

**Zápis**  
**ze shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva Třebíč, družstva**  
**konaného dne 25.5.2016**

Shromáždění delegátů se konalo dne 25.5.2016 v 15.00 hod. v zasedací místnosti SBD Třebíč, Nerudova 1190/3, Třebíč. Bylo řádně svoláno dle čl. 56 odst. 6) Stanov družstva písemnými pozvánkami, zaslanými všem delegátům na jejich adresu bydliště, a to 15 dnů před dnem konání shromáždění delegátů. Zároveň byla pozvánka zveřejněna na internetových stránkách družstva od 10.5.2016 do 25.5.2016. Delegáti společně s pozvánkou obdrželi program jednání, návrh na rozdělení zisku a návrh usnesení.

Jako hosté byli na shromáždění pozváni členové představenstva, členové kontrolní komise a vedení družstva. Pozvánka s uvedením programu je přílohou č. 1 zápisu.

Na shromáždění delegátů bylo pozváno 58 delegátů. Jednání bylo přítomno 47 delegátů, což je 81 % z celkového počtu pozvaných delegátů (viz zpráva mandátové komise). Shromáždění delegátů bylo usnášeníschopné. Prezenční listina delegátů a hostů je přílohou č. 2.

**K bodu 1: Zahájení**

Jednání shromáždění delegátů zahájila a řídila místopředsedkyně představenstva Mgr. Julie Dolejší. Přivítala přítomné delegáty a hosty. Dle čl. 57 odst. 2) na shromáždění delegátů náleží každému delegátu jeden hlas.

**Seznámení s programem**

Program dle pozvánky, kterou obdrželi delegáti:

1. Zahájení
2. Volba komisí – mandátové, návrhové, ověřovatelů zápisu, jmenování zapisovatele
3. Zpráva o činnosti představenstva, plnění usnesení ze shromáždění delegátů 27.5.2015
4. Zpráva kontrolní komise, plán práce na rok 2016
5. Výroční zpráva o hospodaření družstva za rok 2015, návrh na rozdělení zisku, plán nákladů a výnosů na rok 2016
6. Zpráva mandátové komise
7. Diskuse
8. Návrh usnesení
9. Schválení usnesení
10. Závěr

**K bodu 2: Volba mandátové a návrhové, ověřovatelů zápisu, jmenování zapisovatele**

Byly zvoleny komise a ověřovatelé zápisu ve složení:

Mandátová:	Ing. Miroslav Votinský	- předseda	(pro 46 hlasů, proti 0, zdrželo se 1)
	Ludmila Koldinská	- člen	(pro 46 hlasů, proti 0, zdrželo se 1)
	Jiří Gbelec	- člen	(pro 46 hlasů, proti 0, zdrželo se 1)

<u>Návrhová:</u>	Ing. Jan Chromek	- předseda	(pro 45 hlasů, proti 0, zdrželo se 2)
	Jana Skálová	- člen	(pro 45 hlasů, proti 0, zdrželo se 2)
	Lubomír Čechovský	- člen	(pro 45 hlasů, proti 0, zdrželo se 2)

<u>Ověřovatelé zápisu:</u>	Jana Schneiderová	(pro 47 hlasů, proti 0, zdrželo se 0)
	Ludvík Šindelář	(pro 47 hlasů, proti 0, zdrželo se 0)

Zapisovatelkou byla jmenována:

Ivana Bendová

**K bodu 3: Zpráva o činnosti představenstva, plnění usnesení ze shromáždění delegátů 27.5.2015**

Zprávu o činnosti představenstva družstva, jeho komisí a plnění usnesení z minulého shromáždění delegátů přednesl předseda představenstva Miloslav Peštál.

Jednání představenstva se konala pravidelně měsíčně, účast členů představenstva na jednáních byla 93 %. Představenstvo bylo na všech svých jednáních usnášeníschopné, nedošlo k případu zpoždění jednotlivých bodů jednání. Představenstvo na svých zasedáních pravidelně projednávalo předložené materiály komisí. Posuzovalo pravidelné zprávy vedení družstva z oblasti hospodaření, tvorby finančních prostředků, stavu dlužníků, převodů bytů do vlastnictví, revitalizace bytového fondu, poskytování státních dotací, správy bytů ve vlastnictví, zrušení členství v družstvu. Projednávalo a schvalovalo žádosti o půjčky

z globálu DZ a řešení jednotlivých případů dlužníků nájemného. Rozhodovalo o způsobu rozdělení úroků z poskytovaných půjček z globálu DZ a schválilo návrh na rozdělení zisku pro jednání SD.

Dále předseda seznámil delegáty s činností komisí při představenstvu družstva. Předložené materiály komisí byly pravidelně projednávány na zasedáních představenstva.

Bytová komise řešila případy převodů členských práv, podnájmů, převodů bytů ve vlastnictví, vypořádání po rozvodu, dědictví, přihlášení nových členů, zániku členství, vyloučení z družstva a řadu dalších případů z oblasti bytového hospodářství.

Ekonomická komise projednávala záležitosti týkající se půjček z globálu DZ, změn tvorby DZ, změn plateb za užívání bytů, návrhů na vyloučení z družstva, mimořádné tvorby DZ, hospodaření družstva.

Technická komise posuzovala žádosti stavebních úprav v bytech. Dohlížela na výběrová řízení v rámci přijatých směrnic družstva při větších akcích a opravách.

I v minulém roce probíhala úzká spolupráce představenstva družstva s kontrolní komisí. Předseda kontrolní komise se pravidelně zúčastňoval zasedání představenstva a seznamoval členy představenstva s činností kontrolní komise. Všechny komise svojí činností velice usnadňují a urychlují práci představenstva a vedení družstva.

Usnesení ze shromáždění delegátů z května loňského roku byla průběžně plněna. Porady předsedů byly v plánu v listopadu loňského roku a dubnu roku letošního. Loňská listopadová porada nebyla svolána z důvodu minima vhodných nových informací pro předsedy SA. Letošní jarní porada se konala dne 20.4.2016. Předsedové samospráv byli informováni o aktuálních záležitostech z činnosti bytového družstva, a to především v oblasti hospodaření, DZ, pohledávek, vyúčtování topné sezóny, revitalizace bytových domů a možností čerpání dotací. Dále byly seznámeni s novou legislativou v rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody, elektrické energie, výtahy a v oblasti kamerových systému v domech. Na jednáních představenstva byly minimálně čtvrtletně projednávány zprávy o hospodaření družstva, stavu dlužníků a stavu DZ. Oblasti jsou projednávány na základě podkladů jednotlivých komisí, informací vedení družstva a právní zástupkyně družstva. O veškerých projednávaných bodech existují písemné doklady v zápisech z jednání představenstva družstva. Představenstvo družstva se řídí na svých jednáních základními body, stanovenými vždy na jednotlivý rok řádně schváleným plánem své činnosti.

Nedílnou součástí práce představenstva je spolupráce se samosprávami a pomoc při zajišťování jejich činností. S přibývajícím převodem bytů do vlastnictví a vznikem nových SVJ družstvo eviduje 65 samospráv. Členové představenstva především pomáhají při organizaci členských schůzí, volbách výboru a řešení stížností. Téměř vůbec se neobjevují případy nutnosti svolat členskou schůzi samosprávy z důvodů její nečinnosti. To svědčí o dobré práci výboru a pověřených osob. I v oblasti stížností došlo ke snížení na minimum. Stížnosti byly řešeny na zasedání představenstva, většinou ve spolupráci z technickým úsekem družstva.

Členové představenstva družstva se snaží o udržení dobrých vztahů s vedením družstva, s pracovníky družstva a se zástupci samospráv i SVJ. Především se chtějí soustředit na dodržení solidní úrovně správy vlastních nájemních bytů i vlastnických bytů ve správě družstva. Spokojenost se službami při správě bytů je prioritou pro členy představenstva.

Na závěr předseda poděkoval všem členům představenstva, kontrolní komise, pracovníkům družstva a zástupcům bytových domů za dobrou a kvalitní spolupráci.

Zpráva je přílohou č. 4 zápisu.

#### **K bodu 4: Zpráva kontrolní komise družstva, plán práce na rok 2016**

Zprávu kontrolní komise přednesla Mgr. Dolejší, místopředsdkyně představenstva. Omluvila nepřítomnost předsedy kontrolní komise p. Zdeňka Hobzy z důvodu nemoci.

Komise je pětičlenná, účast na jednáních byla 97%. Kontrolní komise se scházela každý měsíc. Na schůzích komise se projednávaly výsledky jednotlivých kontrol, stanoviska k jejich výsledkům a následně provádění kontrol podle plánu práce. Členové kontrolní komise prováděli kontroly tvorby a čerpání DZ a hospodaření u všech samospráv, veškeré náležitosti byly dodrženy, výsledek – bez závad. Každé čtvrtletí komise prováděla kontrolu hospodaření jednotlivých středisek družstva v návaznosti na celoroční plán, bez závad. Proběhla kontrola činnosti funkcionářů samospráv, tzn. jejich povinnost svolat jedenkrát ročně schůzi, účast na poradách a SD, předávání dokumentů jednotlivým členům. Na základě výsledků této kontroly jsou vypláceny odměny funkcionářům samospráv. Součástí práce kontrolní komise je kontrola nákladů

a evidence jízd u služebních vozidel. Kontrola neprokázala žádné nedostatky. Dále byla provedena kontrola užívání telefonních linek, služební hovory jsou účtovány k tíži jednotlivých středisek a soukromé hovory

jsou hrazeny pracovníky družstva. Vedení družstva obdrželo dvě stížnosti, jednalo se především o špatné chování uživatelů bytů, vyřízeno.

Představenstvo je pravidelně informováno o práci komise, její předseda se zúčastňuje zasedání představenstva družstva.

Spolupráce s pracovníky SBD při provádění kontrol je velmi dobrá, vychází členům kontrolní komise vstříc a patří jim za to díky.

Dalším bodem zprávy bylo stanovisko kontrolní komise k výsledkům hospodaření, auditu, účetní závěrce a návrhu na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2015. Kontrolní komise doporučuje v souladu s výrokem auditora předložené výsledky hospodaření za rok 2015 a rozdělení zisku.

Poslední částí zprávy byl plán práce komise na další období:

- kontrola hospodaření a činnosti samospráv
- čtvrtletní kontrola hospodaření středisek družstva v návaznosti na celoroční plán
- 2x ročně kontrola pokladny
- kontrola nákladů a evidence jízd osobních vozidel
- kontrola užívání pevných a mobilních telefonů, internetu

Zpráva kontrolní komise včetně zprávy o prověření výsledku hospodaření je přílohou č. 5 zápisu.

### **K bodu 5: Výroční zpráva o hospodaření družstva za rok 2015, návrh na rozdělení zisku, plán nákladů a výnosů na rok 2016**

Výroční zprávu o hospodaření družstva za rok 2015 předložil ředitel družstva Ing. Zdeněk Veškna.

K 31.12.2015 družstvo vlastnilo 1420 bytů, 81 garáží, evidovalo 346 nebydlících a spravovalo 6 218 bytů.

Ředitel družstva seznámil delegáty s hospodařením družstva za rok 2015 včetně rozvahy v plném rozsahu.

Hospodaření jednotlivých středisek

Stř.	Název	Náklady	Výnosy	HV po zdanění	Plnění plánu HV po zdanění
		Kč	Kč	Kč	%
920	Bytové domy	13 869 188,12	13 869 188,12	0	100
960	Tepelné hospodářství	43 742 856,98	43 742 856,98	0	100
970	Správa družstva	15 690 576,41	15 955 215,06	264 638,65	141
983	Závodní stravování	146 258,60	146 454,58	195,98	0
984	Ubytovna Revoluční	3 298 364,38	3 379 956,31	81 591,93	82
985	MVZ Hrotovická	3 284 974,33	3 361 065,70	76 091,37	115
	Celkem	80 032 218,82	80 454 736,75	422 517,93	120
	Daň z příjmu	277 260,00			

#### **1. Hospodaření středisek:**

##### **1.1 Středisko 920**

Bytové hospodářství tvoří 137 samostatných středisek – jednotlivých bytových domů, z toho 31 bytových domů v SVJ, kde zůstaly dosud družstevní byty. Veškeré náklady a výdaje a tomu odpovídající zdroje jsou sledovány odděleně za každý bytový dům.

V roce 2015 bylo do výnosů bytových domů zaúčtováno 189 tis. Kč úroků z vnitropůjček DZ, 509 tis. Kč z pronájmů společných prostor bytových domů, t.j. do výnosů BD bylo zaúčtováno celkem 698 tis. Kč. Hospodaření jednotlivých domů bylo k 31.12.2015 vyrovnané.

U 47 bytových domů jsou spláceny úvěry na revitalizace domů. Zůstatek revitalizačních úvěrů k 31.12.2015 je ve výši 171 798 tis. Kč. Úvěry jsou zajištěny ručitelskými prohlášeními nájemců a vlastníků příslušných domů s úvěrem nebo zástavním právem. Zvýhodněné investiční úvěry poskytnuté na výstavbu domů jsou evidovány u 48 bytových domů v celkové výši 12 127 tis. Kč. Uvedené úvěry ke konkrétním bytům jsou zajištěny zástavním právem.

##### **1.2 Středisko 970**

Středisko správy vykázalo k 31.12.2015 zisk před zdaněním ve výši 542 tis. Kč. Do střediska byla zaúčtována celá daň z příjmů právnických osob za družstvo ve výši 277 tis. Kč. Celkový zisk střediska po zdanění tedy činil 265 tis. Kč. Středisko správy družstva zabezpečuje zejména činnosti spojené se správou a údržbou bytového fondu ve vlastnictví a spoluvlastnictví družstva a dále provoz společenství vlastníků jednotek.

K 31.12.2015 vykonávalo družstvo správu pro 171 SVJ – zvýšení oproti roku 2014 o 11 SVJ. Informační systém umožňuje vysoce kvalitní a rychlou komunikaci mezi družstvem, zástupci domů a uživateli bytů.

V průběhu roku 2015 byly připravovány podklady pro změny stanov ve společenství vlastníků jednotek. Do konce roku 2016 musí všechny společenství vlastníků jednotek přizpůsobit znění stanov novému občanskému zákoníku.

### 1.3 Středisko 984

Středisko hospodařilo v roce 2015 se ziskem 82 tis. Kč. Oproti plánu byly vyšší náklady na dodávku tepla z důvodu oprav ve výměníku a dále byla provedena ochranná dezinfekce.

### 1.4 Středisko 985

Celý areál se dlouhodobě pronajímá. Středisko dosáhlo zisku ve výši 76 tis. Kč, tj. plnění plánu na 115 %.

1.5 Střediska tepelného hospodářství (960), závodního stravování (983) a bytového hospodářství (920) měla vyrovnané hospodaření.

### 1.6 Hospodářský výsledek za rok 2015

Plán	353 000,00 Kč
Skutečnost před zdaněním	699 777,93 Kč
Daň z příjmů právnických osob	277 260,00 Kč
Zisk po zdanění	422 517,93 Kč
Plnění	119,7 %

Návrh na rozdělení zisku:

Zisk za rok 2015 k rozdělení	422 517,93 Kč
------------------------------	---------------

Z toho:

příděl do statutárního fondu ostatního hospodaření	169 007,17 Kč
příděl do sociálního fondu	253 510,76 Kč

Audit hospodaření

Zpráva nezávislého auditora, který ověřil účetní závěrku byla vyhotovena dne 22.3.2016.

Audit prováděl Ing. Zdeněk Jaroš.

Výrok auditora zní:

Účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situaci Stavebního bytového družstva Třebíč k 31.12.2015 a nákladů, výnosů a výsledku hospodaření za rok končící 31.12.2015 v souladu s českými účetními předpisy.

Delegáti obdrželi s pozvánkou zprávu o hospodaření družstva za rok 2015 a návrh na rozdělení zisku – příloha č. 6

## **2. Zajišťování služeb**

### 2.1 Servis a údržba výtahů

Družstvo zajišťuje servis 148 výtahů, které slouží pro výtahy v 77 objektech. Servis prováděla firma Trebilift, s.r.o. Celkové náklady na paušál činily včetně SVJ 1 015 tis. Kč, což je 382,- Kč/b.j. Mimo těchto nákladů zde byly provedeny opravy u družstevních BD za 417 tis. Kč. Ceníkové sazby stejné od roku 2010.

MMR v rámci programu Podpora bydlení 2016-2010 vyhlásilo podprogram Bytové domu bez bariér. Program slouží k vestavbě, popř. přístavbě výtahů.

### 2.2 Požární ochrana

Servis provádí firma Pyros spol.s.r.o. Třebíč, revize se provádí ve všech domech a v objektech SBD, celkové roční náklady na tuto oblast činily pro družstevní BD 167 tis. Kč. Ceníkové sazby stejné od roku 2010.

### 2.3 Havarijní služba

Havarijní službu zajišťovala firma Instalátérství VTK spol. s r.o. Třebíč. Poplatek za zajišťování služby činil v roce 2015 celkově pro družstevní BD 90 tis. Kč. Ceníkové sazby stejné od roku 2011. Na území města Třebíče byl paušální poplatek 3,- Kč/b.j., HZS 190,- Kč a paušální cestovné 180,- Kč/výjezd. Při

zásahu mimo Třebíč byla HZS 250,- Kč a cestovné podle najetých kilometrů, přičemž je účtována sazba 10,- Kč/km (ceny bez DPH).

## 2.4 Revizní činnost:

### 2.4.1 Revize elektro

Tyto práce včetně následných porevizních oprav zajišťovala od 1.1.2015 firma ZAME elektromontáže, s.r.o. Celkový objem prací činil pro družstevní BD 368 tis. Kč. Ceníkové sazby na základě SOD - HZS 220,- Kč.

### 2.4.2 Revize plynu

Roční kontroly plynových zařízení, revize plynovodů, plynových spotřebičů a současně odstraňování závad provádí CMG Coufal Miroslav, roční náklady činily 220 tis. Kč pro družstevní BD. Ceníkové sazby stejné od roku 2012.

## 2.5 Deratizace

Servis provádí firma DDD a firma Hons. Kladení nástrah je prováděno dvakrát ročně (jaro-podzim), celkové roční náklady činily 123 tis. Kč pro družstevní BD. Cena na vchod 290,- Kč včetně DPH. Ceníková sazba se oproti roku 2015 nevyšila.

## 2.6 Pojištění

Družstvo je pojištěno u České podnikatelské pojišťovny, a.s. Majetek je pojištěný v rozsahu živelního pojištění, pojištění odpovědnosti za škodu a pojištění proti vandalismu a pojištění odpovědnosti občanů za škody při vedení domácnosti a provozu jejího zařízení.

Přehled nákladů na pojištění za rok 2014:

	<b>Živel, odpovědnost za škodu (byty)</b>	<b>Odpovědnost z provozu domácnosti</b>	<b>Ostatní</b>	<b>Celkem</b>
SBD	344 181	322 660	33 919	700 760
SVJ	451 738	449 930	-	901 668
Celkem	795 919	772 590	33 919	1 602 428

Družstvo v roce 2015 uplatnilo 7 škodních událostí. Pojistné plnění bylo vyplaceno ve výši 130 tis. Kč, z uvedené částky připadá 104 tis. Kč na bytové domy. Jednalo se zejména o vandalismus. Další náhrady obdrželo 5 SVJ ve výši 48 tis. Kč. Průměrné pojistné za jeden byt bylo u živlu 120,- Kč a u odpovědnosti z provozu domácnosti 130,- Kč/bj/rok.

## 2.7 Daň z nemovitostí

Za daň z nemovitých věcí družstvo zaplatilo 644 tis. Kč, z toho za bytové domy 550 tis. Kč, průměrná daň na jeden byt činí 387,- Kč/rok. Daň se oproti roku 2014 snížila 2%.

## **3. Nájemné**

### 3.1 Úprava nájemného

V roce 2015 nebyla provedena plošná úprava nájemného. Měsíční předpis nájemného a služeb k 31.12.2015 činil 8 398 307,- Kč a roční předpis činil 102 474 632,- Kč.

Vyučtování služeb spojených s bydlením za rok 2015 bylo dokončeno a předáno na bytové domy do 31.3.2016. Přeplatky byly po skončení připomínkového řízení odeslány uživatelům bytů 18.5.2016.

### 3.2 Vymáhání pohledávek

K 1.1.2015 byly pohledávky v nájemném ve výši 960 tis. Kč, tj. 0,91 % z ročního předpisu nájemného, jinak 369,- Kč/byt a 5,60 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu.

Na konci roku činily pohledávky na nájemném 1 071 tis. Kč, což je 1,05 % z ročního předpisu, jinak 432,- Kč/byt a 6,56 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu.

### 3.3 Dlouhodobý přehled vývoje pohledávek v nájemném:

Stav k 31.12.	Výše pohledávek v tis. Kč	Index XX/XX-1	Poznámka
2000	995 291	0,88	
2001	1 022 101	1,03	
2002	1 224 483	1,20	

2003	965 689	0,79	
2004	1 079 593	1,12	
2005	1 247 266	1,16	
2006	1 308 590	1,05	
2007	1 120 190	0,86	
2008	1 342 552	1,19	
2009	1 342 978	0,99	
2010	1 395 469	1,04	
2011	1 052 704	0,76	
2012	854 645	0,81	
2013	1 043 717	1,23	
2014	959 613	0,91	
2015	1 070 904	1,12	

### 3.4 Největší dlužníci

S dluhem větším než 20 tis. Kč máme 11 dlužníků, jejich celkový dluh činí 858 tis. Kč, tj. 80 % celkového dluhu. V roce 2015 byl vystěhován jeden dlužník. Ze 44 dosud vystěhovaných bytů bylo 40 případů bez náhrady, v 1 případě bylo poskytnuto přístřeší a ve třech případech náhradní byt.

## **4. Dlouhodobé přijaté zálohy**

### 4.1 Stav DPZ v Kč

Počáteční stav k 1.1.2015	49 390 424
Tvorba za rok 2015	47 187 510
Čerpání za rok 2015	44 133 591
Z toho	
- vypořádání SVJ	1 031 161
- anuitní splátky revitalizací	31 540 595
- opravy a revize	11 561 835
Konečný stav k 31.12.2015	52 444 343

Minimální tvorba DZ je 10,- Kč/m<sup>2</sup> užitkové plochy, průměrně však činila 20,71 Kč/m<sup>2</sup>.

### 4.2 Půjčky z DPZ

V roce 2015 byly poskytnuty půjčky pro 2 domy ve výši 750 000,- Kč. Nesplacené půjčky k 31.12.2015 činí 5 318 279,59 Kč.

## **5. Dodávka vody a měření její spotřeby**

Spotřeba vody zůstává téměř stejná jako v předcházejících letech, celková průměrná měsíční spotřeba byla 2,63 m<sup>3</sup> na osobu, u SV 1,65 m<sup>3</sup> a u TV 0,98 m<sup>3</sup>.

Cena byla po celý rok 2015 ve výši 85,73 Kč/m<sup>3</sup>, zvýšení oproti roku 2014 + 2,3 %.

### Dlouhodobý přehled

Rok	Cena Kč/m <sup>3</sup>	Nárůst ceny	Celková spotřeba m <sup>3</sup>	Spotřeba m <sup>3</sup> /os/M	Spotřeba SV m <sup>3</sup> /os/M	Spotřeba TV m <sup>3</sup> /os/M	Poznámka
2001	37,49	8 %	464 751	2,54	1,58	0,96	
2002	39,90	6 %	460 377	2,56	1,59	0,97	
2003	42,94	7 %	461 414	2,60	1,62	0,98	
2004	44,90	5 %	449 127	2,61	1,61	1,00	
2005	47,80	6 %	447 746	2,61	1,61	1,00	
2006	49,56	3,7 %	431 475	2,58	1,59	0,99	
2007	52,70	6 %	426 454	2,56	1,58	0,98	
2008	59,80	13,4 %	407 829	2,55	1,58	0,97	
2009	65,90	10,2 %	433 962	2,61	1,62	0,99	
2010	67,58	2,5 %	431 962	2,67	1,66	1,01	28 366 376,-
2011	71,72	6,1%	421 292	2,65	1,65	1,00	

2012	78,90	10,01%	412 276	2,64	1,66	0,98	31 859 460,-
2013	83,44	5,75%	431 496	2,67	1,68	0,99	33 807 943,-
2014	83,82	0,45%	402 236	2,66	1,66	1,00	33 606 968,-
2015	85,73	2,3%	399 865	2,63	1,65	0,98	33 488 404,-

V domech ve správě družstva bylo k 31.12.2015 v provozu 5189 ks vodoměrů na TV a 6166 ks vodoměrů na SV. Jedná se o vodoměry suchoběžné značky Enbra a nově vodoměry ista. V roce 2015 bylo ověřeno 383 ks vodoměrů na SV a 268 ks vodoměrů na TV.

Cena při výměnném způsobu ověřování činila u repasovaného – 334,- Kč/ks a nového vodoměru 518,- Kč/ks vč. DPH.

Od roku 2013 montujeme vodoměry Ista s modulem pro dálkový odečet.

Cena vodoměrů ista bez modulu 408,- Kč a s modulem 633,- Kč vč. DPH. Cena úředního ověření vodoměrů při reklamaci byla 426,-Kč/ks vč. DPH.

Rozdíly oproti fakturačním měřidlům

Průměrná odchylka činí 6,05 %, max. odchylka je 20,8 %, odchylka vyšší než 15 % je u 8 BD. Rozborům se pravidelně věnujeme na poradách předsedů. Měřidla s dálkovým odečtem, která nyní montujeme, by měla přispět ke snížení rozdílů.

## 6. Dodávka elektrické energie

Dodavatel: E.ON Energie, a.s.

	E.ON Energie, a.s.	Sjednané množství	Cena 2013		Cena 2014		Cena 2015		Cena 2016	
			Tarif	Cena	Tarif	Cena	Tarif	Cena	Tarif	Cena
			MWh	Kč/MWh	Kč	Kč/MWh	Kč	Kč/MWh	Kč	Kč/MWh
1	C 01d	585,971	1 420	832 079	1 180	691 446	1 095	641 638	1 049	614 684
2	C 02d	185,493	1 420	263 400	1 180	218 882	1 095	203 115	1 049	194 582
3	C 25d VT	120,315	1 590	191 301	1 180	141 972	1 095	131 745	1 049	126 210
4	C 25d NT	49,213	990	48 721	1 180	58 071	1 095	53 888	1 049	51 624
5	Celkem	940,992		1335501		1110371		1030386		987 101

## 7. Dodávka plynu

Dodavatel: Jihomoravská plynárenská a.s.,  
RWE Energie, s.r.o. (od roku 2015)

Rok	Při ročním odběru do 630 MWh			Při ročním odběru 630 - 4200 MWh			Cena celkem	Index X/X-1
	Odběr	Tarif	Cena	Odběr	Tarif	Cena		
	MWh	Kč/MWh	Kč	Kč/MWh	Kč/MWh	Kč	Kč	
2013	5 850,00	728	4 258 800	809,00	728	588 952	4 847 752	
2014	5 850,00	713	4 171 050	809,00	713	576 817	4 747 867	0,98
2015	5 850,00	713	4 171 050	809,00	713	576 817	4 747 867	1,00
2016	5 850,00	631	3 691 350	809,00	631	510 479	4 201 829	0,88

## 8. Dodávka tepla

### 8.1 Teplo z CZT

Průměrná cena tepelné energie dodávané TTS energo s r.o. činila 466,90 Kč včetně DPH. K této ceně družstvo připočítává další oprávněné náklady související s dodávkou TE tj. náklady střediska tepelného hospodářství, náklady na obsluhu kotelen a výměňkových stanic, na el. energii, popř. na provedené opravy.

Celková cena pak činila 505,68 Kč/GJ, oproti roku 2014 se zvýšila o 2,1 %. Cena energie v Náměšti je 574,05 Kč/GJ, s náklady družstva pak 594,64 Kč/GJ, oproti roku 2014 se zvýšila o 3 %.

Rozdíl mezi nejmenšími a největšími náklady na teplo CZT vzorového bytu 3+1 72 m<sup>2</sup> je 13 157,- Kč, tj. 368%.

### 8.2 Teplo z domovních kotelen

V roce 2015 jsme měli průměrnou cenu na domovních kotelkách 445,52 Kč/GJ včetně DPH, oproti roku 2014 se snížila o 1,7 %. Celkový rozdíl mezi nejmenšími a největšími náklady na teplo z DK vzorového bytu 3+1 72 m<sup>2</sup> je 17 811 Kč, tj. 508 %.

### 8.3 Přehled vývoje ceny tepla v Kč/GJ

Rok	CZT Třebíč	Index	CZT Náměšť	Index	DK	Index	Pozn.
	Kč/GJ	X/X-1	Kč/GJ	X/X-1	Kč/GJ	X/X-1	
2000	298,15	1,05			237,24	1,13	
2001	328,38	1,10			291,65	1,23	
2002	329,60	1,00			279,52	0,96	
2003	332,20	1,01			277,69	0,99	
2004	330,80	0,99			252,83	0,91	
2005	354,47	1,07	398,85		290,58	1,15	
2006	415,37	1,17	470,38	1,18	367,70	1,27	
2007	419,62	1,01	446,94	0,95	343,29	0,93	
2008	452,92	1,08	558,55	1,25	439,29	1,28	
2009	467,62	1,03	546,33	0,98	463,66	1,06	
2010	471,50	1,01	558,86	1,02	431,23	0,93	
2011	479,10	1,02	537,97	0,96	434,75	1,01	
2012	488,22	1,02	554,54	1,03	452,51	1,04	
2013	482,47	0,99	567,67	1,02	442,48	0,98	
2014	495,15	1,03	582,71	1,03	437,9	0,99	
2015	505,68	1,02	594,64	1,03	445,52	1,02	

### 8.4 Měření tepla

Na základě novelizace zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, bylo povinností vlastníka objektu nebo SVJ, nejpozději do 31. 12. 2014 vybavit byty přístroji, které registrují dodávku tepelné energie. V současnosti 6% objektů SVJ, i přes riziko sankcí, tuto povinnost prozatím neřeší.

Od 1.1.2016 nabyl účinnosti zákon č. 104/2015 Sb., kterým se mění zákon č. 67/2013 Sb. a současně začala platit vyhláška č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům. Dle těchto předpisů bude provedeno první vyúčtování za rok 2016.

### 8.5 Průměrná konečná cena tepla na vytápění (bez ohřevu TUV) v Kč/m<sup>2</sup>

Rok	CZT Třebíč	Index	CZT Náměšť	Index	DK	Index	Pozn.
	Kč/m <sup>2</sup>	X/X-1	Kč/m <sup>2</sup>	X/X-1	Kč/m <sup>2</sup>	X/X-1	
2000	149,74	1,016	212,36	1,095	142,42	1,086	
2001	179,75	1,200	256,21	1,206	211,76	1,487	
2002	164,92	0,917	221,38	0,864	173,45	0,819	
2003	170,88	1,036	226,25	1,022	187,43	1,081	
2004	166,93	0,977	222,80	0,985	155,48	0,830	
2005	169,96	1,018	253,66	1,139	170,65	1,098	
2006	179,63	1,057	245,02	0,966	199,17	1,170	
2007	160,60	0,894	188,87	0,768	170,40	0,856	
2008	164,28	1,023	170,95	0,905	220,54	1,294	
2009	159,01	0,968	137,24	0,803	222,39	1,008	
2010	165,37	1,040	148,28	1,080	225,82	1,015	
2011	135,34	0,818	124,78	0,842	183,46	0,812	
2012	133,49	0,986	131,91	1,057	179,80	0,980	
2013	134,57	1,008	137,02	1,039	171,47	0,954	



2014	99,03	0,736	104,88	0,765	127,01	0,741	
2015	96,08	0,970	101,09	0,964	124,75	0,982	

### 8.6 Přehled úspor na vytápění

Díky provedeným opatřením – zateplení, výměny oken instalace I-RTN došlo ke snížení spotřeby tepla na vytápění u domů napojených na CZT o 54 % a u domů s vlastními kotelny o 46 %.

### 8.7 Celkový přehled nákladů na služby 2015

Pol.	Služba	Náklad Kč	Podíl %	Pozn. mil. Kč
1	Teplo	34 489 056	37,0	
2	Teplo teplá voda	19 372 806	20,8	T 57,8
3	Teplá voda surovina	11 104 228	11,9	
4	Studená voda	23 009 576	24,7	SV+TV 36,6
	Mezisoučet 1-4	87 975 666	95,0	
5	Elektřina	2 427 082	2,6	
6	Výtahy	1 707 417	1,9	
7	Ostatní	156 573	0,2	
8	I-RTN	752 840	0,8	
9	Úklid	31 687	0,1	
	Celkem	93 051 265	100,0	

## 9. Údržba, opravy a provoz bytů

### 9.1 Přehled oprav mimo revitalizaci

Zateplení	6 bytových domů
GO ZTI	5 bytových domů
Výměna oken a dveří	3 bytové domy
Rek. el. inst. a VZT	7 bytových domů
Digitalizace zvon.systémů	13 bytových domů
GO šikmých střech	2 bytové domy

### 9.2 Revitalizace bytového fondu

V roce 2015 družstvo pokračovalo v započaté revitalizaci bytových domů. Většina panelových domů v Třebíči již revitalizací prošla. Komplexní regenerace byla realizována u 9 BD SVJ a 1 BD se čtyřmi vlastníky v rámci SBD. U dalších, zejména menších bytových domů SBD, byla prováděna dílčí regenerace a stavební úpravy.

Celkově družstvo zajistilo v průběhu roku 2014 opravy a údržbu vlastního bytového fondu a bytů v objemu:

Firma	DZ (DPZ)	Úvěr	Celkem	Poznámka
1	2	3	4	5
	Kč	Kč	Kč	
SBD	625 978	0	625 978	
SVJ	3 810 779	32 275 402	36 086 181	
Celkem	4 436 757	32 275 402	36 712 159	

### 9.3 Využití dotací při regeneraci bytových domů Dotace - integrovaný plán rozvoje města

V roce 2015 byl dokončen poslední projekt v rámci dotačního programu IOP IPRM, a to regenerace BD SVJ Okrajová 1071-5.

V průběhu roku 2015 byla v rámci rozpočtového období 2014-2020 zahájena příprava na čerpání podpor z nového dotačního programu IROP, který je rovněž spolufinancován z prostředků EU. Pro naše družstvo se tento program dá uplatnit v oblasti SC 2.5 Snížení energetické náročnosti v sektoru bydlení, kde byla vyhlášena Výzva č. 16. V této výzvě připravuje družstvo k realizaci 5 BD.

## 9.4 Závěr

Celkový náklad revitalizace 2005 -2015

Počet BD		RN
SBD	72	411 778 888,- Kč
SVJ	95	471 130 991,- Kč
Celkem	167	882 909 879,- Kč

K 31.12.2015 jsou u bytových domů v účetnictví družstva celkem úvěry na revitalizaci ve výši 171 797 718,- Kč.

Celková výše podpory 2005 - 2015

Fond	Počet BD/projektů	Podpora (příslib)	
SFRB	77	110 196 tis. Kč	vyplácena průběžně
ZÚ	18	28 663 tis. Kč	uhrazeno
IPRM	25/34	40 288 tis. Kč	uhrazeno 40 288 tis. Kč
JESSICA	5		úrokové zvýhodnění
Celkem		179 147 tis. Kč	

## 10. Převody bytů do vlastnictví

### 10.1 Přehled

Před zahájením převodů družstvo vlastnilo

273 bytových domů

5 777 bytových jednotek

Prohlášení vlastníka je zpracováno u všech bytových domů.

V roce 2015 původně požádalo o převedení bytu do vlastnictví 70 členů, z důvodů odkladů žadatelů, bylo převedeno 58 bytů. Dosud je převedeno do vlastnictví 4 420 bytů, tj. 76,5 % z původního celkového počtu. Po převodu odešlo k jiným správcům pouze 232 bytů (5,2 % z převedených), ostatní zůstaly ve správě družstva. Do naší správy přešlo 673 bytů jiných subjektů.

Nesplacené úvěry k 31.12.2015 – 12 127 109,59 Kč.

Přehled BD podle vlastnictví

	BJ	%	Poznámka
Nájemní byty SBD	1 375	22	
Vlastníci mimo SVJ	1 228	20	
SVJ PO (158)	3 615	58	
<b>Celkem</b>	<b>6 218</b>	<b>100</b>	<b>278 BD</b>

### 10.2 SVJ

Družstvo spravuje celkem 171 SVJ s právní subjektivitou, z toho 147 původních družstevních domů a 24 domů převzatých do správy. V rámci činnosti družstvo zajišťuje dle požadavků jednotlivých SVJ technické a provozní záležitosti a celou ekonomickou agendu včetně vedení účetnictví. Spolupráce s orgány společenství je velice dobrá. Systém správy pro SVJ je nastaven tak, aby správce nezasahoval do rozhodování jednotlivých SVJ. V rámci metodické činnosti družstvo upozorňuje zástupce SVJ na právní normy, které jsou SVJ povinná dodržovat. V roce 2015 bylo ustaveno 11 nových SVJ.

## 11. Stížnosti a podání

Viz zpráva kontrolní komise.

## 12. Ostatní

### 12.1 Zprostředkovatelská činnost

Od června 2013 provozuje družstvo realitní činnost. V průběhu roku 2015 družstvo v rámci realitní činnosti zprostředkovalo prodej několika bytů, v některých případech pouze zajišťovalo smluvní dokumentaci včetně úschovy finančních prostředků. Výnos z této činnosti za rok 2015 činil 45 tis. Kč.

### 12.2 Výstavba bytů

Vzhledem k situaci na realitním trhu v Třebíči, kdy je volná kapacita bytů z nové výstavby i dostatek volných starších bytů, družstvo prozatím neuvažuje s přípravou výstavby nových bytů.

### 12.3 Zastoupení v orgánech Svazu

Ing. Zdeněk Veškra, ředitel družstva, pracoval v roce 2015 jako člen představenstva Svazu a dále jako člen Rady bytových družstev Moravy a Slezska.

### 12.4 Informační systém

Informační portál má zřízený dosud 224 funkcionářů a 101 uživatelů bytů.

Od roku 2010 bylo na www stránkách družstva registrováno cca 16,9 mil. návštěv.

## **13. Hospodářský plán na rok 2016**

Představenstvo družstva schválilo pro rok 2016 tento finanční plán:

Výnosy celkem	79 782 tis. Kč
Náklady celkem	79 462 tis. Kč
Hospodářský výsledek	+320 tis. Kč

V letošním roce se bude družstvo dále věnovat revitalizaci domů v sídlišti Borovina a bytových domů mimo Třebíč. V oblasti organizační to bude především práce s přijetím nových stanov SVJ a zakládání SVJ.

## **14. Závěr**

Ředitel družstva závěrem jménem všech zaměstnanců družstva i jménem svým poděkoval všem delegátům a celému funkcionářskému aktivu za spolupráci v uplynulém roce. Především poděkoval představenstvu družstva, kontrolní komisi a funkcionářům bytových domů. Zároveň poděkoval všem zaměstnancům za jejich obětavou práci a přístup k řešení úkolů i všem našim obchodním partnerům.

Výroční zpráva o hospodaření družstva je přílohou č. 7 zápisu.

## **K bodu 6: Zpráva mandátové komise**

Předseda mandátové komise pan Ing. Miroslav Votínský podal zprávu o počtu přítomných delegátů na shromáždění delegátů. Na shromáždění delegátů bylo pozváno 58 delegátů, dle prezenční listiny bylo přítomno 47 delegátů, což je 81 % s celkového počtu pozvaných delegátů.

Shromáždění delegátů bylo usnášení schopné.

Zpráva mandátové komise je přílohou č. 3 zápisu.

## **K bodu 7: Diskuse**

7.1 Možnost tisku prezence v Informačním portále družstva – dosud nelze, v nové verzi Integri bude možné - předpoklad rok 2018

7.2 Zákaz chovu zvířat v bytech – dle NOZ nelze zakázat, lze upravit ve stanovách podmínky chovu

7.3 Při rekonstrukcích bytů (zásahy do systému ÚT) musí provádět demontáž a následnou montáž rozdělovače topných nákladů oprávněná firma. Při manipulaci s rozdělovačem hrozí jeho zkratování a ztráta dat.

## **K bodu 8: Návrh usnesení**

Návrh usnesení obdrželi delegáti v podkladových materiálech – příloha č. 8 zápisu.

Předseda návrhové komise p. Ing. Jan Chromek předložil ke schválení usnesení ze shromáždění delegátů (zpráva návrhové komise je přílohou č. 9 zápisu):

### **A. Shromáždění delegátů schvaluje:**

1. Zprávu o činnosti představenstva družstva a plnění usnesení ze shromáždění delegátů dne 27.5.2015
2. Zprávu kontrolní komise
3. Výroční zprávu o hospodaření družstva a hospodářské výsledky za rok 2015
4. Řádnou účetní závěrku za rok 2015 a rozdělení zisku dle návrhu

### **B. Shromáždění delegátů ukládá představenstvu družstva:**

1. Pravidelně projednávat hospodaření družstva, stavy dlužníků a stavy dlouhodobých záloh
2. Konat porady předsedů samospráv dle potřeby, minimálně 1x ročně
3. Zajišťovat plnění úkolů dle plánu činnosti

### **C. Shromáždění delegátů ukládá kontrolní komisi družstva**

1. Čtvrtletně provádět kontrolu hospodaření středisek družstva v návaznosti na celoroční plán
2. Provádět kontroly hospodaření a činnosti samospráv
3. Pololetně provádět kontrolu pokladny
4. Čtvrtletně provádět kontrolu vyřizování stížností adresovaných představenstvu a vedení družstva
5. Provádět kontrolu nákladů služebních vozidel
6. Provádět kontrolu nákladů pevných a mobilních telefonů a internetu

### **D. Shromáždění delegátů ukládá vedení družstva**

1. Důsledně uplatňovat postihy proti dlužníkům
2. Pravidelně projednávat hospodaření družstva, stavy dlužníků, zprávy předkládat představenstvu družstva
3. Pokračovat v opravách bytových domů
4. Zajistit změny stanov SVJ ve správě družstva

### **K bodu 9: Schválení usnesení**

Přítomno: 47 delegátů, což je 81 % s celkového počtu pozvaných delegátů.

Výsledek hlasování:

pro: 47 hlasů, proti 0, zdržel se 0

**Usnesení ze shromáždění delegátů SBD Třebíč konaného dne 25.05.2016 bylo schváleno 100% hlasů přítomných delegátů.**

### **K bodu 10: Závěr**

Místopředsedkyně družstva Mgr. Julie Dolejší poděkovala všem přítomným za účast a popřála všem funkcionářům a pracovníkům družstva mnoho pracovních úspěchů.

Poté konstatovala, že byly projednány všechny body dle programu a jednání shromáždění delegátů ukončila.

V Třebíči dne 25.5.2016

Zapsala: Ivana Bendová

Ověřovatel zápisu:           Jana Schneiderová           .....

  Ludvík Šindelář           .....

Přílohy:

- č. 1           Pozvánka
- č. 2           Prezenční listina
- č. 3           Zpráva mandátové komise
- č. 4           Zpráva o činnosti představenstva družstva
- č. 5           Zpráva kontrolní komise
- č. 6           Hospodaření družstva za rok 2014, návrh rozdělení zisku (zasílaný podklad)
- č. 7           Výroční zpráva o hospodaření SBD Třebíč za rok 2014
- č. 8           Návrh usnesení (zasílaný podklad)
- č. 9           Zpráva návrhové komise
- č. 10          Seznam delegátů