

**Lidové bytové družstvo v Plzni**

**Podklady pro jednání SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ 19.6.2024**

Obsah:

[1 Závěrka a rozdělení zisku za rok 2023 2](#_Toc167894689)

[1.1 Návrh usnesení 2](#_Toc167894690)

[1.2 Důvodová zpráva 2](#_Toc167894691)

[2 Dceřiná společnost družstva 3](#_Toc167894692)

[2.1 Návrh usnesení 3](#_Toc167894693)

[2.2 Důvodová zpráva 3](#_Toc167894694)

[3 Plán na rok 2024 4](#_Toc167894695)

[3.1 Návrh usnesení 4](#_Toc167894696)

[3.2 Důvodová zpráva 4](#_Toc167894697)

[4 volba členů představenstva 9](#_Toc167894698)

[4.1 Návrh usnesení 9](#_Toc167894699)

[4.2 Seznam uchazečů a kandidátní listina 9](#_Toc167894700)

[4.3 Kritéria hodnocení 9](#_Toc167894701)

[5 Příprava voleb členů kontrolní komise 10](#_Toc167894702)

[5.1 Návrh usnesení 10](#_Toc167894703)

[5.2 Důvodová zpráva 10](#_Toc167894704)

[6 Schválení převodů jednotek do vlastnictví 11](#_Toc167894705)

[6.1 Návrh usnesení 11](#_Toc167894706)

[6.2 Důvodová zpráva 11](#_Toc167894707)

[7 Investice Májová 12](#_Toc167894708)

[7.1 Návrh usnesení 12](#_Toc167894709)

[7.2 Důvodová zpráva 12](#_Toc167894710)

# Závěrka a rozdělení zisku za rok 2023

## Návrh usnesení

Shromáždění delegátů Lidového bytového družstva v Plzni **schvaluje**:

##### účetní závěrku družstva za rok 2023

##### vypořádání hospodářského výsledku ve výši 3.988 tis. Kč tak, že část bude použita na vyplacení vypořádacích podílů členům, kteří ukončili členství v roce 2023, a zbývající část bude převedena na účet Nerozdělený zisk minulých let

## Důvodová zpráva

Viz přílohy č.1 a 2 – rozvaha a výkaz zisku a ztrát za rok 2023 a strana podkladů č. 5 - plán a skutečnost 2023.

### Komentář k významným rozdílům položek nákladů

Družstvo dosáhlo v roce 2023 zisku po zdanění ve výši 3 988 tis. Kč. Hlavní vlivy ovlivňující výsledek hospodaření oproti plánu byly:

na straně nákladů:

* (511) nižší náklady na opravy a udržování
* (502) vyšší náklady na energie v důsledku celkového navýšení cen energií na trhu

na straně výnosů:

* (662) vyšší úrokové sazby
* (641) nižší objem převodů bytů do vlastnictví (výnosy z prodeje pozemků)

Přehled str. 5

### Rozvahové operace

V průběhu roku byla provedena revize účtování fondů a přeúčtování dle ustanovení Stanov:

* přeúčtování splacené anuity domů U Dráhy 3, 5 z účtu 479-00 a 479-10 ve výši 13 397 tis. Kč na účet 413-20 Ostatní kapitálové fondy

### Návrh vypořádání zisku

V průběhu roku 2023 ukončilo členství 36 členů družstva, kterým v návaznosti na schválení účetní závěrky za rok 2023 vznikne nárok na vyplacení vypořádacích podílů v celkové výši 3.930 tis. Kč.

### Stanovisko kontrolní komise

Kontrolní komise se seznámila s účetní závěrkou za rok 2023 a neshledala žádné zásadní nedostatky a souhlasí tak s jejím schválením shromáždění delegátů.

# Dceřiná společnost družstva

## Návrh usnesení

Shromáždění delegátů Lidového bytového družstva v Plzni bere na vědomí:

##### výsledek hospodaření společnosti LBD Plzeň správa nemovitostí s.r.o. za rok 2023

##### zprávu o činnosti společnosti LBD Plzeň správa nemovitostí s.r.o. v roce 2023

## Důvodová zpráva

Základní údaje společnosti pro rok 2023 se od roku 2016 nezměnily, hospodářský výsledek viz příloha č. 3.

### Činnost dceřiné společnosti

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |
| **SPRÁVA DCEŘINOU SPOLEČNOSTÍ** | **31.12.2020** | **31.12.2021** | **31.12.2022** | **31.12.2023** |
| **počet spravovaných domů** | **31** | **32** | **36** | **45** |
| **počet spravovaných jednotek** | **476** | **508** | **577** | **765** |
| z toho byty ve vlastnictví družstva | 89 | 78 | 87 | 112 |
| z toho byty cizích vlastníků | 387 | 430 | 466 | 609 |

Činnost společnosti v roce 2023 byla zaměřena na jednání se vznikajícími SVJ. Pokračovala správa domů převzatých do správy od roku 2017.

Dceřiná společnost bude v roce 2024 nadále pokračovat v přebírání nových SV do správy.

Dceřiná společnost zajistila v roce 2023 spolu s výbory spravovaných společenství velké opravy za 9.607 tis. Kč. Tyto náklady se neodráží v hospodářském výsledku společnosti, protože byly hrazené z rozpočtů jednotlivých SV.

### 

# Plán na rok 2024

## Návrh usnesení

Shromáždění delegátů Lidového bytového družstva v Plzni:

##### **schvaluje** hospodářsko-finanční plán LBD v Plzni na rok 2024

##### **ukládá** představenstvu družstva rozpracovat a zajistit realizaci hospodářsko-finančního plánu na rok 2025

## Důvodová zpráva

### Hlavní cíle na období r. 2024 – r. 2025

Plán na rok 2024 vychází z hlavních cílů představenstva na období 2024 – 2025:

* zaktualizovat volební obvody a dovolit delegáty
* zajistit převody bytů do vlastnictví dle schválených žádostí
* ustavit vzniklá SVJ
* zlepšit komunikaci mezi vedením/kanceláří a samosprávami
* přístup vlastníků a samospráv do DOMUSu
* zvyšovat rozsah správy SN a tím zvyšovat i rozsah správy celkově
* zajistit realizaci oprav a údržby v roce 2024 v objemu min. 3 mil. Kč
* aktualizovat/zpracovat střednědobý plán oprav (věcný i finanční)
* připravit a zahájit realizaci oprav v roce 2024- 2025
* zlepšit proces plánování oprav se SVJ včetně zajištění financování
* průběžně optimalizovat využití volných finančních prostředků
* odhlásit SN z povinnosti platby DPH
* řídit náklady ve vazbě na rozsah počtu spravovaných domů a bytů
* udržet stabilní obsazení kanceláře

### Návrh hospodářského plánu na rok 2024

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **účet** | **název** | **2023** | **2024 plán** |
| **skutečnost** |
| 501 | Spotřeba materiálu | **83** | 120 |
| 502 | Spotřeba energií | **109** | 110 |
| 503 | Spotřeba vody | **4** | 5 |
| 511 | Opravy a udržování | **1 031** | 3 000 |
| 512 | Cestovné | **1** | 5 |
| 513 | Náklady na reprezentaci | **14** | 15 |
| 518 | Ostatní služby | **2 731** | 3 000 |
| 52.. | Mzdové náklady | **2 385** | 2 500 |
| 524 | Sociální pojištění | **709** | 800 |
| 527 | Zákon. soc. náklady ZS | **99** | 120 |
| 528 | Ostatní soc. náklady | **0** | 35 |
| 532 | Daň z nemovitosti | **258** | 260 |
| 538 | Ostatní nepřímé daně a poplatky | **88** | 30 |
| 541 | Prodej pozemku, zůst. c. | **18** | 30 |
| 544 | Penále a poplatky | **0** | 50 |
| 546 | Odpisy pohledávek | **0** | 200 |
| 548 | Ostatní prov. náklady | **217** | 300 |
| 549 | Opravy nákladů z minulých let | **0** | 0 |
| 551 | Odpisy majetku | **646** | 630 |
| 558 | Tvorba zák. opr. pol. pohl. | **0** | 100 |
| 562 | Úrok z úvěru | **5** | 0 |
| 568 | Ostatní fin. náklady | **48** | 60 |
|  | **Náklady celkem** | **8 446** | 11 370 |
|  |  |  |  |
| 602 | Tržby z prodeje služeb | **9 515** | 10 200 |
| 641 | Tržby z prodeje hmot. a nehmot. majetku | **934** | 1 000 |
| 644 | Smluvní pokuty a penále | **10** | 10 |
| 646 | Výnosy z odepsaných pohl. | **5** | 5 |
| 648 | Ostatní provozní výnosy | **1 091** | 2 000 |
| 662 | Úroky z účtů | **2 415** | 2 000 |
|  | **Výnosy celkem** | **13 970** | 15 215 |
|  |  |  |  |
|  | **Hospodářský výsledek před zdaněním** | **5 524** | 3 845 |
| 591 | Daň z příjmu běž. č. | **1 536** | 1200 |

### Komentář k návrhu plánu 2024

Finanční plán byl sestaven na základě skutečnosti v roce 2023 a známých/předpokládaných vlivů:

náklady:

* navýšení mezd a přesun pozice technika do SN
* s tím související vyšší náklady na subdodávky ze SN (400 tis. Kč)

výnosy:

* navýšení nájmů NP o inflaci
* předpoklad vyššího objemu převodů bytů do vlastnictví oproti roku 2023
* úrokové sazby

Plán předpokládá dosažení zisku před zdaněním ve výši 3.845 Kč.

Celkové náklady na opravy a udržování jsou plánovány v domech s majetkem družstva ve výši 95.050 tis. Kč. Družstvo by se mělo podílet na opravách ve výši 28.876 tis. Kč. Bankovní úvěr si jednotlivá SV plánují na opravy v celkové výši nákladů 55.234 tis. Kč, z toho na družstvo přísluší úhrada 9.952 tis. Kč. U více nákladných akcí předpokládáme, že realizace nebo dokončení akce se posune do roku 2025 nebo i do dalších let. Uskutečnění plánovaných oprav v domech s ustavenými SVJ bude závislé na rozhodnutí jednotlivých SVJ a v domech s menšinovým podílem družstva na rozhodnutí spoluvlastníků. Finanční krytí ze strany spoluvlastníků domů však není zajištěno a u většiny oprav se bude teprve řešit. Z tohoto důvodu se v roce 2023 realizovalo pouze 16,5% plánovaných akcí. V roce 2024 předpokládáme stejný vývoj.

Opravy a udržování: připravené opravy domů LBD s využitím FO členů družstva,

1. vlastníků bytů a částečně i statutárního fondu

8 000 tis. Kč celkové RN

Z toho je počítáno: 2 000 tis. Kč na velké opravy u domů ve správě LBD

500 tis. Kč na drobné opravy domovního fondu

500 tis. Kč na odstranění havárií a práce dle revizí

a 5 000 tis. Kč na velké opravy u domů ve správě LBDSN

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **OPRAVY plánované v roce 2024 v jednotlivých domech** | | | | | |
|  |
| **dům** | **Akce** | **celkem** | **vlastníci v SVJ** | **vlastníci správa LBD** | **LBD** |  |
| **95050** | | | **55234** | **9952** | **28876** |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **SPRÁVA LBD** | | | | | |  |
| Anglické nábř. 12 | Oprava fasády | 8000 |  | 3394 | 4606 |  |
| Malická 21 | Fasáda | 5000 |  | 3812 | 1189 |  |
| LBD | revize v jednotkách | 500 |  |  | 500 |  |
| Lobezská 18 | rozvody vody a kanalizace | 600 |  | 342 | 258 |  |
| Masarykova 150 | Oprava dvora – parkování | 250 |  | 98 | 152 |  |
| Sulislav | Oprava komínů | 150 |  | 0 | 150 |  |
| Malická 28 | Oprava teras | 200 |  | 114 | 86 |  |
| Vrchlického 14 | Výtah | 3000 |  | 1168 | 1832 |  |
| Všeruby | Sanace domu, dvůr | 1000 |  | 0 | 1000 |  |
| Guldenerova 23 | Sanace dvora | 1500 |  | 1024 | 476 |  |
| **Celkem za správu LBD** | | **20200** | **0** | **9952** | **10249** |  |
| **SPRÁVA LBD SN** | | | | | |  |
| Rokycanská 53 | Oprava dvora, sanace | 800 | 800 |  | 0 |  |
| Dominikánská 16 | Sanace, oprava fasády | 9000 | 3770 |  | 5230 |  |
| Doudlevecká 59 | Oprava střechy, fasády | 6000 | 5384 |  | 616 |  |
| Klatovská 20 | Instalace výtahu | 3000 | 1877 |  | 1123 |  |
| Habrmanovo nám.8 | zateplení domu | 2200 | 1818 |  | 382 |  |
| Waltrova 27,29,31,33 | Oprava Balkonu - 4 ks | 800 | 800 |  | 0 |  |
| Klatovská 76 | Zateplení, balkony, sanace. | 10000 | 6535 |  | 3465 |  |
| Habrman.nam. 7 | zateplení domu | 2200 | 1743 |  | 457 |  |
| Májová 1 | Rekon. Elektického ved | 1000 | 84 |  | 16 |  |
| Koterovská 62 | Výměna vstupních dve. | 100 | 89 |  | 11 |  |
| Koterovská 58,60 | Zateplení půdy a sklepa | 1500 | 1071 |  | 429 |  |
| Lobezská 16 | vodoinstalace | 600 | 400 |  | 200 |  |
| Masarykova 73 | Zateplení střechy a sklepa | 2000 | 1318 |  | 682 |  |
| Purkyňova 32 | Sanace sklepa | 2000 | 1601 |  | 399 |  |
| Sladkovského 59 | Oprava dvora | 300 | 158 |  | 142 |  |
| Bolevecká 18 | Zateplení domu | 6800 | 4942 |  | 1858 |  |
| Bolevecká 22 | Sanace sklepů | 2000 | 1241 |  | 759 |  |
| U Dráhy 7 | Rekonstrukce sklepů | 800 | 494 |  | 306 |  |
| V Bezovce 10 | Oprava balkony, dvůr | 200 | 200 |  | 0 |  |
| **Celkem za správu LBD SN** | | **51300** | **34236** |  | **16075** |  |
| **SPRÁVA CIZÍ SPRÁVCE** | | | | | |  |
| Jablonského 21 | oprava fasády | 5800 | 5517 |  | 283 |  |
| Malická 23 | revitalizace domu | 5500 | 5207 |  | 293 |  |
| Prokopova 15, Americká 46 | oprava balkonů a výtah | 5000 | 3536 |  | 1464 |  |
| Sladkovského 52 | sanace zdiva | 2000 | 1 834 |  | 166 |  |
| Skalní 4 | sanace dvora | 5000 | 4713 |  | 287 |  |
| Vrchlického 12 | Oprava elektrorozvodů | 250 | 191 |  | 59 |  |
| **Celkem za cizí správu** | | **23550** | **20998** |  | **2552** |  |

# volba členů představenstva

## Návrh usnesení

Shromáždění delegátů Lidového bytového družstva v Plzni bere na vědomí zvolení nových členů představenstva ( bude doplněno dle výsledku voleb)

## Důvodová zpráva

* viz příloha č. 4

# Příprava voleb členů kontrolní komise

## Návrh usnesení

Shromáždění delegátů Lidového bytového družstva v Plzni ukládá představenstvu družstva svolat do 17.9.2025 shromáždění delegátů k volbě kontrolní komise.

## Důvodová zpráva

Funkční období členů Kontrolní komise bude končit 17. 9. 2025.

# Schválení převodů jednotek do vlastnictví

## Návrh usnesení

Shromáždění delegátů Lidového bytového družstva v Plzni:

#### bere na vědomí informaci o převodech bytů do vlastnictví

#### schvaluje převod bytů do vlastnictví nájemců v souladu s usnesením shromáždění delegátů z 19. 4. 2011 dle seznamu výzev pro rok 2024 předloženého v příloze č. 5 podkladů pro delegáty.

1. **potvrzuje** platnost dříve uděleného souhlasu s převodem bytů do vlastnictví nájemců dle seznamu předloženého v příloze č. 6 podkladů pro delegáty.

## Důvodová zpráva

V roce 2023 pokračovaly převody bytů do vlastnictví v rámci i nad rámec zákonné povinnosti. Celkem tak bylo od roku 2012 převedeno již 842 bytů, čímž došlo k poklesu počtu družstevních bytů na 252 a počet domů ve vlastnictví nebo se spoluvlastnictvím družstva na 69 V souvislosti s tím roste počet bytů družstva v domech spravovaných společenstvími vlastníků jednotek, čemuž je nutno přizpůsobit způsob zajištění správy družstva. K 10. 5. 2024 družstvo eviduje 40 dosud nevyřízených žádostí o nepovinný převod bytu do vlastnictví, schválených shromážděním delegátů 2011 - 2023 a 34 nových žádostí o převod bytu do vlastnictví, které jsou předkládány SD ke schválení v roce 2024. Přehled nevyřízených a nových žádostí nepovinných převodů je uveden v příloze 5 a 6 tohoto dokumentu.

# Investice Májová

## Návrh usnesení

Shromáždění delegátů Lidového bytového družstva v Plzni:

#### bere na vědomí informaci o postupu výstavby bytového domu Májová

#### 

## Důvodová zpráva

V průběhu roku pokračovaly přípravné práce výstavby Májová 1a:

* Návrh na vypořádání námitek stavebním úřadem (po projednání s ostatními spoluvlastníky pozemku parc.č. 319):
* Dne 18.3.2024 se jednání v kanceláři LBD dostavili 2 ze 3 podavatelů námitek. Paní Šochmanová a pan Dranko. K dohodě o některých námitkách došlo a u ostatních ne, p. Mgr. Metelka navrhuje provedením úpravy nebo odkazem na správné části PD.
* Dne 28.3.2024 Ing. Zobal podal vypořádaní námitek ke stavebnímu povolení. Připomínky jsou součástí spisu Májová 1a.

Prostředky čerpané na investici jsou vedeny na samostatných podúčtech 042.02 a 423.11, v roce 2023 nebyly žádné výdaje.

|  |  |
| --- | --- |
| **Čerpání financí BD Májová** | **tis. Kč** |
| **Schválený rozpočet celkem** | **4000** |
| Připojení odběrných míst | -119 |
| PD, hluková studie, zaměření | -656 |
| VŘ – na projekt | -39 |
| Plynová přípojka | -5 |
| Bourací práce + stavební dozor | -1939 |
| Studie Oslunění 2022 | -55 |
| **Zůstatek** | **1 187** |
|  | |

### Přílohy:

Příloha 1: Rozvaha

Příloha 2: Výkaz zisku a ztrát

Příloha 3: HV LBD Plzeň správa nemovitostí (z rozboru)

Příloha 4: Zpráva nominační komise

Příloha 5: Nerealizované žádosti o převod bytů do vlastnictví

Příloha 6: Nové žádosti o převod bytů do vlastnictví nad rámec zákonné povinnosti