

Z P R Á V A

o činnosti představenstva, hospodaření družstva za rok 2013 a návrh hospodářsko-finančního plánu na rok 2014

Vážení delegáti, vážení hosté,

představenstvo předkládá shromáždění delegátů zprávu o činnosti za minulý kalendářní rok, výsledky hospodaření družstva za rok 2013 a návrh hospodářsko-finančního plánu na rok 2014.

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 tři delegáti:

ing. Prokš a pan Pech z Dobřan, pan Prušák ze Stoda. Na připomínku pana Prušáka, který podklady k jednání obdržel pozdě a nemohl se tak v krátké době vyjádřit ke stanovám a směrnicí a proto se také zdržel hlasování, bylo odpovězeno na místě. U dotazu ing. Prokše z Dobřan (Jak se bude řešit rozpor ve vlastnictví stavby a pozemku pod stavbou podle nových zákonů ?) bylo kromě krátké reakce na místě přislíbeno zjistit další podrobnosti v souvislosti s přechodnými ustanoveními nového občanského zákoníku. Stejně tak bylo u dalšího dotazu pan Pecha z Dobřan (zda hrozí sankce, pokud by vlastníci nezaložili společenství vlastníků podle příslušného zákona) přislíbeno prověřit, zda hrozí případné sankce podle nových právních předpisů.

Problematikou rozdílného vlastnictví pozemku a stavby se zabývalo představenstvo na svých pravidelných jednáních jak v roce 2013, tak v roce 2014. V písemných stanoviscích advokátní kanceláře Volopich + Tomšíček nejprve z 22.2.2014 a poté ještě z 3.3.2014 bylo konstatováno toto:

V případě, že stavba a pozemek mají k účinnosti nového občanského zákoníku (NOZ) rozdílného vlastníka, stavba nepřechází automaticky do vlastnictví vlastníka pozemku. Ustanovení § 3056 NOZ zakládá vlastníkovu předkupní právo ke stavbě a stejně tak vlastníkovu stavby předkupní právo k pozemku (resp. příslušné části pozemku), na němž stavba stojí. To znamená, že bude-li chtít kterýkoliv z vlastníků disponovat svojí věcí (stavbou nebo pozemkem), bude mít povinnost nabídnout ji nejprve druhému vlastníkovu k odkoupení. Nebude-li předkupní právo oprávněným subjektem využito, zůstane zachováno a bude zatěžovat věc i nadále (bude tedy působit i vůči nabyvateli převáděného pozemku či stavby) a to časově neomezeně. Přechodné období na 100 let není v žádném zákoně doslova uvedeno, stejně tak nebude o vlastnictví budovy a pozemku rozhodovat soud, pokud se dva různí vlastníci nedohodnou.

Problematika možné sankce při nesplnění zákonné povinnosti - založení společenství vlastníků souvisela hlavně s výkladem zákona č.311/2013 Sb. o převodu vlastnického práva k jednotkám některých bytových družstev (výklad tzv. odloženého vzniku SVJ u byt.družstev), kde na základě iniciativy SČMBD proběhlo 11.12.2013 jednání na ředitelství katastrálních úřadů k možné blokaci převodu byt.jednotek do osobního vlastnictví ve smyslu § 1198 nového obč.zákoníku v případě nesplnění zákonné povinnosti (tj. svolání prvního shromáždění vlastníků a založení SV) ze strany katastrálních úřadů. Na tomto jednání bylo přislíbeno vydání písemného stanoviska ze strany ministerstva pro místní rozvoj, které však bylo k dispozici na stránkách MMR až v dubnu 2014 ! Představenstvo tak při posuzování počtu možných vznikajících SVJ po 1.1.2014 vycházelo ze stanoviska vydaného SČMBD k 19.12.2013. Tento výklad byl předán a vysvětlen dne 10.2.2014 na schůzce v kanceláři OK Dobřany, kde kromě SA čp.791-6 (p.Polák a p.Pech) byli přítomni předsedové dalších samospráv, kterých se případné omezení převodů u KÚ může dotknout. Ostatní SA a SVJ byli s výkladem odloženého vzniku SVJ a možným uplatnění blokačního paragrafu NOZ seznámeni během jarních aktivit předsedů samospráv.

SVJ tedy budou ze zákona vznikat ve dvou režimech. Tam, kde k 1.lednu 2014 byl podíl družstva ještě nad 50%, tak vzniká SVJ podle nového zákona – tedy již při poklesu podílu družstva pod 50%, tam kde byl mezi 25 až 50% až při poklesu družstva pod 25 %. Toto stanovisko nezohledňuje judikát Nejvyššího soudu ČR z roku 2012, podle kterého vzniká SVJ již převodem na druhého vlastníka v případech, kdy do 30.6.2000 nebyl na KN proveden vklad prohlášení vlastníka budovy a převeden první byt do osobního vlastnictví. Podle poslední informace SČMBD je v těchto případech nutné vést účetnictví jako pro SVJ (i když není založené !). Všechny SA tak zároveň obdržely informaci, v jakém režimu a podle jakého předpisu u nich SVJ bude vznikat.

3.) Upravit vnitřní předpisy družstva v souladu s novými stanovami

Tento úkol je plněn průběžně, jak vyplývá z programu dnešního shromáždění, kdy je ke schválení předložena jedna nová a jedna novelizovaná směrnice. Další směrnice nebo jejich úpravy pak budou předkládány s ohledem na postupně vydávaná výkladová stanoviska k novým zákonným předpisům.

4.) Dále bylo uloženo obvodovým komisím a samosprávám sledovat hospodaření samospráv a v případě ztrátového hospodaření následně realizovat změnu plánu v průběhu roku 2013. I tento úkol byl ze strany OK a SA průběžně buďto samostatně popřípadě na základě upozornění správy družstva v převážné většině včas plněn.

Členové představenstva se v roce 2013 sešli celkem jedenáctkrát na svých pravidelných jednáních, kde se zabývali průběžně plněním úkolů vyplývajících z usnesení shromáždění, stanov družstva, požadavků obvodových komisí a samospráv. Navíc proběhlo 1 pracovní jednání spojené s přípravou nových stanov. *Na tomto místě bych rád poděkoval panu Ladislavu Khaurovi ze Starého Plzně* za dlouholetou činnost ve funkci člena představenstva (zvolen poprvé v roce 1984). Po převodu bytu do osobního vlastnictví byl nucen z důvodu nesplnění podmínky dle čl.57, odst.2) stanov družstva (členem statut.orgánu může být pouze fyzická osoba, jejíž členský vklad v družstvu činí nejméně 1.000,- Kč) skončit ve funkci člena představenstva a to ke dni 14.3.2014. Na jeho uvolněné místo tak nastupuje první náhradník pan Václav Karlík ze Spáleného Poříčí (poprosím p.Karlíka, aby povstal a představil se tak delegátům). Jedná se také o dlouholetého zkušeného činovníka, který je dlouhodobým předsedou samosprávy a členem OK Nezvěstice.

Na úvod vlastní zprávy bych jako vždy uvedl několik statistických údajů :

Družstvo mělo ke konci roku 2013 celkem 994 bydlících a 61 nebydlících členů. Ve správě družstva bylo ke konci roku 2013 celkem 2.956 bytů, z toho 603 jiných vlastníků.

Nadále pokračují převody bytů do vlastnictví podle zákona č.72/94 Sb. V roce 2013 bylo převedeno 73 bytů do vlastnictví, což je o 17 méně, než v roce 2012. Pro porovnání v roce 2005: 81 bytů, v roce 2006: 76 bytů, v roce 2007: již 104 bytů, v roce 2008: 127 bytů, v roce 2009: 118 bytů, v roce 2010: 104 bytů, v roce 2011 pak 160 bytů, v roce 2012: 90 bytů. Celkem tak bylo k 31.12.2013 převedeno zatím 1463 bytů do vlastnictví členům družstva, kteří o převod požádali. Z celkového počtu bytů se jedná tedy o zhruba 59,5 % převedených bytů. Z tohoto počtu pak zůstalo členy družstva 1077 vlastníků, což je 73,6 %.

Na konci roku 2013 bylo evidováno celkem 28 nevyřízených žádostí o převod bytových jednotek, od ledna bylo přijato dalších 27 nových žádostí (celkem 55 žádostí), z toho k dnešnímu dni vyřízeno 46 žádostí, tzn. v evidenci družstva zůstává 9 nevyřízených žádostí.

Tato statistika tak opakovaně potvrzuje klesající trend zájmu o převody bytů do osobního vlastnictví – rok 2011 byl v této oblasti zcela výjimečný (důsledek oslovení všech cca 630 případných zájemců ze strany družstva po novele zákona č.72/1994 Sb., která od ledna 2011 zavedla sankce v případě nedodržení termínu ze strany družstva). Mimo statistiku nevyřízených žádostí tak zůstává nadále 46 členů družstva, kteří na výzvu družstva nereagovali a má se tedy za to, že o převod do OV momentálně zájem nemají.

V této části zprávy a také v souvislosti se zavedením nové civilní legislativy, kdy byl s účinností od 1.1.2014 schválen zákon č.311/2013 Sb. (O převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev) bych opět rád zdůraznil, že družstvo tak nadále může deklarovat právo člena družstva na převod bytu do osobního vlastnictví a to na základě usnesení shromáždění delegátů SBD-PJ ze dne 20.5.1999, kde podle písmeno f) bodu 1./ je zaručeno právo člena na převedení bytu do vlastnictví bez časového omezení, tj. kdykoliv o to požádá. Také je třeba připomenout, že se jedná o svobodné rozhodnutí každého člena a *nikdo nemůže nikoho z členů-nájemců nutit k převodu bytu do osobního vlastnictví ani v již vzniklém společenství vlastníků*. Takto totiž někteří předsedové SA ať již z neznalosti nebo záměrně prezentují situaci kolem výkladu s odloženým vznikem SVJ.

Na základě nově platného zákona o obchodních korporacích vznikla bytovým družstvům povinnost nejdéle do 30.6.2014 uvést do souladu své stanovy s tímto novým zákonem. Tuto povinnost jsme splnili na podzim roku 2013 a tím jsme se vyhnuli problémům, kterým musí čelit ta družstva, která tak roce 2013 změny neprovedla. Velké problémy tak nyní má například Nájemní družstvo Přestice, kterému zajišťujeme správu a to proto, že pro změnu stanov je zcela nesmyslně podle § 731 ZOK vyžadován souhlas všech členů družstva, kteří mají s družstvem uzavřenou nájemní smlouvu na družstevní byt. V tomto případě se jedná jednoznačně o likvidační ustanovení zákona zaměřené na bytová družstva.

Protože nová legislativa nepřispěla k zlepšení situace v oblasti družstevního bydlení ale spíše naopak a to také u vlastnického bydlení, inicioval SČMBD po jmenování nové vlády v lednu tohoto roku několik jednání s ministry dotčených resortů. Předseda svazu ing. Vaníček tak během března osobně jednal s osmi ministry, kdy prezentoval stanoviska a návrhy svazu na doplnění a změny právních předpisů jako je NOZ, ZOK, OSŘ apod. V písemných výzvěch jsou uvedena konkrétní problémová ustanovení a příklady řešení v okolních vyspělých evropských státech jako je zejména Rakousko, Německo, Francie apod.

Svaz zároveň vyzval družstva, aby se za tímto účelem spojila s poslanci nebo pracovníky jejich kanceláří ve svých regionech a pokusila se jim prezentovat názory a stanoviska svazu, která jsou obsahem pokladů a dopisů adresovaných jednotlivým ministrům. Tímto se obracím na všechny, kteří mají jakékoliv osobní kontakty na poslance ve svých lokalitách, aby je využili ve prospěch jak členů- nájemců, tak vlastníků a zprostředkovali jednání s pracovníky svazu. Soupis všech poslanců za Plzeňský kraj je k dispozici na družstvu (také dnes zde).

Svaz českomoravských bytových družstev kromě výše uvedené iniciativy nyní pracuje na dalších metodických podkladech jak pro členy-nájemce, tak pro SVJ. K dispozici je již vzor stanov pro SVJ vzniklá podle NOZ, na konci května by měl být k dispozici vzor stanov pro SVJ vzniklá ještě do konce roku 2013. Dnes budeme např. schvalovat směrnici pro odměňování a smlouvu o výkonu funkce, které jako vzory zpracovalo právní oddělení svazu. Po obdržení vzoru stanov SVJ je družstvo předá dříve vzniklým SVJ, která mají povinnost uvést do souladu své stanovy s novými zákonnými předpisy do konce roku 2016.

Výhoda členství našeho družstva nespočívá jen v metodické pomoci. SČMBD nadále nabízí výhody plynoucí z účasti na různých projektech jako je pojištění majetku, zhodnocení finančních prostředků, množstevní slevy u vybraných telefonních operátorů a v neposlední řadě dodávky energií (plyn a elektřina), které naše družstvo nabízí pro své SA a SVJ. Na konci letošního roku bude např. provedeno nové výběrové řízení na pojištění bytových domů.

Co se týče vzniku tzv. společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou, povinnost zapsat takovéto společenství do rejstříku společenství u krajského soudu vznikla v roce **2013** u dalších **4** bytových domů. Shromáždění vlastníků za účasti notáře pak bylo svoláno v roce **2013** jen v **5** případech. V letošním roce by tato povinnost měla být splněna u dalších **3** nových společenstev. Celkem tak zbývá svolat první shromáždění již u **16** společenství.

V roce 2013 byla ze strany SVJ vypovězena smlouva o správě v jednom případě (**12 bytů v Žinkovech**), naopak družstvo v roce 2013 rozšířilo svoji působnost o jeden objekt – **18 bytů ve Stodě**. Od ledna letošního roku pak ještě o dalších **7 bytů také ve Stodě**.

Pro úplnost statistických údajů bych ještě uvedl, že v loňském roce zaznamenalo družstvo celkem **35** převodů členských práv a povinností družstevních bytů, schváleno bylo **16** zapůjčení družstevních bytů, bylo přijato **10** nových členů (ve všech případech se jednalo o vlastníky bytů), v **41** případech došlo k zániku členství dohodou, v roce **2013** výměna bytu **1**.

Podle poradníku nebyl v roce 2013 přidělen žádný byt. Jediný uvolněný byt po dlužníkovi v Merklíně o velikosti 1+2 byl nejprve nabízen podle poradníku jak v lokalitě Merklín, tak v lokalitách Přestice, Dobřany a Stod, ale pro nezájem byl prodej předán realitní kanceláři. Ani té se do konce roku 2012 nepodařilo byt prodat. Až na začátku roku 2013 se objevil zájemce, kterému byl ale byt z důvodu nezajištění dostatečných finančních prostředků pronajat jako nečlenovi zatím jen na dobu určitou do konce roku 2013. Protože tento zájemce finanční prostředky na úhradu

členských vkladů nesehnal a navíc přestal také hradit zálohy za užívání bytu, nebyla mu nájemní smlouva prodloužena. Byt je nyní opět volný a nabízen za částku 550 tis. Kč.

V roce 2013 rozhodlo představenstvo po předchozí upomínce a výstraze o vyloučení 4 nebydlících členů a to pro opětovné neplnění povinností člena. Byli tedy opět vyloučeni ti členové, kteří 2 roky po sobě neuhradili roční poplatek 100,- Kč a nebyli tak stejně zařazováni do návrhů pořadníků.

Na základě neuhrazení dlužných částek z nájmu a vyúčtování byl v červnu 2013 vyloučen jeden člen-nájemce: pan Petr Woller, bytem Rybova 1062, když dlužná částka činila již přes 50 tis.Kč. Rozhodnutí o vyloučení je od prosince 2013 právoplatné, pan Woller začátkem roku 2014 požádal představenstvo o možnost byt nadále užívat a to i jako nečlen družstva. Představenstvo podmínilo případné uzavření nájemní smlouvy na dobu určitou úhradou veškerých dlužných plateb, a k tomu ale dosud ze strany pana Wollera nedošlo.

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 jsou nyní předmětem církevních restitucí. Oproti informaci na posledním SD k žádnému posunu nedošlo - církev o vydání pozemků požádala, k posouzení nebo zamítnutí nároků ze strany Lesů ČR zatím nedošlo a podle poslední informace k tomu do konce roku 2014 zřejmě ani nedojde.

Stále ještě není dořešena **směna přilehlých pozemků s obcí Chotěšov** - k předběžné dohodě sice již došlo, je nutné zadat zpracování nového plánu pro rozdělení pozemků. Na základě odsouhlasení ceny za odkup ze strany 2 samospráv v obci **Merklín** bude během června obnoveno jednání s vlastníkem pozemků ZD Merklín. Užívání těchto pozemků je zatím nadále vyřešeno nájemní smlouvou.

V oblasti odstraňování bezpečnostních rizik výtahů nebyla v roce 2013 provedena žádná rekonstrukce výtahů. Ty byly provedeny komplexně již do konce roku 2011. V roce 2013 byla společností Otis, a.s. zprovozněna bezplatná internetová služba „OTIS LINE“. Aktuálně ještě nejsou zprovozněny informace o provedených provozních prohlídkách což je dočasně nahrazeno vhazováním písemných oznámení o jejich provedení do schránek zástupců samospráv. V letošním roce bude u 4 výtahů v Přesticích provedena poslední - třetí etapa rekonstrukce. Dále bude do konce roku 2014 provedeno odstranění bezpečnostních rizik u 1 výtahu ve Stodě, kde je družstvo spoluvlastníkem spolu s městem Stod. Ke konci roku 2014 tak budou odstraněna veškerá bezpečnostní rizika výtahů v rámci družstva.

V oblasti revitalizací domů byly v roce 2013 komplexně revitalizovány 2 domy ve Stodě čp. 756 a čp.757 s celkovými náklady 5,258.000,- Kč. Jedná se o novou výstavbu realizovanou ve spolupráci s městem Stod v roce 2001, kde v důsledku výskytu plísní a rosení oken bylo po dohodě s městem Stod přistoupeno k zateplení obvodového pláště, výměně všech otvorových výplní a k přiteplení půdního prostoru. Dnes můžeme konstatovat, že tyto úpravy uvedené problémy v plné míře odstranily. V letošním roce projeví zájem o komplexní revitalizaci zateplením obvodového pláště a střechy zatím 3 samosprávy.

Na středisku správy v Přesticích byla provedena výměna oken v 1.NP včetně montáže venkovních a vnitřních žaluzií s celkovými náklady 180 tis.Kč. Pro výměnu byla použita okna s 6-ti a 7-mi komorovými profily, středovým těsněním a zasklením izolačními trojskly pro snížení hluku z přilehlé komunikace. Dále byla provedena výměna nábytku v kanceláři ekonomického úseku včetně výměny dveří vestavných skříní ve všech kancelářích s celkovými náklady 190.000,- Kč. Zároveň byla provedena rekonstrukce bytového jádra v kanceláři obvodové komise Dobřany s celkovými náklady 119.000,- Kč.

V oblasti oprav bytových domů bylo mimo uvedených prací provedeno zateplení ploché střechy u 3 domů, dále výměna oken ve společných prostorech u 8 domů. Rekonstrukce lodžii nebo balkónů byla provedena u 2 domů. Odvodnění spodní stavby včetně nové vodorovné a svislé hydroizolace bylo provedeno u 2 domů. Výměna vchodových dveří byla provedena celkem u 9 domů, z toho ve 4 případech včetně výměny zadních vstupních dveří. Kompletní rekonstrukce

domovních zvonků včetně domácích telefonů byla provedena u 5 domů. Výměna stoupacích rozvodů vody byla provedena u 7 domů, výměna ležatých rozvodů u dalších 2 domů. Zateplení podhledů stropů ve sklepních prostorech bylo provedeno u 1 domu, k zateplení technického podlaží bylo přistoupeno u 2 domů. Zatěsnění mezipanelových spár bylo provedeno u 1 domu v Přesticích. Rekonstrukce plynové kotelny byla provedena v jednom domě v Nepomuku.

Dále byla v roce 2013 zajištěna likvidace a **přepojení 3 septiků** ve Starém Plzenci, včetně likvidace 3 nefunkčních septiků SVJ v Blovicích a 1 nefunkčního septiku v Přesticích. Představenstvo průběh likvidace septiků trvale sleduje. V rámci družstva tak zbývá k likvidaci již jen 1 nefunkční septik u domu s povinností založení SVJ ve Štěnovicích, 2 septiky SVJ ve Starém Plzenci a podílení se na adekvátní úhradě vývozu kalů z nefunkčního septiku v Blovicích, který bude likvidovat město Blovice.

V lednu 2013 byla konečně technickým úsekem, po odkladech způsobených mimo jiné časově náročným zajištěním realizací akcí dotovaných z programu Zelená úsporám v roce 2012, spuštěna **evidence požadavků na opravy v inform. systému DOMUS**. V roce 2013 tak bylo přijato a evidováno cca 600 požadavků SA a SVJ na drobné opravy. Aktuálně je již v roce 2014 evidováno více jak 200 dalších požadavků.

Je nutno zmínit, že se v roce 2013 představenstvo zabývalo připomínkou samosprávy z Nepomuka na zdlouhavou přípravu rekonstrukce plynové kotelny. S touto stížností vyvstala otázka způsobu zefektivnění práce technického úseku ve vyřizování požadavků na opravy a údržbu od samospráv a SVJ, kterých bylo v roce 2013 jak již bylo uvedeno více jak 600 ! Pochopitelně v tomto čísle nejsou zahrnuty požadavky a akce rozpracované a převedené z roku 2012. Technický úsek proto vypracoval na základě doporučení představenstva družstva pravidla pro spolupráci technických pracovníků obvodových komisí družstva, která byla s těmito pracovníky v únoru letošního roku projednána. Cílem bylo především sjednocení a zajištění správného postupu například při poptávání cenových nabídek, objednávání oprav, přípravy a doložení dokladů pro vystavení objednávek, popřípadě uzavírání smluv o dílo a v neposlední řadě i postup převzetí prací a odsouhlasení fakturace.

Celkový objem realizovaných rekonstrukcí bytových domů (okna, fasády, střechy, rozvody, a výtahy) **včetně drobné údržby za rok 2013 tak činí 19,1 mil. Kč.** V porovnání s objemem rekonstrukcí a oprav v roce 2012, kdy tato suma činila **36,1 mil. Kč**, se tak jedná o pokles ve výši 47% což je zapříčiněno úbytkem investičně náročných revitalizací domů. Předpoklad objemu oprav na rok 2014 činí asi 25 mil. Kč.

V oblasti dodávek tepla a teplé vody byla v roce 2013 zahájena příprava na zřízení 4 domovních kotlen v Blovicích. K dnešnímu dni je aktuálně po dvou kolech výběrového řízení samosprávami rozhodnuto o jednom společném zhotoviteli, a bude tak využita nabídnutá množstevní sleva 8 % pro všechny 4 samosprávy včetně pětileté záruční doby na celé dílo. Realizace je plánována na měsíc červenec až srpen 2014. K odpojení od centrální dodávky tepla tak dojde nejpозději před zahájením topné sezóny na podzim v souladu s dohodou mezi družstvem a městem Blovice jako vlastníkem centrálních kotlen, jejichž provoz bude ukončen.

Na posledním shromáždění delegátů jsem informoval o stavbě **fotovoltaické elektrárny** v areálu správy družstva, realizované v roce 2012. Nyní na základě provozních dat elektrárny za celý rok 2013 lze konstatovat, že družstvem plánovaný výnos pro rok 2013 ve výši 96.000,- Kč byl i přes nepříznivé klimatické podmínky splněn a dokonce mírně překročen. Celkový výnos fotovoltaické elektrárny byl vyčíslen na 103.818,- Kč, což je přepočteno na výnos v úrocích 8,3 % p.a.

Dle novely zákona o odpadech jsme byli nuceni uzavřít smlouvu s jedním z provozovatelů kolektivního systému o likvidaci elektroodpadu ze solárních panelů uvedených na trh před 1.1.2013. Budeme tak muset složit do konce roku 2018 na zvláštní účet u uvedené společnosti zálohu na budoucí likvidaci fotovoltaických panelů ve výši celkem 17.765,- Kč. S těmito náklady nebylo v původním záměru kalkulováno, ale vzhledem k jejich malé výši nedojde k ovlivnění plánované návratnosti investovaných prostředků.

V letošním roce bude v návaznosti na novelu zákona o hospodaření energií, která s účinností od 1.1.2013 zavedla nové povinnosti pro vlastníky bytových domů, přistoupeno k zajištění zpracování **průkazů energetické náročnosti budov** v termínech stanovených dle velikosti energeticky vztažené plochy domů - do konce roku 2014 pro 81 domů ve vlastnictví družstva nebo SVJ, další domy budou dle velikosti následovat do konce roku 2016 a do konce roku 2018. Dále bude do konce roku 2014 realizováno osazení otopných soustav **indikátory pro rozdělení nákladů na vytápění** u 45 domů ve vlastnictví družstva nebo SVJ, které je dosud dobrovolně neosadily. Momentálně je zpracováváno vyhodnocení nabídek, které bude následně předáno dotčeným SA a SVJ. Nabídky na PENB byly již také poptány a po jejich vyhodnocení budou do konce pololetí předány na SA a SVJ.

Možnost čerpání **podpory na opravy bytových domů** ze strany státu je v současnosti stále omezeno jen na obnovený program „**Panel 2013 +**“, ze kterého je poskytována dotace až do výše 90% investičních nákladů formou zvýhodněného bankovního úvěru. Pro letošní rok 2014 je rozpočet programu 700 mil.Kč. Vzhledem k aktuálně vyčerpaným nebo přislíbeným 329 mil.Kč jsou v tomto programu pro letošní rok stále volné prostředky ve výši cca 371 mil.Kč. Program je možno využít pro financování rekonstrukcí zděných i panelových bytových domů. Dotační program „**Nová zelená úsporám**“ byl zatím otevřen pouze pro rodinné domy.

V roce 2013 byla uzavřena **poslední revitalizace** 1 domu ve Starém Plzenci podporovaná z programu Zelená úsporám, kdy jsme v lednu podepsali smlouvu o poskytnutí podpory a následně v březnu obdržela samospráva dotaci do fondu oprav.

Začátkem roku 2013 pak byla zajištěna **kontrola termovizní kamerou u 4 domů** revitalizovaných s využitím podpory z programu Zelená úsporám. Měřením byly odhaleny drobné nedostatky například v pokládce izolantu na střeše domu v Dobřanech či v napojení zateplení štítu domu v Přešticích na atiku sousedního objektu lékárny. Ve Starém Plzenci pak byla odhalena chybějící část izolantu na podhledu 2 lodžii. Z termovizního měření bylo také jasně patrné, že okna osazené v kvalitě dle podmínek programu Zelená úsporám vykazují lepší izolační schopnosti než okna montovaná individuálně některými uživateli bytů. Těmto bude doporučeno provést v závislosti na výsledku měření výměnu těsnění oken případně i nevyhovujícího zasklení.

V loňském roce došlo k výraznému navýšení reklamací stavebních prací a zvláště pak problematické je jejich úspěšné vyřizování. Byli jsme nuceni podat žaloby na odstranění vad u zateplení fasády domu ve Starém Plzenci a v Přešticích. V prvním případě již okresní soud rozhodl ve prospěch družstva, ve druhém zatím bohužel ještě ne. Protože zhotovitel zároveň u akce ve St.Plzenci neuhradil dobropis ve výši 47.129,- Kč, byla na firmu Sládek-stavby podána žaloba na zaplacení. Protože mezitím bylo rozhodnuto o úpadku zhotovitele, bude soudem přiznaná pohledávka přihlášena do konkurzního řízení.

Dále byla v roce 2013 konečně úspěšně vyřešena reklamace střešního pláště proti žalovanému zhotoviteli panu Štědronskému z Nepomuku, kterému po odvolání proti rozsudku OS PJ potvrdil Krajský soud povinnost odstranit vady v rozsahu dle znaleckého posudku zajištěného družstvem.

U dvou dalších neúspěšně uplatněných reklamací pak na základě rozhodnutí samospráv k podání žaloby nakonec nedošlo. Jednalo se o reklamaci začištění fasády po výměně oken na schodištích u domu v Chotěšově, realizované firmou Bauer a syn, a reklamaci zatékání mezi rámy oken a venkovními parapety po výměně oken a meziokenních vložek u domu v Přešticích, realizované firmou Eurookna–Petr Juha Plzeň.

Na závěr bloku TÚ krátká informace z oblasti **požární ochrany a bezpečnosti práce**. V roce 2013 nebyla provedena žádná kontrola ze strany státních orgánů. Dále nedošlo v rámci družstva k žádnému pracovnímu úrazu ani požáru. Opětovně je však nutno, tak jako na předešlých shromážděních, upozornit znovu na nutnost dodržování požadavků vyhlášky č.23/2008 a zákona o požární ochraně uživateli bytů, zejména ve vztahu k udržování volných únikových cest a neumístování hořlavých materiálů do těchto prostor. Jedná se převážně o různé botníky nebo skříňky na podestách schodiště, které v případě požáru a zásahu hasičů překáží a zvyšují požární zatížení únikových cest. Družstvo zajišťuje pravidelně jednou ročně v rámci revize hydrantů i provedení preventivní požární prohlídky těchto prostor. Dle jejích výsledků lze konstatovat, že

v posledních letech došlo v této problematice k postupnému zlepšení, nicméně stále se v některých domech tento nešvar objevuje.

S požární ochranou úzce souvisí i kontroly spalinových cest, které jsou dle nařízení vlády č.91/2010 Sb. prováděny nově od roku 2011 i v bytech. Na konci roku 2012 zajistilo družstvo pro samosprávy a SVJ srovnání cen kontrol a čištění spalinových cest od firem, které zajišťují pro družstvo po celém okrese Plzeň-jih kominické práce. Důvodem byly časté stížnosti na některé kominické firmy. Na konci loňského roku pak provedlo změnu komické formy, ať už z důvodu ceny, nebo způsobu provádění kontroly celkem 11 samospráv nebo SVJ. Na základě rozhodnutí představenstva byla technickým úsekem družstva vypracována směrnice o zajišťování kontrol a čištění spalinových cest pro vyřešení odpovědnosti v případech, kdy si vlastníci bytů chtějí zajistit kontroly, případně čištění spalinových cest sami. V návaznosti na tuto směrnici bude ještě dopracován text o seznámení uživatelů o převzetí odpovědnosti za zajišťování kontrol kondenzačních kotlů nebo v provedení „turbo“ s nerozebíratelným kouřovodem, včetně projednání snížení ceny kontroly u těchto spotřebičů.

Samosprávy bez vlastních finančních prostředků mohou nadále využít **finanční pomoc družstva**. V roce 2013 byla schválena a zároveň vyčerpána finanční pomoc pro 3 samosprávy ve výši 3.240.000,- Kč. Pro letošní rok byla finanční pomoc družstva schválena zatím pro 2 samosprávy v celkové výši 1,740.000,- Kč. Dále bude poskytnuta nevyčerpaná finanční pomoc z minulých let ve výši 1,500.000,- Kč. Úroková sazba pro rok 2014 byla stanovena ve výši 2,5%. Pro případné zájemce tak pro letošní rok zbývají volné prostředky ve výši 9.614.266,- Kč. Od roku 2004 tak již tuto pomoc využilo nebo ještě využívá celkem 56 samospráv.

V roce 2013 nečerpala úvěr žádná samospráva, pouze u 1 SA ve Starém Plzenci došlo ke sloučení 2 dříve poskytnutých úvěrů do jednoho.

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 se v roce 2013 pohybovala průběžně okolo **500 tis. Kč měsíčně** (ve srovnání s rokem 2012 došlo ke snížení a to o cca 60 tis.). Z toho dlužná částka vymáhaná od nájemců činila 262 tis. Kč, od vlastníků pak 238 tis. Kč v průměru měsíčně. Průběžný vývoj a stav neplatičů projednává představenstvo pravidelně na každé schůzi a v roce 2013 tak např. udělilo celkem 4 výstrahy pro neplnění povinností člena družstva. Ve spolupráci s advokátní kanceláří pak bylo podáno 26 žalob na zaplacení u nájemců a vlastníků v našich objektech, následně pak 10 návrhů na exekuci u nezaplacených platebních rozkazů. V rámci zajišťování správy SVJ a vlastníků bez vlastního účtu pak bylo podáno dalších 10 žalob na zaplacení a 4 návrhy na exekuci. V letošním roce již pak bylo k dnešnímu dni podáno celkem dalších 23 nových žalob na zaplacení a 4 návrhy na exekuci.

V prvním případě tzv. oddlužení pana Randy z Blovic podle insolvenčního zákona jsme z přihlášené pohledávky v celkové výši 680 tis. Kč včetně příslušenství (k dlužné částce ve výši jen 112 tis.Kč) a ze soudem přiznaného nároku ve výši 217 tis.Kč dosud obdrželi v měsíčních splátkách celkem již 92.576,- Kč.

Na závěr zprávy zase trochu povinné statistiky. V roce 2013 hospodařilo celkem 25 samospráv se ztrátou 69.221,24 Kč v provozním hospodaření. Oproti roku 2012 tak došlo ke snížení ztrátového provozního hospodaření o částku 225.725,74 Kč.

K 31.12.2013 činil součet finančních prostředků družstva na účtech bank. ústavů celkem: 93.241.764,13 Kč (oproti roku 2012 došlo k navýšení o 1.202 tis. Kč). Pokud srovnáme údaje za posledních 19 let, zjistíme že v roce 1993 bylo na účtech družstva cca 3,7 mil. Kč, v roce 1998 cca 22,2 mil. Kč, v roce 2003 cca 43 mil. Kč, v roce 2008 cca 76 mil. Kč, v roce 2010 cca 82,4 mil. Kč, v roce 2011 pak cca 84,4 mil. Kč, v roce 2012 pak cca 92 mil Kč.

Finanční prostředky bytových domů na dlouhodobých zálohách za opravy a údržbu bytového fondu činily k 31.12.2013: 67.539.532,35 Kč, z toho u družstevních bytů 47.342.132,85 Kč, u bytů převedených do vlastnictví 3.266.784,86 Kč, a u SVJ bez vlastního účtu 16.559.298,97 Kč a na fondu bytového hospodářství je 371.315,67 Kč. Celkově se tyto prostředky zvýšily o 3.528.869,70 Kč proti roku 2012.

Finanční objem oprav bytového fondu činil v roce 2013: 19,123.105,96 Kč, z toho u družstevních bytů 19,028.826,54 Kč a bytů převedených do vlastnictví 94.279,42 Kč, což je v součtu o 16.997.319,77 Kč méně než v předchozím roce. Předpoklad objemu oprav na rok 2014 činí asi 22 mil. Kč.

Z celkového počtu našich samospráv mělo na konci roku 2013 na dlouhodobých zálohách celkem 6 samospráv záporný stav finančních prostředků v celkové výši 977.387,16 Kč. Jedná se o samosprávy, které prováděly náročnější investiční akce nebo opravy a byly jim podle pravidel zapůjčeny chybějící prostředky ze strany družstva. Ve srovnání s rokem 2012 tak 1 samospráva finanční pomoc doplatila, došlo tedy ke snížení fin.pomoci (téměř o 288tis.Kč).

Nedělitelný fond družstva činil k 31.12.2013 : 9.047.732,25 Kč, ostatní statutární fondy družstva 178.375,10 Kč. Na účtu nerozděleného zisku je evidována k 31.12.2013 částka 2,200.000,- Kč.

V roce 2013 došlo bohužel opět k dalšímu snížení úroků z úložek. **Volné finanční prostředky** uložené na běžném účtu u ČSOB byly na konci roku 2013 úročeny sazbou jen 0,35 % p.a. (v r.2012: 0,50%), proto je na tomto účtu pouze provozní minimum – cca 5 mil. Kč. Zbývající prostředky byly zhodnocovány pomocí jiných produktů stejně jako v roce 2012 (státní dluhopisy, spořicí účty, termínované vklady, hypoteční zástavní listy apod.) a to vždy s ohledem na minimální riziko. V roce 2013 tak bylo dosaženo průměrné zhodnocení vkladů ve výši 1,78% p.a. (v roce 2009 se podařilo dosáhnout zhodnocení 2,55 % p.a, v roce 2010: 1,94 %, v roce 2011 pak 1,73%, v roce 2012 pak 2,68%).

S přehledem vkladů a investic jsou vždy pravidelně na aktivech seznamováni předsedové SA, proto ve své zprávě podrobně neuvádím. Vývojem úrokových sazeb se pravidelně na svých jednáních zabývá ekonomická komise, která pak nabídky a možnosti samozřejmě s ohledem na jejich rizika 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 2013 bylo prověřeno jako každoročně účetním auditem. Se zprávou auditora o ověření účetní závěrky Vás za chvíli podrobně seznámí ve své zprávě předseda kontrolní komise.

Představenstvo doporučuje shromáždění delegátů schválit roční závěrku za rok 2013 a hospodářský výsledek ve výši 972.205,57 Kč navrhuje rozdělit takto :

- | | |
|---|---------------|
| - bytovému hospodářství do dlouhodobých záloh | 732.205,57 Kč |
| - do sociálního fondu | 100.000,-- Kč |
| - do nedělitelného fondu | 140.000,-- Kč |

Dále doporučuje představenstvo **schválit funkcionářské odměny v celkové výši 247.000,- Kč. Samosprávám a obvodovým komisím** pak představenstvo navrhuje vyplatit v dohodách o provedení práce **376.000,- 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 2014 :**

- | | |
|--|---------------------|
| - celkové náklady družstva jsou plánovány ve výši | 20.494 tis.Kč |
| - celkové výnosy pak ve výši | 21.314 tis.Kč |
| Hrubý hospodářský výsledek je tedy plánován ve výši | + 820 tis.Kč |

Ve výnosech družstva je již pro rok 2014 počítáno s **výnosy z pronájmů z nebytových prostor** v Hlávkově ulici přibližně ve stejné výši jako v roce 2013, rozdíl činí cca – 10 tis. Kč za rok (pro letošní rok se podařilo zajistit plné obsazení nájemci v čp.22 a čp.23 oproti roku 2012, kdy došlo k propadu výnosů z pronájmů o 60 tis.Kč). Představenstvo z důvodu stáří a stavu objektu čp.22 bude monitorovat situaci na trhu s nemovitostmi v Přesticích, aby mohlo případně včas rozhodnout o případném prodeji.

Plán středisek bytového a tepelného hospodářství je sestaven na vyrovnaném hospodaření ve výši 12.163 tis. Kč v nákladech i výnosech, z tohoto bytové hospodářství ve výši 1.738 tis. Kč a tepelné ve výši 10.425 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 po třetí prostřednictvím SČMBD uzavřeli smlouvu s LAMA Energy, která nám nabídla zatím vždy nejnižší cenu plynu na trhu. V roce 2013: 736,- Kč/MWh, pro rok 2014 a dokonce již rok 2015 cenu 748,- Kč/MWh. Navíc družstvo díky bonusovému systému obdrží vždy za rok odměnu ve výši cca 120 tis.Kč.

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 samozřejmě také všem zaměstnancům správy družstva.

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

v Přešticích 29. 5. 2014

Jaroslav Majer
předseda představenstva

Stavební bytové družstvo Píseň-Jiř,
se sídlem v Přešticích
334 01 Hlávkova ul. 23
IČO: 040738 ①

