

Hlavní úkoly pro volební období 2022 – 2026 – plnění k 31. 12. 2024

1. Zajistit vyrovnané hospodaření družstva v jednotlivých letech

Pro zajištění vyrovnaného hospodaření družstva v budoucích letech bude třeba:

- K zajištění vyšších příjmů družstva dle možností rozvíjet doplňkové činnosti družstva jako jsou realitní činnost, spolupráce se společností Coop Therm s.r.o. při instalaci rozdělovačů topných nákladů a vodoměrů s dálkovým odečtem a zpracování dat z těchto měřidel, spolupráce s bankami při zajišťování úvěrů pro domy ve správě družstva, spolupráce se společenstvími vlastníků a jiných subjektů ve správě družstva při zajišťování čerpání dotací na modernizace, rekonstrukce a opravy domů.

Plnění: Pokračuje spolupráce se společností Coop Therm s. r. o a za rok 2024 činil po zdanění příjem z této činnosti 265 389 Kč. V rámci realitní činnosti byly v roce 2024 docíleny tržby ve výši 411 919 Kč.

- Poskytovat půjčky z prostředků družstva na opravy a rekonstrukce domů s dobou splatnosti do maximálně pěti let.

Plnění: Půjčky jsou průběžně poskytovány dle požadavků domů a možností družstva. S ohledem na růst úrokových sazeb a nárůst cen stavebních prací dochází k jejich omezování.

- Uplatňovat i nadále v souladu se schválenou směrnicí družstva systém tvorby a čerpání rezerv ze zisku a tím kompenzovat výkyvy v dosaženém hospodářském výsledku v jednotlivých letech.

Plnění: V rámci dosaženého hospodářského výsledku jsou průběžně vytvářeny jak zákonné, tak i ostatní rezervy. K 31. 12. 2024 činily zákonné rezervy na opravy hmotného majetku částku 6 300 000 Kč. Výše ostatních rezerv činila ke konci roku částku 5 968 107 Kč. Celková výše rezerv ostatního hospodaření družstva činila 12 268 107 Kč.

- Zajišťovat průběžně v souladu s se zvyšováním úrokových sazeb v bankách možnost vyššího zhodnocení části volných prostředků družstva prostřednictvím termínovaných vkladů či vyšších úrokových sazeb na běžných či spořicí účtech.

Plnění: Družstvo průběžně reagovalo na růst úrokových sazeb jednáním s bankami a zajistilo jejich zhodnocení. Celkově dosáhly úrokové výnosy za rok 2024 výše 2 839,2 tis. Kč. Obdobně bylo zajištěno zhodnocení prostředků na účtech jednotlivých společenství vlastníků.

- Sledovat čtvrtletně v představenstvu družstva vývoj příjmů a nákladů, snažit se o minimalizaci nákladů a zvážit možnost snížení nákladů.

- **Plnění:** Představenstvu družstva jsou čtvrtletně předkládány výsledky hospodaření.

- K zajištění růstu příjmů průběžně uplatňovat valorizaci nájemného z nebytových prostor, poplatků a příspěvků v souladu s uzavřenými smlouvami.

- **Plnění:** Představenstvu družstva schválilo valorizaci nájemného pro rok 2023 v souladu s uzavřenými smlouvami.

2. Údržbu areálu s ohledem na vývoj příjmů zaměřit především na odstranění případných závad

K zajištění tohoto úkolu:

- Pravidelně čtvrtletně provádět kontroly stavu objektů a ploch v areálu družstva, evidovat případná poškození a průběžně zajišťovat opravy.
- V představenstvu družstva pololetně projednávat plán oprav areálu a provádět jeho aktualizaci na základě zjištěného reálného stavu a finančních možností družstva.
- Sledovat vývoj dotačních programů a v případě možnosti získání dotací na rekonstrukce objektů v areálu družstva zvážit možnost jejich čerpání.

- **Plnění:** Představenstvu družstva je předkládán plán oprav. V roce 2024 byly realizovány opravy v objemu cca 5.970 tis. Kč. Jednalo se zejména o tyto opravy:

- o Zateplení obvodového pláště budovy č. 3 a související stavební práce ve výši 3.561 tis. Kč, s tím, že na tuto akci bude poskytnuta dotace ve výši do 1 750 tis. Kč
- o Oprava střechy budovy č. 5 - zrušení světlíků, doteplení EPS 10 cm a položení nové střešní fólie ve výši 1 355 tis. Kč,
- o Výměna 2 ks atmosférických plynových kotlů za kondenzační plynové kotle ve výši 1 054 tis. Kč.

3. Řešit ve spolupráci s jednotlivými společenstvími vlastníků a jinými subjekty ve správě družstva výskyt řas a plísní na zateplených fasádách domů

Vzhled fasád domů se výrazně zhoršuje a řasy a plísně mohou narušovat povrch omítek a tím i snižovat jejich celkovou životnost. Družstvo jako správce může společenstvím vlastníků či jiným subjektům předkládat pouze návrhy a doporučení k řešení.

K zajištění tohoto úkolu je třeba:

- Sledovat vývoj technologií k odstranění řas a plísní se zaměřením na takové, které zajistí bezchybný stav na dobu delší jak pět let. O těchto technologiích informovat statutární orgány společenství vlastníků či jiných subjektů.
- Spolupracovat s těmi statutárními orgány, které projeví zájem o odstranění řas a plísní při výběru technologií a dodavatelů.
- Získávat zkušenosti z jiných bytových družstev o výsledcích již dříve provedených sanací řas a plísní a o životnosti provedených opatření tou kterou technologií. S výsledky seznamovat statutární orgány společenství vlastníků či jiných subjektů.

Plnění: V roce 2024 byly realizovány opravy fasád v celkovém objemu cca 3 201 tis. Kč, a to u domů:

- o BD Kupeckého 3, ZR ve výši 91 tis. Kč,
- o BD Purkyňova 19, ZR ve výši 1 467 ti Kč,
- o BD Štursova 18, ZR ve výši 60 tis Kč,
- o BD Pelikánova 51 ve výši 98 tis. Kč,
- o BD Nerudova 2-6, ZR ve výši 70 ti. Kč,
- o BD Haškova 40-58, ZR ve výši 692 tis. Kč,
- o BD Pelikánova 34, ZR ve výši 723 tis. Kč.

4. Řešit možnosti využití alternativních zdrojů energie (fotovoltaika, tepelná čerpadla atd.) v podmínkách areálu družstva a bytových domů

Vzhledem k současnému vývoji cen energií řešit možnosti využití alternativních zdrojů energie jednak v podmínkách areálu družstva tak i bytových domů.

K zajištění tohoto úkolu

- Sledovat průběžně vývoj dotačních programů
- Získávat zkušenosti z instalace a provozu těchto zdrojů z jiných bytových družstev

Plnění: Představenstvo družstva se touto problematikou zabývalo na svém zasedání. Vedoucí zaměstnanci a zaměstnanci technického úseku se účastnili školení týkajících se problematiky. V rámci plánované opravy střechy objektu č. 3 v areálu družstva dojde k úpravám konstrukce střechy tak, aby na ní mohly být instalovány fotovoltaické panely.

5. Sledovat možnost čerpání dotací na opravy, rekonstrukce a modernizace bytových domů a spolupracovat se společenstvími vlastníků či jinými subjekty ve správě družstva při zpracování eventuálních žádostí o dotace a jejich čerpání

K zajištění tohoto úkolu:

- Sledovat průběžně vývoj dotačních programů a o možnosti zapojit se do nich informovat ty statutární orgány společenství vlastníků a jiné subjekty, kterých by se případné dotace mohly týkat.
- Spolupracovat v případě zájmu statutárního orgánu společenství vlastníků či jiných subjektů za předem dohodnutých podmínek při zpracování žádostí o dotace, výběru dodavatele a případně i banky na zajištění potřebných financí na rekonstrukci.

Plnění: V rámci dotačních programů bylo v roce 2024 realizováno:

- o BD Luční 60, ZR ve výši 4.505 tis. Kč – bude dokončeno v r. 2025,
- o BD Nerudova 663-666, Příbrav ve výši 19.072 tis. Kč – bude dokončeno v r. 2025,
- o Budova č. 3, areál ZH SBD ve výši 3.562 tis. Kč – bude dokončeno v r. 2025.

6. Průběžně sledovat vývoj legislativy a přizpůsobovat mu znění stanov a vnitřních předpisů jak družstva, tak i společenství vlastníků jednotek či jiných subjektů ve správě družstva

K zajištění tohoto úkolu:

- Sledovat vývoj legislativy zejména v oblasti novel a výkladu zákona o obchodních korporacích, nového občanského zákoníku, občanského soudního řádu, exekučního řádu, insolvenčního zákona a dalších právních předpisů a případným změnám přizpůsobit stanovy nebo i další vnitřní předpisy družstva.
- Sledovat vývoj legislativy zejména v oblasti novel a výkladu zákona o obchodních korporacích, nového občanského zákoníku, občanského soudního řádu, exekučního řádu, insolvenčního zákona a dalších právních předpisů a případným změnám přizpůsobit stanovy nebo i další vnitřní předpisy společenství vlastníků a dalších subjektů ve správě družstva, tyto návrhy na změnu vnitřních předpisů předložit k projednání a schválení na pravidelných podzimních zasedáních společenství vlastníků či jiných subjektů.
- Využívat metodických pokynů a vzorů zpracovaných SČMBD a tyto uplatňovat v rámci družstva či společenství vlastníků či jiných subjektů ve správě družstva.

Plnění: V roce 2024 nebyla nutnosti v návaznosti na novely právních předpisů shora přijímat změny stanov či jiných vnitřních předpisů družstva a SV.

7. Průběžně přizpůsobovat prohlášení vlastníka bytových domů jak novému legislativnímu vývoji a judikatuře, tak ostatním změnám

Prohlášení vlastníka by mělo odpovídat reálnému stavu domu. V posledních letech došlo na řadě domů k rekonstrukcím a modernizacím (např. zřízeny nové lodžie, nové výtahy apod.). Může docházet i změně v určení společných částí a společných částí určených k výlučnému užívání vlastníku jednotky. Tento nový stav by měl být zachycen v prohlášení vlastníka. Zpracování vlastních změn se nezdá být ani tak složité, jako zřejmě bude vlastní schvalovací proces, zejm. souhlas se změnou prohlášení vlastníka ze strany osoby, které vázne na jednotce věcné právo či souhlas všech změnou prohlášení vlastníka dotčených vlastníků jednotek.

K zajištění tohoto úkolu:

- Změny prohlášení vlastníka však realizovat pouze v návaznosti na stavební a jiné změny domu a pozemku, resp. jednotek, a to buď v souvislosti s nutností vyhotovit smlouvu o výstavbě při rozšíření jednotek či vzniku nových jednotek ze společných částí např. půdního prostoru apod., anebo dohodu o změně prohlášení vlastníka zejm. v souvislosti s koupí či prodejem souvisejících pozemků či v souvislosti s jinými změnami. I přes změnu potřebného kvóra pro uzavření dohody o změně prohlášení vlastníka a odstranění duplicitního hlasování o změně prohlášení vlastníka na shromáždění SV, je proces uzavření dohody o změně prohlášení vlastníka nebo smlouvy o výstavbě velice komplikovaný (z důvodu: změna vlastníků jednotek v průběhu procesu schvalování dohody či smlouvy shora, dědická řízení a tudíž změna účastníků smluvního vztahu, exekuční řízení, která brání vlastníku jednotky nakládat se svým majetkem, zajišťování četných souhlasů osob jejichž věcná práva váznou na jednotkách např. úvěrujících bank, při realizovaných změnách prohlášení vlastníka nebo smlouvě o výstavbě se zpravidla mění spoluvlastnický podíl na jednotkách, tudíž je stejně vyžadován souhlas 100 % dotčených vlastníků jednotek se změnou prohlášení vlastníka či smlouvou o výstavbě apod.).

Plnění: Prozatím nebylo přistoupeno k širší realizaci. Změny prohlášení vlastníka jsou realizovány pouze v návaznosti na stavební a jiné změny domu, resp. jednotek, v souvislosti s nutností vyhotovit smlouvu o výstavbě při rozšíření jednotek či vzniku nových jednotek ze společných částí např. půdního prostoru apod., anebo v souvislosti s koupí či prodejem souvisejících pozemků či v souvislosti s jinými změnami.

8. Vyřešit v rámci družstva a společenství vlastníků dopady implementace Směrnic Evropského parlamentu a Rady EU v oblasti dodávek a měření spotřeby tepla a teplé vody do legislativy ČR

V návaznosti na dokončení implementace Směrnic Evropského parlamentu a Rady EU v oblasti dodávek a měření spotřeby tepla a teplé vody do legislativy ČR zajistit úpravu vnitřních předpisů družstva a společenství vlastníků jakož i přizpůsobit technická řešení v domech této legislativě. V návaznosti na to i upravit i systém vyúčtování dodávek tepla a teplé vody tak, aby odpovídal novým předpisům.

K zajištění tohoto úkolu:

- upravit a schválit změnu směrnice o vyúčtování služeb družstva a směrnici o vyúčtování služeb platnou pro společenství vlastníků a předložit tyto ke schválení na podzimní zasedání společenství vlastníků v roce

- realizovat úpravy stávajících zařízení pro dodávky tepla a teplé užitkové vody v domech tak, aby odpovídaly platné legislativě
- realizovat v domech změny systému měření tepla a teplé vody tak, aby odpovídaly platné právní úpravě
- v souladu s platnou legislativou zajistit úpravy v programech na vyúčtování spotřeby tepla v bytech a vyúčtování služeb v rámci realizovaného ročního vyúčtování měsíčních záloh
- v souladu s platnou legislativou provést přepočty započitatelné plochy
- realizovat v souladu s platnou legislativou automatický sběr dat z měřidel, jejich vyhodnocování a zveřejňování informací vhodným způsobem koncovým uživatelům

Plnění: V roce 2023 nabyla účinnosti vyhláška č. 376/2021 Sb., kterou se měnila vyhláška č. 269/2015 Sb. o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, a zákon č. 424/2022 Sb., kterým se měnil zákon č. 67/2013 Sb. tj. zákon o službách. Obě tyto novely vycházely z požadavku přizpůsobit legislativu České republiky směrnici Evropské unie v oblasti energetické účinnosti. V návaznosti na tyto změny legislativy předložilo představenstvo družstva na shromáždění delegátů konané dne 15. 6. 2023 návrh na projednání a schválení novely směrnice družstva č. 102/2011 o nájemném družstevních bytů pořízených v rámci družstevní bytové výstavby a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů, ve znění nové směrnice č. 141/2023. Tato nová směrnice byla shromážděním delegátů schválena. Obdobně byla zpracována na podzimní zasedání společenství vlastníků změna směrnice o službách, která přizpůsobila pravidla pro stanovení záloh na služby a jejich vyúčtování nové legislativě. Sběr dat z měřidel a jejich vyhodnocování vč. zveřejňování informací v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb., je průběžně implementován na jednotlivé bytové domy.

9. Více využívat nových možností v oblasti informatiky, elektronické korespondence ve vztahu k nájemcům bytů a vlastníkům jednotek

Nová verze programu Anasoft a. s. umožňuje prostřednictvím portálu poschodech.cz poskytovat nájemcům a vlastníkům řadu informací. Větší zapojení do tohoto systému umožní rychlejší poskytování informací uživatelům spravovaných domů, bytů a jednotek a může vést i k úspoře nákladů.

K zajištění tohoto úkolu:

- Průběžně zveřejňovat na portálu vnitřní předpisy a zápisy ze zasedání jednotlivých společenství vlastníků či jiných subjektů ve správě družstva.
- Při zasedáních shromáždění společenství vlastníků získávat souhlasy s elektronickým zasíláním písemností

Plnění: Zveřejňování vnitřních předpisů a zápisů ze zasedání jednotlivých společenství je realizováno průběžně. K 31. 12. 2024 družstvo eviduje celkem 2741 souhlasů s elektronickým zasíláním písemností.

10. Využívat nové možnosti v oblasti informatiky a stávajícího softwarového vybavení družstva k automatizaci interních procesů, digitalizace, zajištění homeoffice pro zaměstnance

K zajištění úkolu:

- Jednat s dodavatelem služeb (teplo, voda, elektřina, plyn) o možnosti elektronické fakturace prostřednictvím formátu ISDOC
- V průběhu volebního období odzkoušet systém elektronického schvalování faktur prvotně interně, následně i externě se zástupci bytových domů
- Při výměně stávajícího hardwarového vybavení pořizovat takové, které budou umožňovat využití homeoffice pro zaměstnance družstva
- Systém evidence žádostí a úkolů externě i interně
- Využití mobilní aplikace e-domus zaměstnanci družstva

Plnění: Možnost elektronické fakturace prostřednictvím formátu ISDOC prozatím projednána s dodavatelem tepla (některými již i zasílána) a dodavatelem vody, technicky je tato funkčnost v rámci stávajícího softwarového vybavení družstva připravena.

Systém schvalování faktur interně i externě prozatím nebyl realizován.

Možnost využití homeoffice v omezeném rozsahu v rámci stávajících podmínek družstva je zajištěno. Systém evidence žádostí a úkolů byl připraven k využití od ledna 2023, žádosti je možné zadávat interně zaměstnanci, ale i externě jednotlivými uživateli bytů či zástupci domů prostřednictvím portálu „Po schodech“.

Mobilní aplikace e-domu je zaměstnanci již využívána.

11. Družstvo ve funkci statutárního orgánu společenství vlastníků

K zajištění úkolu:

- Připravit standardy pro výkon funkce statutárního orgánu – systém péče o bytové domy (systematické plánování oprav, optimalizace nákladů atd.)
- Připravit standardy pro zástupce družstva – přehled činností, které je povinen na domě zajišťovat

Plnění: Standardy pro zástupce družstva – přehled činností, které je povinen na domě zajišťovat byly schváleny přijetím směrnice č. 142/2024 v průběhu roku 2024. Seznam činností je zároveň součástí dohody o pracovní činnosti, který se s daným zástupcem družstva uzavírá.

12. Sledovat vývoj v oblasti obnovy družstevní bytové výstavby a v případě možnosti se ve spolupráci s městskými a obecními úřady zapojit do této výstavby

K zajištění úkolu:

- Sledovat aktuální vývoj legislativy v oblasti obnovy družstevní výstavby bytů. Pokud dojde ke změnám, které umožní novou družstevní výstavbu bytů, zapojit se ve spolupráci s městy a obcemi v regionu do její případné realizace.

Plnění: Prozatím nedošlo ke změnám v legislativě, které by umožnily obnovu družstevní bytové výstavby.