Z P R Á V A

o činnosti představenstva, hospodaření družstva za rok 2016 a návrh hospodářsko-finančního plánu na rok 2017

Vážení delegáti, vážení hosté,

představenstvo předkládá shromáždění delegátů zprávu o činnosti za minulý kalendářní rok, výsledky hospodaření družstva SBD Plzeň-jih se sídlem v Přešticích za rok 2016 a návrh hospodářsko-finančního plánu na rok 2017.

Poslední shromáždění delegátů uložilo představenstvu zajistit plnění těchto úkolů:

1.) Zajistit plnění hospodářsko – finančního plánu

Tento úkol byl splněn, jak vyplývá z předložených podkladů a z této zprávy.

2.) Projednat připomínky z diskuse – v diskusi na minulém SD vystoupili celkem čtyři delegáti:

V samostatné diskuzi vystoupil pan Miloš Pech z Dobřan, který v souvislosti s nízkými výnosy z úložek navrhl investovat do výstavby bytových domů, které by pak družstvo prodávalo nebo pronajímalo. Na místě odpověděl předseda představenstva p. Majer – touto myšlenkou se představenstvo již zabývalo a rozhodlo zatím vyčkat na schválení zákona o sociální bydlení a vyhlášení případných podpor ze strany státu.

Další diskuzní příspěvky se vztahovaly k jednotlivým projednávaným bodům a to k bodu 10 programu (smlouva o výkonu funkce), kdy se nejprve pan Václav Zoubek z Přeštic dotazoval, proč je nutné postupovat takhle složitě ? Bylo také vysvětleno předsedou představenstva p. Majerem na místě. Pan Josef Vogeltanz z Dobřan položil dotaz, zda jsou odměny jen pro předsedu nebo pro celý výbor. Odpověděl na místě také předseda - odměna se rozděluje podle pokynů výboru případně členské schůze SA. K bodu 11 programu (návrh na prodej domu čp. 22) položil dotaz *pan Miloš Pech z Dobřan* - zda se objekt nenachází v památkové zóně a jaká bude navržena prodejní cena. Odpověděl na místě také předseda - objekt se nenachází v památkové zóně a cena k prodeji ještě nebyla navržena, hrubý odhad návrhu prodejní ceny je cca 2,5 mil. Kč.

Představenstvo vzalo na vědomí vypořádání se s diskusními příspěvky již na shromáždění delegátů a rozhodlo, že tak není nutné na příspěvky ještě reagovat.

3.) Realizovat prodej pozemku parcel. číslo st. 3 s budovou čp. 22 za co nejvýhodnějších podmínek

Nemovitost nejprve nabídnuta dosavadním nájemcům, kteří o koupi neprojevili zájem. Zjištěny ceny - podle oceňovacího předpisu: 2,390 tis. Kč, cena obvyklá podle obdobné nemovitosti v Přešticích: 2,965 tis. Kč a cena obvyklá průměrná podle vydaných cenových map ČR: 3,045 tis. Kč. Představenstvem na konci srpna schválena cena k prodeji ve výši 3 mil. Kč s tím, že nemovitost bude nejprve nabídnuta Městu Přeštice a současně zveřejněna prostřednictvím inzerce a to zatím bez realitní kanceláře. Reagoval jeden zájemce (fyzická osoba z Přeštic), který vyšší cenu nenabídl. Koupi schválilo zastupitelstvo města na jednání 15.12.2016 za nabídnutou cenu 3 mil. Kč včetně DPH, město bude koupi financovat úvěrem. Představenstvo schválilo podmínky prodeje a zřízení vzájemných věcných břemen 21.12.2016, zároveň schválilo výpověď ze smlouvy o nájmu nebytových prostor dosavadním nájemcům. Kupní smlouva a smlouva o zřízení věcných břemen odsouhlasena vzájemně městem a družstvem, nový právník města doporučil opravit usnesení zastupitelstva z důvodu právní jistoty – bude projednáno na jednání ZM 22.6.2017. Následně podpis smlouvy a čerpání úvěru, předpoklad vkladu na katastr do konce srpna 2017.

Úkol pro představenstvo tedy dále trvá.

4.) Místopředsedovi představenstva za družstvo podepsat smlouvu o výkonu funkce předsedy představenstva.

Tento úkol byl splněn – smlouva podepsána s účinností 26.5.2016.

5.) Dále bylo uloženo obvodovým komisím a samosprávám sledovat hospodaření samospráv a v případě ztrátového hospodaření následně realizovat změnu plánu v průběhu roku 2016. I tento úkol byl ze strany OK a SA průběžně buďto samostatně popřípadě na základě upozornění správy družstva v převážné většině včas plněn.

Podle pořadníku nebyl v roce 2016 přidělen žádný byt uvolněný po dlužníkovi. Představenstvo rozhodlo o vyloučení celkem třech členů družstva (nájemců) pro neplacení nájemného za užívání bytu. Námitky dvou členů vyloučených již v lednu 2016 zamítlo loňské shromáždění, následné dovolání k soudu již vyloučení členové nepodali. Třetí člen - paní Schejbalová ze Stoda vyloučená 26.10.2016 proti vyloučení námitku nepodala, byt by měla vyklidit a předat družstvu. Na posledním jednání (včera 31.6.2017) projednalo představenstvo její žádost o zmírnění následků vyloučení s tím, že vyklizení zatím odloží. Představenstvo zatím ponechalo byt v užívání celkem ve třech případech již dříve vyloučených členů - dvou z Přeštic a jednoho z Nepomuku, kteří již dluhy uhradily. V případě manželů Berkiových z Merklína tak rozhodne až po doplacení veškerých dlužných plateb včetně příslušenství. V těchto případech tak bude uzavřena nájemní smlouva s nečlenem na dobu určitou 6 měsíců s možností prolongace a pod podmínkou složení kauce ve výši 3 měsíčních nájmů. Podmínkou uzavření nájemní smlouvy je předchozí kladné vyjádření samosprávy domu.

Co se týče vlastnictví pozemků pod bytovými domy nebo pozemků souvisejícími s těmito domy, jako nedořešené tedy družstvo eviduje pozemky u jedné budovy **ve Spáleném Poříčí**, které byly předmětem církevních restitucí. Lesy ČR jako dosavadní uživatel pozemek zastavěný budovu a část přilehlého pozemku podle předem družstvem odsouhlaseného geometrického plánu a na základě dohody uzavřené s oprávněnou církví vyjmulo z předání majetku. Pozemky byly následně zapsány do vlastnictví Lesů ČR, které budou moci s pozemky nakládat až po prověření všech nevydaných pozemků ze strany Státního pozemkového úřadu. Teprve pak je bude moc družstvo od státu odkoupit. Bohužel se nám zatím nepodařilo uzavřít dohodu o odkupu nebo zřízení věcného břemene pro 2 samosprávy v Merklíně s vlastníkem pozemků ZD Merklín a to přes opakované navýšení kupní ceny z 50,- Kč na 300,- Kč/m^2 plochy zastavěných pozemků. Užívání těchto pozemků je zatím nadále vyřešeno nájemní smlouvou.
Bylo obnoveno jednání o směně přilehlých pozemků s obcí Chotěšov – po očekávaném odsouhlasení GP ze strany dotčených samospráv a projednání zastupitelstvem obce lze předpokládat vklad směnné smlouvy na katastr do konce září 2017. Dále bylo na základě souhlasu dvou samospráv obnoveno jednání o darování jednoho přilehlého pozemku městu Nepomuk.

V následující části zprávy se budu věnovat problematice oprav a údržby.

Na středisku správy v Přešticích byly v roce 2016 provedeny pouze drobné opravy jako oprava napojení dešťových svodů, oprava střechy, zateplení vrat u pronajatých nebytových prostor a oprava podlahové krytiny v kanceláři bytového úseku s celkovými náklady 44 tis. Kč

V roce 2016 byly realizovány komplexní revitalizace u 2 domů (SA Merklín 376 a SVJ St. Plzenec 811). Dílčí zateplení štítů, průčelí nebo soklů bylo provedeno u 5 domů, zateplení ploché střechy u 4 domů, sanace lodžií, včetně výměny zábradlí u 2 domů. Rekonstrukce vstupního schodiště s výměnou vchodových dveří u 2 domů, samostatná výměna vchodových dveří proběhla u 6 domů. Sklepní a schodišťová okna nebo lodžiové sestavy s vyzdívkou lodžiové stěny vyměněny u 7 domů. Oprava svislé hydroizolace spodní stavby včetně drenáže provedena u 3 domů. Výměna stoupaček vody plynu a kanalizace provedena u 4 domů. Rekonstrukce stoupacího vedení elektřiny vč. výměny bytových jističů provedeno v 1 domě.

Představenstvo nadále sleduje průběh likvidace nefunkčních septiků. V rámci družstva tak zbývá k likvidaci již jen 1 nefunkční septik u domu s povinností založení SVJ ve Štěnovicích, po jednom septiku SVJ ve Starém Plzenci a Přešticích, včetně úhrady adekvátního podílu za vývozu kalů z nefunkčního septiku v Blovicích, který bude likvidovat město Blovice.

V roce 2016 bylo zajištěno rozhodnutí o změně užívání dvou nefunkčních septiků v Nezvěsticích po přepojení domů na obecní kanalizaci a to na jímky dešťové vody. Kromě úspory finančních prostředků za demolici stavby septiku tak dojde ke snížení nákladů za vodné na zalévání.

Evidence požadavků samospráv a SVJ je od roku 2013 zajišťována prostřednictvím **informačního systému DOMUS**. V roce 2016 bylo technickým úsekem přijato a evidováno cca 608 požadavků SA a SVJ na opravy a údržbu, včetně zateplení fasád a střech. Oproti roku 2015, kdy bylo evidováno 650 požadavků jde o mírný pokles v řádu 7%. V roce 2017 je aktuálně evidováno již 220 dalších požadavků. Požadavky na opravy a údržbu jsou postupně vyřizovány v došlém pořadí a samozřejmě s ohledem na jejich důležitost. V polovině roku 2016 bohužel dlouhodobě onemocněl technik údržby

Zajímavostí je, že mezi schválenými žádostmi není ani jedna z Plzeňského kraje, pouze v seznamu náhradních žádostí naleznete 3 SVJ (dvě z Plzně a jedno z Klatov).

V roce 2016 byly opět řešeny problematické **reklamace stavebních prací u dvou domů.** Ve věci vymáhání pohledávek u firmy Sládek Stavby s.r.o., probíhá trestní řízení, ke kterému jsme se s naší pohledávkou připojili. Ve věci neodstranění vad střechy firmou Štědronský je aktuálně připravována dohoda o odstranění vad dle návrhu soudního znalce ing. Roda, kterou bude dozorovat exekutorský úřad s tím, že oprava by měla být provedena během letošního léta. Dále je řešeno neodstranění reklamovaných závad u dvou plynových kotelen SVJ v Chlumčanech firmou Pešík z Tlučné. V jednom případě byl vydán platební rozkaz, ve druhém pak vydán rozsudek – vždy na zaplacení již vynaložených nákladů na odstranění vad komínů ze strany SVJ.

Také je na místě zmínit problematiku nepovolených stavební úprav. Družstvo je účastníkem řízení o odstranění nepovolené stavby přístřešku na parkování osobního automobilu v Nezvěsticích, v Blovicích čp. 662 je kromě nedodržení jednotného členi oken a lodžiových sestav při jejich individuální výměně důvodné podezření na nepovolené úpravy bytových jader a stěnových prvků v dalších bytech. Rozmáhá se nešvar nepovolených zásahů do systémů ústředního vytápění bez projednání s družstvem a jako letitý problém můžu uvést nepovolené montáže různých antén na fasády domů. Proto je důležité zejména na členských schůzích apelovat na dodržování pravidel pro schvalování a provádění stavebních úprav bytů.

Na závěr bloku TÚ krátká informace z oblasti **požární ochrany a bezpečnosti práce**. V roce 2016 nebyla provedena žádná kontrola ze strany státních orgánů. Dále nedošlo v rámci družstva k žádnému pracovnímu úrazu ani požáru. Znovu je však nutno, tak jako na předešlých shromážděních, upozornit na nutnost dodržování požadavků vyhlášky č.23/2008 a zákona o požární ochraně uživateli bytů, zejména ve vztahu k udržování volných únikových cest a neumisťování hořlavých materiálů do těchto prostor.

Ještě než začnu uvádět další ekonomické údaje, zastavil bych se u **dlužníků za platby na nájemném.** Celková evidovaná dlužná částka nájemců a vlastníků v družstevních domech v roce 2016 se průběžně pohybovala kolem 630 tis. Kč měsíčně. (ve srovnání s rokem 2015 tak došlo po delší době ke snížení a to cca o 210 tis.) Z toho dlužná částka vymáhaná u nájemců činila 241 tis. od vlastníků pak 126 tis. Kč v průměru měsíčně, u SVJ s účtem u SBD pak 262 tis. Kč. Průběžný vývoj a stav neplatičů projednává představenstvo pravidelně na každé schůzi. V roce 2016 udělilo celkem 5 výstrah pro neplnění povinností člena družstva, z toho 3 pro neplacení zálohových plateb a 2 pro porušování domovního řádu (rušení klidu).

Ve spolupráci s advokátní kanceláří byly v roce 2016 podány 3 žaloby na zaplacení u nájemců a vlastníků v našich objektech a následně podány 4 návrhy na exekuci u nezaplacených platebních rozkazů. V rámci zajišťování správy SVJ a vlastníků bez vlastního účtu bylo podáno dalších 6 žalob a následně 6 návrhů na exekuci.

Ke konci roku 2016 bylo za družstvo vedeno celkem 12 soudních sporů v rámci vymáhání pohledávek, 12 dalších pak za SVJ ve správě družstva, družstvo prostřednictvím advokátní kanceláře eviduje celkem 28 exekuční řízení u nezaplacených pravomocných pohledávek, dalších 26 exekuční řízení eviduje družstvo pro SVJ ve správě.

V roce 2016 podal návrh na oddlužení jeden vlastník u SVJ (Fořt) – zatím probíhá řízení o povolení oddlužení. Dále evidujeme 2 probíhající insolvenční řízení (Hubálek, Rozmus), kdy insolvenční správce zasílá pravidelně měsíčně určitou částku na umoření dlužných plateb. Jeden návrh na oddlužení zamítnut (Hlinka) – řešeno prodejem majetku v rámci částečného konkurzu. Jedno insolvenční řízení skončeno po splacení dle schváleného rozvrhu (Randa).

Družstvo eviduje také 3 nevyřízená dědictví, kdy v jednom případě bylo dědictví ukončeno pro nedostatek majetku (SVJ musí odepsat jako nedobytnou pohledávku), ve dvou dalších případech zřejmě pozůstalí dědictví odmítnou pro předlužení. Družstvo pohledávky do dědického řízení přihlásilo.

vyhodnocuje a předkládá představenstvu návrhy ke schválení. Dovolte tedy, abych zde jako každý rok poděkoval všem členům EK a zvláště pak jejímu předsedovi ing. Lucákovi, který se navíc pravidelně účastní schůzek a prezentací se zástupci bankovních ústavů.

Nyní k hospodaření celého družstva :

Hospodaření družstva v roce 2016 bylo prověřeno jako každoročně účetním auditem. Se zprávou auditora o ověření účetní závěrky Vás za chvíli podrobně seznámí ve své zprávě předsedkyně kontrolní komise.

Představenstvo doporučuje shromáždění delegátů schválit roční závěrku za rok 2016 a hospodářský výsledek ve výši 1,098.921,34 Kč navrhuje rozdělit takto :

- bytovému hospodářství do dlouhodobých záloh 748.921,34 Kč, z toho pronájmy nebytových prostor samospráv 402.774,00 Kč a na jednotlivá střediska 346.147,34 Kč.
- do sociálního fondu: 150.000,-- Kč
- do nedělitelného fondu: 200.000,-- Kč

Dále doporučuje představenstvo **schválit funkcionářské odměny v celkové výši 262.038,- Kč,** z toho představenstvu 156.673,- Kč, kontrolní komisi 66.765,- Kč a ekonom. komisi 38.600,- Kč). **Samosprávám a obvodovým komisím** pak představenstvo navrhuje vyplatit v dohodách o provedení práce **302.257,- Kč** (odměny pro SA: 248.225,- Kč, odměny pro OK: 54.032,- Kč).

Na základě současných ekonomických podmínek byly sestaveny propočty hospodaření jednotlivých středisek družstva a z nich pak byl **sestaven hospodářsko-finanční plán družstva na rok 2017 :**

- celkové náklady družstva jsou plánovány ve výši ..... 15,908.145,- Kč
- celkové výnosy pak ve výši ..... 16,782.260,- Kč

Hrubý hospodářský výsledek je tedy plánován ve výši ..... + 874.115,- Kč

Tento plán byl zatím sestaven bez započtení výnosů a nákladů spojených s prodejem budovy čp. 22, který bude realizovaný v druhé polovině roku 2017 a to hlavně z důvodu nezkreslování výsledku hospodaření. Na straně výnosů by pak mělo dojít k předpokládanému navýšení o částku 2,479.338,80 Kč, na straně nákladů pak o částku 1,016.746,50 Kč (DPH ve výši 21%: 520.661,20 Kč, odpis nemovitého majetku: 100.224,50 Kč, daň z příjmu: 395.860,80 Kč). Čistý výnos z této transakce pak bude 1,984 tis. Kč (bez účtování DPH--EÚ ?).

Ve výnosech družstva již není pro rok 2017 počítáno s výnosy z pronájmů z nebytových prostor za objekt čp. 22 v Hlávkově ulici a to z důvodu výše zmíněného prodeje. Snížení v roce 2017 činí 123 tis. Kč (za 6 měsíců ještě výnos 68 tis. Kč), v dalších letech pak budou roční výnosy nižší o 191 tis. Kč.

Plán středisek bytového a tepelného hospodářství je sestaven na vyrovnaném hospodaření ve výši 7.848 tis. Kč v nákladech i výnosech, z tohoto bytové hospodářství ve výši 1.070 tis. Kč a tepelné ve výši 6.778 tis. Kč. Zde bych rád uvedl, že od roku 2012 jsme začali každý rok dělat výběrová řízení na dodavatele plynu pro domovní kotelny, a tím došlo ke značným úsporám v nákladech na topení. V roce 2012 jsme vybrali Optimum Energy s cenou 812,- Kč/MWh, od roku 2013 jsme už poněkolikáté uzavřeli smlouvu s LAMA Energy, která nám nabídla zatím vždy nejnižší cenu plynu - v r. 2013 = 736,- Kč/MWh, pro rok 2014 a 2015 cenu 748,- Kč/MWh, pro rok 2016 cenu 662,- Kč/MWh a pro rok 2017 cenu 502,- Kč/MWh. O ceně na rok 2018 zatím jednáme s několika dodavateli.

Uvědomuji si, že tato zpráva obsahuje velké množství dat a údajů, které není možné na tomto jednání z Vaší strany zaznamenat. Celý text zprávy bude tedy k dispozici na webových stránkách družstva.

Závěrem bych chtěl poděkovat za celoroční práci členům představenstva, ekonomické a kontrolní komise, obvodových komisí, technickým pracovníkům, členům výborů samospráv a všem zaměstnancům správy družstva.

Vám, delegátům děkuji za Vaši účast na dnešním jednání a nám všem členům družstva přeji do dalšího období mnoho úspěchů nejenom na poli družstva a k tomu všemu hlavně pevné zdraví.

v Přešticích 01. 06. 2017 Jaroslav Majer