komise	:	x
z toho přítomno	:	x

Program :

1. Zahájení, volba orgánů shromáždění delegátů, schválení pořadu programu jednání
2. Projednání Výroční zprávy družstva za rok 2019 obsahující zprávu představenstva družstva o činnosti družstva a jeho hospodaření v roce 2019, řádnou účetní závěrku družstva za rok 2019 a návrh představenstva družstva na vypořádání výsledku hospodaření družstva za rok 2019
3. Zpráva auditora o ověření řádné účetní závěrky družstva za rok 2019
4. Schválení řádné účetní závěrky družstva za rok 2019
5. Rozhodnutí o vypořádání výsledku hospodaření družstva za rok 2019
6. Projednání Výroční zprávy družstva za rok 2020 obsahující zprávu představenstva družstva o činnosti družstva a jeho hospodaření v roce 2020, řádnou účetní závěrku družstva za rok 2020 a návrh představenstva družstva na vypořádání výsledku hospodaření družstva za rok 2020
7. Zpráva auditora o ověření řádné účetní závěrky družstva za rok 2020
8. Schválení řádné účetní závěrky družstva za rok 2020
9. Rozhodnutí o vypořádání výsledku hospodaření družstva za rok 2020
10. Určení auditora družstva pro rok 2020
11. Určení auditora družstva pro rok 2021
12. Rozhodnutí o námitkách paní J. N. proti rozhodnutí představenstva o jejím vyloučení z družstva
13. Rozhodnutí o námitkách paní M. K. proti rozhodnutí představenstva o jejím vyloučení z družstva
14. Představení kandidátů do kontrolní komise

15. Volba všech členů kontrolní komise
16. Diskuse
17. Závěr

K bodu 1 - Zahájení, volba orgánů shromáždění delegátů, schválení pořadu programu jednání

Jednání shromáždění delegátů (dále také „SD“) zahájil a řídil z pověření představenstva družstva místopředseda představenstva pan Mgr. Lukáš Valenta (dále také jako „předsedající“).

Předsedající přivítal přítomné delegáty, kandidáty do kontrolní komise, hosty a poděkoval jim za jejich účast.

Konstatoval, že na dnešním jednání SD je přítomno 110 delegátů z celkového počtu 161 pozvaných delegátů a SD je tedy usnášeníschopné.

Představil sebe a své přítomné kolegy z představenstva a právního zástupce družstva pana [REDAKCE]

Předsedající upozornil, že dnešní jednání shromáždění delegátů je velmi důležité nejméně ze dvou důvodů. Za prvé, že se budou schvalovat účetní závěrky za roky 2019 a 2020 a za druhé, že proběhne volba kontrolní komise.

Oznámil, že v předsálí je pro přítomné připravena voda, kterou je však nutné konzumovat pouze mimo Koncertní sál. Upozornil na skutečnost, že současná opatření vlády proti šíření COVID 19 neumožňují cokoli konzumovat v sále a poděkoval za pochopení. Požádal delegáty o stručnou a věcnou diskuzi.

Oznámil, že SD budou přítomni také kandidáti do kontrolní komise a vylučovaní členové, kteří si podali námítky proti vyloučení z družstva.

Předsedající Mgr. Lukáš Valenta informoval přítomné, že z jednání bude pořizován audio záznam a hlasování bude probíhat elektronicky za pomoci hlasovacích staniček. Předal delegátům informaci o tom, že označení hlasovacích staniček je shodné s číslem objektu. Upozornil delegáty, aby hlasovací staničky nikomu nepředávali ani si je nevyměňovali.

Dále delegáty informoval o způsobu hlasování, které měl na starosti pan [REDAKCE] z firmy Gemini Trade s.r.o.. Pan [REDAKCE] se představil a seznámil přítomné se způsobem a informacemi o hlasování. Proběhlo testovací hlasování. Informoval o celkovém počtu vydaných hlasovacích staniček a oznámil, že celkový počet je 110.

Dále předsedající na základě rozhodnutí představenstva jmenoval zapisovatelkou SD paní [REDAKCE] – asistentku předsedy představenstva. Skrutátory pro sčítání hlasů v případě technického selhání hlasovacích staniček určilo představenstvo družstva tyto zaměstnance:

[REDAKCE] hlavní skrutátorku, [REDAKCE]

Předsedající dále předložil návrh ověřovatelů zápisu SD. Představenstvo navrhlo:

1. [REDAKCE] - delegát objektu 654
2. [REDAKCE] - delegát objektu 419
3. [REDAKCE] - delegát objektu 103

Jelikož nebyl předložen žádný další návrh či protinávrh, o jeho návrhu bylo hlasováno takto:

██████████ - delegát objektu 654

Pro:	101
Proti:	6
Zdržel se:	0

██████████ - delegát objektu 419

Pro:	96
Proti:	7
Zdržel se:	5

██████████ - delegát objektu 103

Pro:	95
Proti:	8
Zdržel se:	5

Shromáždění delegátů přijalo usnesení v tomto znění:

Na základě hlasování shromáždění delegátů zvolilo ověřovatele zápisu v tomto složení:

1. ██████████ - delegát objektu 654
2. ██████████ - delegát objektu 419

Předsedající navrhl delegátům tajné hlasování z důvodu přítomnosti zaměstnanců družstva. Vyzval přítomné k připomínkám.

██████████ - delegát objektu 634

Delegát vystoupil s připomínkou, aby hlasování bylo veřejné.

O návrhu tajného hlasování bylo hlasováno:

Pro:	88
Proti:	13
Zdržel se:	8

Shromáždění delegátů přijalo usnesení v tomto znění:

Hlasování na tomto shromáždění delegátů bude tajné.

Předsedající dále doporučil delegátům schválení pořadu programu jednání. Navrhl, aby byl pořad programu jednání schválen dle zaslané pozvánky z důvodu splnění zákonné povinnosti hlasování o účetní závěrce. Vyzval přítomné k připomínkám.

██████████ - delegát objektu 634

Delegát se dotazoval, kde na pořadu programu jednání je uvedeno projednání rozpočtu na roky 2019, 2020, 2021. Předsedajícím bylo delegátovi oznámeno, že na programu projednání rozpočtu není. Vysvětlil delegátům, že program dnešního SD je obsáhlý a rozpočet bude projednán na dalším shromáždění delegátů.

O návrhu zachovat pořadí programu jednání bylo hlasováno takto:

Pro:	105
Proti:	3
Zdržel se:	2

Shromáždění delegátů přijalo usnesení v tomto znění:

Zachovat pořad programu jednání tak, jak je uvedeno v pozvánce.

Vzhledem k obsáhlému programu jednání navrhl předsedající délku diskuzních příspěvků k jednotlivým bodům v čase 3 minut. Vyzval přítomné k námitkám a návrhům.

O jeho návrhu bylo hlasováno takto:

Pro:	107
Proti:	1
Zdržel se:	2

Shromáždění delegátů přijalo usnesení v tomto znění:

Zkrátit délku diskuzního příspěvku na 3 minuty.

Poté předsedající předal slovo předsedovi představenstva panu Miroslavu Němečkovi.

Předseda představenstva přednesl projev v tomto znění:

Vážené delegátky, vážení delegáti, vážení hosté,

vítám Vás na dnešním shromáždění delegátů. Děkuji, že jsme se setkali po tak dlouhé době a v tak hojném počtu. Vítám také nové kolegy, nově zvolené delegáty, kteří jsou zde poprvé. Toto shromáždění delegátů je první od volby nového představenstva v minulém roce. Na dnešním programu nás čeká především schválení účetní závěrky za roky 2019, 2020 a volba členů kontrolní komise. Volební období nového představenstva nezačalo úplně zlehka. I když jsme předchozí členy představenstva žádali, nikdo z nich nám nepředal žádné podklady a ani předání správní budovy neproběhlo jednoduše. Avšak i přes tyto počáteční komplikace se nám podařilo rychle zajistit řádné a bezproblémové fungování družstva. Zúžitkovali jsme zde naše zkušenosti z výkonu delegátské funkce a náš aktivní zájem o hospodaření družstva z předchozích let.

Bohužel, záhy jsme narazili na řadu nemilých překvapení v podobě nevýhodných smluv, riskantních investic a finančních machinací na hraně stanov a zákona. Řada z Vás si udělala čas a za to jsem velmi rád, přišli jste osobně se s těmito podklady seznámit a udělat si vlastní názor. Patrně je již zřejmé, proč předchozí představenstvo tato fakta dlouhodobě odmítalo delegátům poskytnout.

Zmíním pouze některé závažné případy, se kterými se budeme muset společně vypořádat.

Jako první uvádím pohledávku za firmou [REDAKCE], které bývalé představenstvo ve formě nákupu směnky zapůjčilo v únoru roku 2020 na 3 měsíce - 10 mil. Kč. Firma [REDAKCE] nezaplatila do dnešního dne nic. Je v insolvenčním řízení a svým věřitelům dluží 19 miliard korun. Nové představenstvo se tímto zabývá a přihlásilo pohledávku do insolvenčního řízení. Směnku vidíte na slaidu na plátně.

S firmou [REDAKCE] je, bohužel, spjata i další nevýhodná investice ve výši 5 mil. Kč, které tehdejší představenstvo investovalo do fondu [REDAKCE] prostřednictvím firmy [REDAKCE]. Fond nám opět do dnešního dne neuhradil nic a nelze ani očekávat žádné dobré zprávy v budoucnu. Fond pozastavil odkupování na dobu 2 let.

Dalším závažným problémem byla smlouva o obhospodařování portfolia u [redacted] kterou pro družstvo zprostředkovala firma [redacted]. Za samotné zprostředkování bývalé představenstvo schválilo vyplacení provize firmě [redacted] ve výši 850 tis. Kč, ačkoliv by toto pro nás zajistila samotná banka bez této provize. Již v září 2020 jsem podepsal dodatek Smlouvy, že firma [redacted] nedostane již další provizi.

Všechny tyto nevýhodné investice se negativně projeví ve výsledcích hospodaření družstva v letech 2019, 2020 a také významně ovlivní hospodaření v tomto roce.

Jako další závažný problém se ukázal pronájem střech našich bytových domů v Krupce pro umístění fotovoltaických elektráren firmě [redacted]. Celkově družstvo pronajímá v Krupce cca 8000 m² našich střech a to za nájemné pouze ve výši 200 tis. Kč/rok bez DPH. Samotné střechy jsou na hranici své životnosti a není zřejmé, jaké náklady bude pro družstvo představovat uvolnění střech k jejich opravě.

Vzhledem k těmto i dalším skutečnostem, o kterých jsem se zde nezmínil, muselo družstvo podat trestní oznámení ale i žaloby u soudů.

Dlouho diskutovanou kauzou je nákup vily Birnbaum za pořizovací cenu 15 mil. Kč. Uvažte, že družstvo během několika let do vily investovalo dalších nejméně 8 mil. Kč, proto jsme nechali vilu nově znalecky ocenit. Znalec konstatoval, že její současná hodnota je 10 mil. Kč. Také tuto skutečnost jsme museli v souladu se zákonem o účetnictví promítnout do výsledku hospodaření za rok 2020.

Stav vily je opravdu žalostný, jak zde můžete sami vidět.

Přesuňme se již k pozitivnějším věcem. Nové představenstvo na družstvu za dobu svého působení vykonalo řadu pozitivních změn. Zlepšili jsme způsob výběru dodavatelů na opravy domů, zejména opravy střech a zateplení. Díky vhodnému nastavení hodnotících kritérií se daří velmi výhodně vybírat nejvhodnější dodavatele za nižší ceny při současném zvýšení kvality.

Provádíme postupně revize starých smluv a rozšiřujeme okruh oslovených dodavatelů při výběrových řízeních. Konkrétně mohu uvést, že jsme již vybrali nové dodavatele na revize elektřiny a plynu. Díky novým smluvním podmínkám družstevníci ušetří až 1 mil. Kč na každé z nich.

Jsem si vědomi, že výše uvedené představuje zvýšenou zátěž pro technické oddělení, avšak vidíme, že se tato snaha již pozitivně projevila na konečných cenách jednotlivých výběrových řízení.

Při řešení otázky přidělování uvolněných bytů představenstvo rozhodlo o jejich nabídce přes internet. Byty budou nabízeny na našich webových stránkách a pomocí realitních serverů a to tak, aby se o tyto byty mohl ucházet každý.

Co se týče služebních aut, prodali jsme dva starší vozy BMW, jejichž provoz byl nákladný.

Narazili jsme na řadu dalších věcí, ale není prostor je zde dále rozebírat. Budu rád, pokud o ně projevíte zájem a přijdete se na ně podívat přímo za mnou na družstvo.

I vzhledem k těmto těžkostem, se kterými se potýkáme, mohu konstatovat, že správa družstva funguje dobře. Strukturu družstva jsme zjednodušili a nově vytvořili čtyři oddělení – Účetní oddělení, Oddělení nájemného, Organizační oddělení a nakonec Technické oddělení.

Náročným úkolem a výzvou pro představenstvo byla nedávná volba delegátů a to v době pandemie Covid-19. Hlasování probíhalo metodou per rollam. Připraveno a doručeno muselo být přibližně 8.000 hlasovacích lístků.

I přes to, že toto se odehrálo poprvé v historii družstva, podařilo se ve velké většině volebních obvodů delegáta zvolit. Velký dík všem, kteří se do organizace voleb zapojili.

Závěrem mi dovoluji také poděkovat všem zaměstnancům za jejich svědomitou práci, kterou přispívají k plynulému chodu družstva.

Vám delegátům děkuji za dosavadní zájem o družstvo a znovu bych chtěl vyzvat ty delegáty, kteří podklady neviděli, aby přišli za mnou na družstvo, kde jim vše ukáži a mohou si udělat vlastní názor. Věřím, že dnešní shromáždění delegátů proběhne rychle, v klidu a případná diskuse bude věcná.

K bodu 2 - Projednání Výroční zprávy družstva za rok 2019 obsahující zprávu představenstva družstva o činnosti družstva a jeho hospodaření v roce 2019, řádnou účetní závěrku družstva za rok 2019 a návrh představenstva družstva na vypořádání výsledku hospodaření družstva za rok 2019

Předsedající oznámil delegátům, že výroční zprávu za rok 2019 zpracovalo předchozí představenstvo, které žádné podklady novému představenstvu nepředalo. Nejsou informace o tom, kdo a jak zprávu zpracoval. Konstatoval že, v některých oblastech existují pochybnosti, avšak s ohledem na dlouhou časovou prodlevu způsobenou omezujícími vládními opatřeními nemá cenu se rokem 2019 hlouběji zabývat. Navrhl, aby shromáždění delegátů vzalo Výroční zprávu za rok 2019 na vědomí.

Shromáždění delegátů přijalo usnesení v tomto znění:

SD vzalo na vědomí Výroční zprávu 2019.

K bodu 3 - Zpráva auditora o ověření řádné účetní závěrky družstva za rok 2019

Předsedající oznámil, že v sále je přítomna auditorka pan [REDAKCE], která zpracovávala audit roku 2019 a popřípadě zodpoví dotazy k Výroční zprávě 2019. Nikdo z delegátů nevznnesl námitky ani dotazy.

Shromáždění delegátů přijalo usnesení v tomto znění:

SD vzalo na vědomí zprávu nezávislého auditora o ověření řádné účetní závěrky SBD Mír Teplice za rok 2019 tak, jak je uvedena ve Výroční zprávě za rok 2019.

K bodu 4 - Schválení řádné účetní závěrky družstva za rok 2019

Předsedající přistoupil k projednání řádné účetní závěrky družstva za rok 2019. Vyzval přítomné k dotazům a připomínkám.

[REDAKCE] – delegát objektu 634

Pan [REDAKCE] vznnesl dotaz, jak se může schvalovat účetní závěrka družstva, která je starší 10 měsíců. Přednesl, že tato závěrka není způsobilá k tomu aby byla schválena a aby na jejím základě bylo rozhodováno o rozdělení zisku.

Předsedající přistoupil k hlasování o schválení řádné účetní závěrky družstva za rok 2019.

██████████ – delegát objektu 634

Delegát pan ██████████ vnesl věcnou poznámku, dotaz a to, že účetní závěrka družstva, která je starší 10 měsíců, není dle judikatury způsobilá ke schválení.

Na dotaz reagoval právní zástupce družstva pan ██████████ Informoval delegáty o tom, že v případě hlasování má každý delegát možnost podat do tří měsíců námitky u soudu. Doporučil delegátům hlasování.

Poté předsedající vyzval delegáty k hlasování.

O jeho návrhu bylo hlasováno takto:

Pro:	91
Proti:	8
Zdržel se:	11

Shromáždění delegátů přijalo usnesení v tomto znění:

Shromáždění delegátů schválilo účetní závěrku družstva za rok 2019 (rozvahu, výkaz zisku a ztráty) včetně přílohy.

K bodu 5 - Rozhodnutí o vypořádání výsledku hospodaření družstva za rok 2019

Předsedající přednesl návrh usnesení o tom, že Shromáždění delegátů schválí zisk ve výši 201 631,09 Kč a rozhodne ponechat jej na účtu nerozděleného zisku. Vyzval přítomné k dotazům. Nebyly vzneseny žádné námitky ani dotazy.

O tomto schválení nechal předsedající schůze hlasovat:

Pro :	100
Proti :	3
Zdržel se :	8

Shromáždění delegátů přijalo usnesení v tomto znění:

Shromáždění delegátů schválilo zisk ve výši 201 631,09 Kč za rok 2019 a rozhodlo ponechat jej na účtu nerozděleného zisku.

K bodu 6 - Projednání Výroční zprávy družstva za rok 2020 obsahující zprávu představenstva družstva o činnosti družstva a jeho hospodaření v roce 2020, řádnou účetní závěrku družstva za rok 2020 a návrh představenstva družstva na vypořádání výsledku hospodaření družstva za rok 2020

Předsedající informoval, že k Výroční zprávě za rok 2020 zaslal své dotazy písemně na družstvo pan

Dotazoval se na znalecký posudek vily Birnbaum, nárůst nákladů za ostatní služby, výše odměny členům představenstva pana [redacted] a pana [redacted] a na nominaci některých kandidátů do kontrolní komise. Předsedající informoval delegáty o skutečnosti, že bývalé představenstvo delegátům neposkytovalo žádné informace ani smlouvy a proto vyzvalo pana [redacted], aby přišel nahlédnout do jím požadovaných podkladů. Dále delegátům oznámil, že toto pan [redacted] neučinil.

[redacted] – delegát objektu 323

Delegát [redacted] se představil a reagoval na dotazy zasláné panem [redacted]

Přednesl že, znalec ocenil hodnotu vily Birnbaum na 10 mil. Kč. Vycházel z reálných možností vilu prodat. Poukázal na pochybnost předchozího znaleckého ocenění vily na 15 mil. Kč a to i přes investice družstva nejméně 8 mil. Kč. Poukázal dále na skutečnost bývalého představenstva, které proplývalo prostředky družstevníků při nesmyslné koupi vily a její rekonstrukci. Informoval o tom, že delegáti byli v minulosti přesvědčováni, že s časem cena vily poroste, jak se však zjistilo, nebyla to pravda.

Na další dotaz, který se týkal nárůstu nákladů v roce 2020 u ostatních služeb oproti roku 2019 o 1 mil. Kč [redacted] delegáty informoval, že bývalé představenstvo bylo převoleno v červenci roku 2020 a nárůst nákladů za ostatní služby byl způsoben rozhodnutím bývalého představenstva o zvýšení nákladů za ostrahu, úhradu právních služeb advokátovi panu [redacted], se kterým současné představenstvo mimo jiné ukončilo spolupráci, dále úhrada nákladů na právní služby advokátovi panu [redacted] za prohraný soudní spor bývalého představenstva. Dále delegáty informoval, že dotazovaný nárůst byl způsoben také odměnou makléři ze společnosti [redacted] ve výši 116 tis. Kč. Podotkl, že tuto smlouvu nové představenstvo již ukončilo. Dále přednesl, že v ostatních službách jsou také náklady za nerealizované projekty a úpravu pozemků v ulici Štúrova za bezmála 280 tis. Kč, o kterých rozhodlo též bývalé představenstvo.

K předchozím odpovědím pan [redacted] konstatoval, že vedle uvedeného, vede družstvo také soudní spor s panem [redacted] o platnosti volby nových členů představenstva. Podotkl, že soud v lednu 2021 rozhodl nepravomocně, že volba nových členů představenstva je platná. Informoval, že na jednání se soud pozastavil nad nepochopitelným jednáním bývalého představenstva a zejména pak pana [redacted], který přesvědčoval delegáty, aby se voleb neúčastnili. Nepochopitelná byla také nečinnost kontrolní komise, paní [redacted], pana [redacted] a paní [redacted] při porušování zákona ze strany představenstva.

Dále uvedl, že další soudní spor s družstvem vede pan [redacted] pro neplatnost jeho výpovědi. Poukázal na to, že v tomto roce a dalších letech lze očekávat nárůst nákladů za právní služby, neboť vzroste i počet soudních sporů, zejména o náhradu škod, které byly družstvu prokazatelně způsobeny.

K dalšímu dotazu pan [redacted] ohledně nákladů na odměny členů představenstva pan [redacted] a pan [redacted] uvedl, že jejich výše odpovídá zásadám o odměňování, které schválilo shromáždění delegátů v minulých letech.

Poslední dotaz, který se týkal navržení některých kandidátů do kontrolní komise uvedl, že představenstvo navrhlo na základě vlastních žádostí těchto kandidátů nebo jejich delegátů tyto osoby:

- a) [redacted]
- b) [redacted]
- c) [redacted]
- d) [redacted]
- e) [redacted]
- f) [redacted]

Předsedající vyzval přítomné k dotazům a navrhl, aby SD vzalo Výroční zprávu za rok 2020 na vědomí.

[redacted] – delegát objektu 634

Delegát žádal o vysvětlení přehledové tabulky – ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly v příloze Výroční zprávy za rok 2020. Poukázal na rozdíl 50 mil. Kč.

██████████ – zaměstnanec, hlavní účetní družstva
Pan ██████████ se omluvila delegátům, a potvrdila tiskovou chybu.

██████████ – zástupce auditorské firmy ██████████
Pan ██████████ se omluvil delegátům a potvrdil, že došlo pouze k tiskové početní chybě.

Předsedající oznámil, že bude aktualizována Výroční zpráva roku 2020, chyba bude opravena a aktualizace bude umístěna na webu družstva.

██████████ – delegát objektu 634
Vznesl nedůvěru k auditorské firmě ██████████

██████████ – zástupce auditorské firmy ██████████
Pan ██████████ oznámil delegátům, že zjištěná pochybnost se týká auditu roku 2019 a chyba je pouze v součtu. Oznámil, že nepochybuje o platnosti auditu.

Předsedající poukázal na škody předchozího představenstva a omluvil tiskovou chybu.

██████████ – delegát objektu 634
Položil dotaz, jak delegáti poznají, které údaje jsou podstatné a kontrolované.

Předsedající požádal zástupce firmy ██████████ o ukončení vysvětlení, poděkoval panu ██████████ za dotaz a ujistil delegáty, že chyba bude napravena.

Předsedající vyzval přítomné k dotazům.

██████████ – delegát objektu 165
Delegát se představil a vznesl dotaz, zda by nebylo vhodné Výroční zprávu roku 2020 schválit až po opravě. Dále se vyjádřil k nevýhodně uzavřené smlouvě s firmou ██████████

Předsedající pan ██████████ upozornil, že tento bod není na programu jednání a k dané věci je možno se vyjádřit v bodě 16 - Diskuze. Předsedající informoval delegáty, že tuto skutečnost řeší Policie ČR.

Shromáždění delegátů přijalo usnesení v tomto znění:

Shromáždění delegátů vzalo na vědomí Výroční zprávu družstva za rok 2020.

K bodu 7 - Zpráva auditora o ověření řádné účetní závěrky družstva za rok 2020

Předsedající navrhl SD aby vzalo na vědomí zprávu nezávislého auditora o provedení auditu účetní závěrky SBD Mír Teplice za rok 2020 tak, jak je uvedena ve Výroční zprávě za rok 2020. Vyzval přítomné k dotazům a připomínkám.

Shromáždění delegátů přijalo usnesení v tomto znění:

Shromáždění delegátů vzalo na vědomí zprávu nezávislého auditora o ověření řádné účetní závěrky SBD Mír Teplice za rok 2020 tak, jak je uvedena ve Výroční zprávě za rok 2020.

K bodu 8 - Schválení řádné účetní závěrky družstva za rok 2020

Předsedající navrhl SD schválit účetní závěrku družstva za rok 2020 (rozvahu, výkaz zisku a ztráty) včetně přílohy. Vyzval přítomné k dotazům a připomínkám.

██████████ – delegát objektu 634

Delegát se dotazoval, v jakém znění se schvaluje předložená účetní závěrka roku 2020.

Předsedající informoval delegáta pana ██████████, že účetní závěrka družstva roku 2020 se schvaluje v předloženém znění.

██████████ – delegát objektu 811

Delegátka vznesla návrh, že tato účetní závěrka roku 2020 by neměla být schválena a měla by být nejdříve přepracována. Žádala slevu od auditorské firmy.

Předsedající vyzval přítomné k dalším dotazům a připomínkám. Jelikož nebyly žádné dotazy a připomínky vzneseny přešlo se k hlasování.

O tomto schválení nechal předsedající schůze hlasovat:

Pro :	71
Proti :	19
Zdržel se :	19

Shromáždění delegátů přijalo usnesení v tomto znění:

Shromáždění delegátů schválilo účetní závěrku družstva za rok 2020 (rozvahu, výkaz zisku a ztráty) včetně přílohy.

Předsedající uvedl, že početní tiskařská chyba se týkala informací roku 2019 nikoliv roku 2020. Vyzval delegáty k návštěvě družstva, kde jim bude vše podrobně vysvětleno.

██████████ – delegát objektu 634

Delegát nemluvil do mikrofonu, nebylo mu rozumět.

Předsedající upozornil pana ██████████, že předchozí bod byl schválen SD a není nutno se k němu dále vracet.

K bodu 9 - Rozhodnutí o vypořádání výsledku hospodaření družstva za rok 2020

Předsedající navrhl Shromáždění delegátů schválit ztrátu za rok 2020 ve výši 8 874 050,71 Kč a její úhradu z nedělitelného fondu (účet 422). Vyzval přítomné k dotazům a připomínkám.

██████████ – delegát objektu 634

Delegát konstatoval, že k výsledku hospodaření nemá připomínku ale dotaz, jak je možné, že v předchozích letech, kdy vedlo družstvo předchozí představenstvo a dlouhodobě dosahovalo milionových zisků a poskytovali slevu na správu, je v současné době družstvo v tak významné ztrátě. Konstatoval, že peníze, které se na družstvu ztratily má on doma, a tím pádem to nebudou zisky v řádech milionů, ale desítkách milionů. Dotazoval se, proč za současného představenstva je družstvo ve ztrátě.

Předsedající k tomuto dotazu konstatoval připomenul například rozhodnutí předchozího představenstva v čele [redacted] o nákupu rizikové směnky firmy [redacted] a dále přecenění vily Birnbaum na základě znaleckého posudku, které jsou jedny z hlavních příčin ztráty.

[redacted] – delegát objektu 634

Delegát nemluvil do mikrofonu, nebylo mu rozumět.

Předsedající znovu konstatoval, že ztráta je vysoká z důvodu špatného hospodaření a investic bývalého představenstva družstva.

[redacted] – delegát objektu 634

Delegát nemluvil do mikrofonu, nebylo mu rozumět.

Předsedající nechal hlasovat o návrhu na úhradu ztráty z hospodaření roku 2020 ve výši 8 874 050,71 Kč z nedělitelného fondu (účet 422).

Pro :	87
Proti :	8
Zdržel se :	14

Shromáždění delegátů přijalo usnesení v tomto znění:

Shromáždění delegátů schvaluje ztrátu roku 2020 ve výši 8 874 050,71 Kč a její úhradu z nedělitelného fondu (účet 422)

K bodu 10 - Určení auditora družstva pro rok 2020

Předsedající navrhl SD schválit auditorskou firmu [redacted] ke zpracování auditu pro rok 2020. Oznámil, že auditorka minulých let pan [redacted] odmítla zpracování auditu na rok 2020. Na základě této skutečnosti byla oslovena auditorská firma [redacted] k zpracování auditu pro rok 2020. Z důvodu vládních opatření bylo nutné tento bod zařadit na program SD až nyní. Předsedající vyzval přítomné k dotazům a připomínkám.

[redacted] – delegát objektu 634

Delegát navrhl delegátům neschválit auditora pro rok 2020 s ohledem na vady v jeho práci.

Předsedající znovu poukázal na početní a tiskovou chybu, která vznikla ve Výroční zprávě roku 2019. Informoval delegáty, že bylo představenstvem osloveno více firem na zpracování auditu roku 2020 a firma [redacted] byla vybrána ke zpracování auditu roku 2020. Poukázal na dobrou spolupráci s touto firmou a doporučil delegátům tuto firmu podpořit. Vyzval přítomné k dalším dotazům a připomínkám.

O tomto schválení nechal předsedající schůze hlasovat:

Pro :	85
Proti :	10
Zdržel se :	13

Shromáždění delegátů přijalo usnesení v tomto znění:

Shromáždění delegátů schválilo auditorskou firmu [redacted] ke zpracování auditu pro rok 2020.

K bodu 11 - Určení auditora družstva pro rok 2021

Předsedající navrhl SD schválení auditorské firmy [redacted] ke zpracování auditu pro rok 2021

O tomto schválení nechal předsedající schůze hlasovat:

Pro :	83
Proti :	11
Zdržel se :	15

Shromáždění delegátů přijalo usnesení v tomto znění:

Shromáždění delegátů schválilo auditorskou firmu [redacted] ke zpracování auditu pro rok 2021.

K bodu 12 - Rozhodnutí o námitkách paní [redacted] proti rozhodnutí představenstva o vyloučení z družstva

Předsedající nechal do sálu přizvat pan [redacted] které se týkal projednávající bod.

Z důvodu chvilkové nepřítomnosti pan [redacted] vyhlásil předsedající přestávku. Po přestávce proběhlo kontrolní hlasování.

Předsedající vyzval pana [redacted] – zaměstnance družstva o přednes bližších informací k danému problému. Pan [redacted] informoval delegáty. Poté se k věci vyjádřila pan [redacted] kdy se ospravedlňovala, vysvětlila své námitky proti vyloučení a uvedla, že vzniklou situaci vyřeší odstěhováním v nejbližší době. Předsedající vyzval přítomné k dotazům a připomínkám.

[redacted] – delegát objektu 116

Delegát potvrdil čas venčení tak, jak tvrdí pan [redacted] problém viděl ve štěkotu psů. Potvrdil, že znečištění na základě vyhodnocení záznamů z kamer skutečně prokázalo, že není od psů pan [redacted]

[redacted] – delegát objektu 192

Delegát upozornil na občanský zákoník, který uvádí, že je možné chovat v bytě zvíře, ne však sedm zvířat a měl za to, že tato situace měla již být řešena dříve.

Předsedající vyzval přítomné k dalším dotazům a připomínkám.

[redacted] – delegát objektu 511

Delegátka nemluvila do mikrofonu, nebylo jí rozumět.

O schválení nechal předsedající schůze hlasovat:

Pro :	46
Proti :	43
Zdržel se :	21

Shromáždění delegátů přijalo usnesení v tomto znění:

Pro vyloučení z družstva paní [redacted] bylo zapotřebí 56 hlasů, usnesení tedy nebylo přijato a paní [redacted] zůstává členem družstva, tedy ji SD nevylučuje z družstva.

K bodu 13 - Rozhodnutí o námitkách pan [redacted] proti rozhodnutí představenstva o vyloučení z družstva

Předsedající nechal do sálu přizvat pan [redacted] – dceru paní [redacted]. Dcera za matku jednala na základě plné moci. Předsedající dále vyzval pana [redacted] – zaměstnance družstva o přednes bližších informací k danému vyloučení. Pan [redacted] informoval delegáty. Poté se k věci vyjádřila pan [redacted] kdy ospravedlňovala svou matku, vysvětlila námitky proti vyloučení a uvedla, že vzniklou situaci vyřešila matka zaplacením všech dluhů.

O tomto schválení nechal předsedající schůze hlasovat:

Pro :	109
Proti :	0
Zdržel se :	1

Shromáždění delegátů přijalo usnesení v tomto znění:

Shromáždění delegátů námitkám paní [redacted] proti rozhodnutí o vyloučení z družstva vyhovělo, tedy ji z družstva nevylučuje.

K bodu 14 - Představení kandidátů do kontrolní komise

Předsedající přednesl, že dalším bodem programu bude představení kandidátů do kontrolní komise. Informoval, že kandidáti se budou představovat dle abecedního pořadí, stejně jako se o nich bude hlasovat. Oznámil, že svou nepřítomnost omluvila paní [redacted], pan [redacted] a pan [redacted]. Předsedající za nezúčastněné kandidáty přečetl krátký medailonek a požádal zúčastněné kandidáty, aby po představení setrvali pro případné dotazy delegátů. Jednotlivé medailonky kandidátů jsou uvedeny v seznamu kandidátů na funkci člena kontrolní komise, zaslané jako příloha k pozvánce na SD. Předsedající vyzval prvního kandidáta:

- a) [redacted]
nebyla přítomna
- b) [redacted]
krátce se představil

c) [REDACTED]
krátce se představila

d) [REDACTED]
nebyla přítomna

e) [REDACTED]
krátce se představil

f) [REDACTED]
nebyl přítomen

g) [REDACTED]
krátce se představil

[REDACTED] – delegát objektu 602

Delegát se kandidáta dotazoval jakým způsobem zajistí svou nezájatost při zjištění případných pochybení své manželky, bývalé zaměstnankyně paní [REDACTED] vedoucí ekonomického úseku, jak bude proti své manželce vymáhat případnou škodu.

[REDACTED] – kandidát na člena kontrolní komise

Oznámil, že manželka vše vysvětlila, žádná škoda za její působnosti nevznikla a není proti ní vedeno žádné trestní stíhání. Neviděl důvod, proč tuto záležitost řešit.

[REDACTED] – delegát objektu 174

Delegát oznámil neúspěch kandidáta ve volbách delegátů a podotkl, že jeho kandidaturu na funkci člena kontrolní navrhla členská schůze, které kandidát nebyl ani přítomen.

[REDACTED] – kandidát na člena kontrolní komise

Kandidát na člena kontrolní komise oponoval a přednesl, že byl navržen představenstvem. Předsedající konstatoval, že pan [REDACTED] byl navržen jak představenstvem, tak samosprávou volebního obvodu 634 panem [REDACTED]

[REDACTED] – kandidát na člena kontrolní komise

Kandidát konstatoval, že nikdy žádné zakázky pro družstvo neprováděl a provádět nebude

h) [REDACTED]
krátce se představila

i) [REDACTED]
krátce se představila

j) [REDACTED]
nebyl přítomen

k) [REDACTED]
krátce se představil

l) [REDACTED]
krátce se představila

Jeden z delegátů v hledišti

Delegátka nemluvila do mikrofonu, nebylo jí rozumět

██████████ – kandidátka na člena kontrolní komise

Kandidátka odpověděla, že byla členkou v roce 2016-2020

██████████ – delegát objektu 602

Delegát se kandidátky dotazoval, jak zajistí vlastní nezaujatost proti svým případným pochybením, kterých se dopustila jako členka kontrolní komise a jakým způsobem bude proti své osobě uplatňovat případnou náhradu škody.

██████████ – kandidátka na člena kontrolní komise

Kandidátka odpověděla, že si není vědoma škod, které by způsobila.

m) ██████████

██████████ – člen představenstva

Člen představenstva se kandidátky dotazoval, jak zajistí vlastní nezaujatost proti případným pochybením, kterých se dopustil její otec pan ██████████ bývalý člen představenstva a jakým způsobem bude proti svému otci uplatňovat případnou náhradu škody.

██████████ – kandidátka na člena kontrolní komise

Poukázala na skutečnost, že žádný člen bývalého představenstva zatím nebyl obviněn z trestného činu. Ohradila se ohledně přidělování bytů bývalým představenstvem.

Dále poukázala, že vila Birnbaum je ocenitelná na mnohem více než 10 mil.Kč a konstatovala, že vila není v tak dezolátním stylu jak bylo uvedeno na fotkách. Poukázala na chybu 50 mil. Kč ve Výroční zprávě 2019.

Předsedající pan ██████████ znovu ujistil, že došlo k početní tiskové chybě.

n) ██████████

██████████ – člen představenstva

Člen představenstva se kandidáta dotazoval, jak zajistí vlastní nezaujatost proti svým případným pochybením, kterých se dopustil jako člen kontrolní komise a jakým způsobem bude proti své osobě uplatňovat případnou náhradu škody.

██████████ – kandidát na člena kontrolní komise

Kandidát odpověděl, že si není vědom škod, které by způsobil. Podotkl, že kontrolní komise je orgán, který rozhoduje kolektivně.

██████████ – delegát objektu 811

Delegátka nemluvila do mikrofonu, nebylo jí rozumět.

██████████ – kandidát na člena kontrolní komise

Kandidát odpověděl, že čekal položený dotaz.

o) ██████████

p) [redacted] – delegát objektu 312

Delegátka nemluvila do mikrofonu, nebylo jí rozumět.

[redacted] – kandidát na člena kontrolní komise

Kandidát prohlásil, že není předsedou ani malého, ani velkého bytového družstva.

[redacted] – delegát objektu 312

Dotaz delegátky zněl, proč tedy kandiduje na člena kontrolní komise v dalším bytovém družstvu, když již v jiných družstvech působí.

[redacted] – kandidát na člena kontrolní komise

Kandidát na dotaz odpověděl, že chce nabídnout své letité zkušenosti s družstevnictvím.

[redacted] – delegát objektu 312

Delegátka nemluvila do mikrofonu, nebylo jí rozumět.

[redacted] – kandidát na člena kontrolní komise

Kandidát poukázal i na své chyby, ale považoval to jako poučení do budoucnosti.

[redacted] – člen představenstva

Člen představenstva se delegáta dotázal, jak zajistí vlastní nezáujatost proti svým případným pochybením, kterých se dopustil jako zaměstnanec družstva, jako vedoucí všech vedoucích. Jak bude nezáujatě vystupovat v soudním sporu, který vede proti družstvu o neplatnosti výpovědi z pracovního poměru a v případě, že by v soudním sporu uspěl, jak by mohl vykonávat funkci člena kontrolní komise a současně zaměstnance družstva.

[redacted] – kandidát na člena kontrolní komise

Kandidát informoval, že je stranou daného sporu, kdy nebude zastupovat družstvo ale sám sebe, tím pádem nemůže být nezáujatý a pokud ve sporu uspěje, bude na jeho rozvážení, jakou funkci bude vykonávat. Přiznal kolizi skutečností, ale upozornil, že není třeba ji v současné době řešit.

q) [redacted]

Předsedající Mgr. Lukáš Valenta poděkoval všem kandidátům na členy kontrolní komise za jejich představení a přistoupil k samotné volbě.

[redacted] – delegát objektu 634

Delegát navrhl přítomným delegátům nevolit kandidáty, kteří byli navrženi představenstvem a naopak volit ty kandidáty, kteří byli navrženi samosprávou. Vyzval přítomné, aby vůbec nehlasovali o kandidátech navržených představenstvem.

Předsedající poděkoval za věcnou poznámku a uvedl, že každý má právo vyjádřit svůj názor

[redacted] – delegát objektu 114

Delegát upozornil na fakt, že volby jsou demokratické a svobodné. Doporučil delegátům, aby se rozhodovali v hlasování dle svého uvážení nikoliv, jak je jim od kohokoliv doporučováno. Důrazně upozornil přítomné, že hlasování je každého jednotlivého delegáta volba a zodpovědnost.

K bodu 15 - Volba všech členů kontrolní komise

Poté bylo předsedajícím přistoupeno k samotné volbě dle abecedního pořadí. Informoval, že dle abecedního seznamu budou zvoleni ti kandidáti, kteří získají nejvíce hlasů, nejméně však nadpoloviční většinu. Znovu seznámil hlasující se jmény kandidátů do funkce kontrolní komise v pořadí, jak o nich bude hlasováno. Upozornil přítomné, že kandidát, o kterém bude hlasováno, bude uveden v záhlaví na plátně.

Poté se přistoupiilo k samotnému hlasování:

	PRO:	PROTI:	ZDRŽEL SE:
a) [REDACTED]	6	90	11
b) [REDACTED]	83	13	12
c) [REDACTED]	18	76	14
d) [REDACTED]	8	85	15
e) [REDACTED]	88	11	9
f) [REDACTED]	8	84	16
g) [REDACTED]	9	94	3
h) [REDACTED]	32	60	16
i) [REDACTED]	30	55	22
j) [REDACTED]	7	88	13
k) [REDACTED]	73	17	18
l) [REDACTED]	8	95	5
m) [REDACTED]	20	81	8
n) [REDACTED]	9	92	9
o) [REDACTED]	7	98	5
p) [REDACTED]	94	5	11

Po vyhodnocení výsledků hlasování předsedající vyhlásil výsledky volby členů do kontrolní komise. Informoval přítomné, že nejvíce hlasů získali tyto kandidáti a stávají se členy kontrolní komise v tomto pořadí:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]

Shromáždění delegátů přijalo usnesení v tomto znění:

SD zvolilo členy kontrolní komise SBD Mír Teplice tyto kandidáty:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]

K bodu 16 – Diskuze

Předsedající konstatoval, že otevírá bod diskuze.

[REDACTED] – delegát objektu 811

Přítomní delegáti začali odcházet a předsedající je požádal o pozornost. Delegátka požádala zvolenou kontrolní komisi, aby se zabývala také převody bytů do osobního vlastnictví.

Předsedající uvedl na pravou míru žádost paní delegátky s tím, že se jedná o žádosti podané v 90. letech. Informoval přítomné, že vzniklá situace nebyla řešena několik let a není v silách nového představenstva tuto problematiku vyřešit a zajistit agendu s tím související v krátkém časovém rozmezí.

[REDAKCE] – delegát objektu 811

Delegátka informovala přítomné, že je v současné době podána na družstvo žaloba v souvislosti s převodem bytů do osobního vlastnictví. Požádala členy kontrolní komise, aby se hlouběji zabývala náklady družstva na soudní spory.

K bodu 17 – Závěr

Předsedající poděkoval přítomným za účast na dnešním SD a vyzval delegáty, aby přišli na družstvo, kde jim budou zodpovězeny všechny dotazy týkající se chodu družstva.

Poté předseda představenstva pan Miroslav Němeček též poděkoval přítomným za účast a znovu delegáty vyzval, aby se přišli na družstvo informovat.

Vyhotoveno v Teplicích dne 30.6.2021

[REDAKCE]
Předsedající shromáždění delegátů

Mgr. Lukáš Valenta

[REDAKCE]
Zapisovatel

Šárka Bradáčová

[REDAKCE]
Ověřovatel zápisu

Hana Sumerauerová

[REDAKCE]
Ověřovatel zápisu

Dana Kostyová

Přílohy zápisu:

1. Pozvánka na shromáždění delegátů
2. Grafy s hlasováním
3. Výsledky hlasování
4. Prezenční listina