

**Zápis**  
**z porady předsedů samospráv a pověřených členů samospráv**  
**Stavebního bytového družstva Třebíč,**  
**konané dne 21.4.2010**

Účast: přítomno 74 předsedů ze 110 pozvaných, tj. 67 %

Program:

1. Zahájení
2. Hospodaření SBD Třebíč
3. Stavy DPZ, pohledávky
4. Vyhodnocení topné sezóny 2009
5. Přepočty nájemného od 1.7.2010
7. Revitalizace bytového fondu
8. Volby orgánů družstva, příprava shromáždění delegátů
8. Různé: převody bytů do vlastnictví, informační portál SBD, odměny funkcionářům družstva
9. Diskuse
9. Závěr

**K bodu 1: Zahájení**

Poradu předsedů zahájil předseda představenstva Miloslav Peštál. Přivítal přítomné předsedy a pověřené členy samospráv a zástupce družstva. Program jednání obdrželi všichni předsedové na pozvánkách.

**K bodu 2: Hospodaření SBD Třebíč**

Plánovaný zisk za družstvo 613 000,-- Kč

Skutečnost 1 291 310,73 Kč

Hospodaření středisek (v tis. Kč)

| stř/hodnota | <b>970</b><br><b>správa</b> | <b>983</b><br><b>ZS</b> | <b>984</b><br><b>ubytovna</b> | <b>985</b><br><b>Areál</b> | <b>celkem</b> |
|-------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------------------|----------------------------|---------------|
| plán        | 137                         | 0                       | 209                           | 267                        | 613           |
| skutečnost  | 766                         | 5                       | 185                           | 335                        | 1291          |

**Bytové domy**

Do výnosů bytových domů bylo zaúčtováno:

Pronájmy 606 565,- Kč

Úroky z minusových stavů DPZ 400 987,-- Kč

Celkem do výnosů bytových domů 1 007 552,-- Kč

**Návrh na rozdělení zisku:**

Zisk družstva před zdaněním 1 291 310,73 Kč

Daň z příjmů právnických osob 583 400,-- Kč

**K rozdělení 707 910,73 Kč**

80 % do nedělitelného fondu družstva 566 328,73 Kč

20 % do fondu sociálních potřeb 141 582,-- Kč

**Majetek a závazky družstva**

|                     | k 31.12.2009   | k 1.1.2009     |
|---------------------|----------------|----------------|
| Finanční prostředky |                |                |
| – Peníze            | 62 284,00      | 61 018,00      |
| – BÚ                | 82 616 386,71  | 72 172 622,77  |
| Hmotný majetek      |                |                |
| – bytové domy       | 463 757 512,70 | 488 013 966,38 |
| – provozní budovy   | 25 130 031,00  | 25 130 031,00  |

|                        |                |                |
|------------------------|----------------|----------------|
| – bytové jednotky      | 2 946 600,00   | 3 510 900,00   |
| – movité věci          | 5 359 575,00   | 5 510 120,00   |
| – pozemky              | 6 680 470,50   | 7 399 613,50   |
| Pohledávky na nájemném | 1 342 978,00   | 1 345 552,00   |
| Stav DPZ               | 44 709 408,94  | 31 714 855,90  |
| Bankovní úvěry         |                |                |
| – pořízení domů        | 28 077 963,17  | 33 696 116,38  |
| – rekonstrukce         | 224 552 187,74 | 144 594 872,91 |

### **K bodu 3: Stav DPZ, pohledávky**

|                              |             |                             |
|------------------------------|-------------|-----------------------------|
| <u>Pohledávky v nájemném</u> |             | <u>% z ročního předpisu</u> |
| K 1.1.2009                   | 1 345 552,- | 0,82 %                      |
| K 31.12.2009                 | 1 342 978,- | 0,83 %                      |

### Vystěhovaní dlužníci v průběhu roku 2009

117/006 Lysák František, Benešova 508 – 1.2.2009

### Pohledávky nad 20.000,- Kč

| <u>Stř. Jméno</u>                 | <u>Částka</u>             | <u>Stav vymáhání</u>             |
|-----------------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| <b>133</b> Šrámek Rostislav       | 20.390,- Kč               | předáno k soudnímu vymáhání      |
| <b>151</b> Marek Vlastimil        | 48.533,- Kč               | exekuce-prodej bytu k 1.3.2010   |
| <b>306</b> Krul Petr              | 105.675,- Kč              | odvolací řízení o vyklízení bytu |
| <b>306</b> SBD Třebíč (Krul Petr) | 32.524,- Kč               | od 1.6.2009                      |
| <b>433</b> Ulíková Zdeňka         | 26.184,- Kč               | výpověď z nájmu                  |
| <b>601</b> Červeňová Jarmila      | 22.020,- Kč               | dohoda o splátkách               |
| <b>601</b> Diviš Jiří             | 22.349,- Kč               | dohoda o splátkách               |
| <b>603</b> Kučera Miloš           | 36.088,- Kč               | byt předán SBD v 4/2010          |
| <b>604</b> Kafka Vladimír         | 21.073,- Kč               | žaloba-návrh na výpověď          |
| <b>605</b> Nosek Jan              | 42.086,- Kč               | bude předán k soud. vymáhání     |
| <b>606</b> Volavy Vlastimil       | 27.406,- Kč               | výpověď z nájmu                  |
| <b>620</b> Mezhenin Denis         | 45.953,- Kč               | exekuce                          |
| <b>620</b> Pláteník Pavel         | 21.510,- Kč               | předán k soud. vym.              |
| <b>621</b> Zelinger Josef         | 31.692,- Kč               | výpověď z nájmu                  |
| <b>630</b> Garamdorj Gantumur     | 22.403,- Kč               | žaloba                           |
| <b>636</b> Novotný Jaroslav       | 21.984,- Kč               | výpověď z nájmu                  |
| <b>820</b> Ochranová Kateřina     | 39.447,- Kč               | žaloba – exekuce                 |
| <b>CELKEM:</b>                    | <b><u>587.317,-Kč</u></b> |                                  |

Počet dlužníků: 17

### Pohledávky u revitalizovaných domů - SBD

| <u>Stř.</u> | <u>Jméno</u>        | <u>Období</u> | <u>Částka</u> |
|-------------|---------------------|---------------|---------------|
| 113         | Kratochvílová J.    | 4 měsíce      | 12.076,- Kč   |
| 113         | Hybštová Alena      | 2 měsíce      | 7.798,- Kč    |
| 150         | Šupa Lubomír        | 3 měsíce      | 10.632,- Kč   |
| 151         | Marek Vlastimil     | 25 měsíců     | 48.533,- Kč   |
| 306         | Krul Petr           | 16 měsíců     | 105.675,- Kč  |
| 306         | Krul Petr (Byt SBD) | 7 měsíců      | 32.524,- Kč   |
| 608         | Bartošík Petr       | 2 měsíce      | 5.700,- Kč    |
| 617         | Čech Svatopluk      | 1 měsíc       | 6.508,- Kč    |
| 621         | Zelinger Josef      | 8 měsíců      | 31.692,- Kč   |

### DPZ

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Stav k 1.1.2009     | 31 714 855 |
| Tvorba za rok 2009  | 69 617 084 |
| Čerpání za rok 2009 | 56 622 530 |
| Stav k 31.12.2009   | 44 709 409 |

### Čerpání DPZ v průběhu roku 2009

|                |            |
|----------------|------------|
| I. čtvrtletí   | 9 831 507  |
| II. čtvrtletí  | 12 412 185 |
| III. čtvrtletí | 17 968 055 |
| IV. čtvrtletí  | 16 410 783 |

## **Specifikace čerpání DPZ**

|                              |            |
|------------------------------|------------|
| Vypořádání SVJ (9)           | 3 244 153  |
| Anuitní splátky revitalizací | 14 910 467 |
| - z toho úroky               | 7 053 751  |
| Revitalizace                 | 12 960 513 |
| Opravy a revize              | 25 507 397 |

## **Tvorba DPZ**

| <u>K datu</u> | <u>Kč</u>   | <u>Kč/m2</u> |
|---------------|-------------|--------------|
| 31.12.2005    | 4 493 686,- | 14,51        |
| 01.01.2006    | 4 811 640,- | 16,10        |
| 30.09.2006    | 4 759 087,- | 16,32        |
| 31.12.2006    | 4 766 471,- | 16,59        |
| 01.01.2007    | 5 010 055,- | 17,11        |
| 31.12.2007    | 5 002 658,- | 17,76        |
| 31.12.2008    | 5 001 300,- | 18,07        |
| 31.12.2009    | 4 763 095,- | 18,98        |

## **Financování oprav z globálu DPZ**

Poskytnuté půjčky v roce 2009

5 domů ve výši 1 580 000,-Kč

## **Financování revitalizace v roce 2009**

|                |                  |
|----------------|------------------|
| Bankovní úvěry | 89 190 880,- Kč  |
| DPZ            | 12 960 513,- Kč  |
| Celkem         | 102 151 393,- Kč |

## **Žádosti o půjčky na rok 2010**

- za stávajících podmínek budou poskytovány průběžně dle potřeb jednotlivých bytových domů,
- max. výše 30 000,- Kč/byt.

## **Změny tvorby DPZ**

- pro změny tvorby DPZ k 1. 7. 2010 předat podklady do 5. 5. 2010
- doložit zápisem ze schůze včetně prezenční listiny.

## **K bodu 4: Vyhodnocení topné sezóny**

- Vyúčtování služeb bylo předáno na bytové domy do 31. 3. 2010
- Současně s vyúčtováním předán přehled nákladů na vytápění dle jednotlivých objektů
- Přípomínkové řízení končí dne 26.4.2010
- Z přeplatků služeb bylo strženo na dlužné nájemné - celkem 650 tis. Kč
- Dle vyhl. 372/2001 Sb. jsme povinni odeslat přeplatky do 31.7.2010, v uvedeném termínu jsou splatné i nedoplatky
- Přeplatky budou odeslány do 15. 5. 2010 (složenky, sporožiro)

## **K bodu 5: Přepočty nájemného od 1.7.2010**

### **Dlouhodobá přijatá záloha**

- Úprava DPZ dle požadavků bytových domů

Podklady předat na ekonomický úsek do 5. 5. 2010

### **Daň z nemovitostí**

- Výše se nemění

### **Správní poplatky**

- Výše se nemění

### **Příspěvek na samosprávu**

- Výše se nemění

### **Zálohy na služby spojené s bydlením**

- Individuální změny do 5. 5. 2010
- U některých revitalizovaných domů bude se zástupci samosprávy projednána možnost snížení záloh



## BD se schválený projektem IPRM Městem Třebíč

V rámci výzev č. III. a V. vyhlášených Městem Třebíč bylo podáno celkem 5 projektových žádostí:

### SBD 300 – Hartmannova 1124-1130 (výtahy a domovní předávací stanice tepla)

Celkový objem: 6 502 000 Kč, dotace : 2 600 800 Kč

Stav: CRR schváleno k realizaci a financování, před zadáním výběrového řízení na dodavatele

### SBD 302 – Okrajová 1167 (výtah a domovní předávací stanice tepla)

Celkový objem: 1 099 000 Kč, dotace : 439 800 Kč

Stav: CRR schváleno k realizaci a financování, před zadáním výběrového řízení na dodavatele

### SVJ 304 – Družstevní 1060-1063 (výtahy)

Celkový objem: 3 847 000 Kč, dotace : 1 538 800 Kč

Stav: CRR schváleno k realizaci a financování, před zadáním výběrového řízení na dodavatele

### SVJ 712 – Kubišova 1169 (výtah)

Celkový objem: 859 000 Kč, dotace : 343 000 Kč

Stav: CRR schváleno k realizaci a financování, před zadáním výběrového řízení na dodavatele

### SVJ 301 – Hartmannova 1141-1146 (výtahy, domovní předávací stanice tepla a stavební úpravy)

Celkový objem: 10 430 000 Kč, dotace : 4 172 000 Kč

Stav: doplnění projektové žádosti o rozpad financí na jednotlivé etapy (realizace přechází do roku 2011), příprava výběrového řízení na dodavatele

V různé fázi přípravy je 11 bytových domů, u ostatních bytových domů nebyla revitalizace projednána.

## **K bodu 7: Volby orgánů družstva, příprava shromáždění delegátů**

V roce 2010 končí 5-leté volební období všech orgánů družstva (volební období probíhá u všech orgánů shodně, končí i u členů orgánů, kteří byli zvoleni k pozdějšímu dni než je začátek funkčního období), jedná se o tyto orgány:

- shromáždění delegátů
- představenstvo
- kontrolní komise
- výbor samosprávy nebo pověřený člen samosprávy

Samosprávy byly vyzvány k provedení volby:

- členů výboru (předsedy výboru) nebo pověřeného člena samosprávy
- delegáta a náhradníka
- kandidáta do PD a KK

Volby byly u většiny samospráv do současné doby provedeny, do dnešního dne nebyli odevzdány zápisy o volbě u 8 samospráv.

## **Shromáždění delegátů se bude konat dne 26.5.2010 v 15.00 hodin v kině Pasáž.**

Volby členů představenstva a kontrolní komise:

Samosprávy předložily 9 kandidátů do představenstva družstva a 5 kandidátů do kontrolní komise.

Představenstvo družstva určí dle Stanov družstva počet členů volených orgánů.

## **Důležité povinnosti výboru samosprávy nebo pověřeného člena samosprávy**

- sleduje technický stav domu, upozorňuje družstvo na nutnost provedení oprav a údržby, spolupracuje na jejich zajištění
- rozhoduje o použití DPZ, kontroluje čerpání DPZ
- dbá na dodržování domovního řádu
- navrhuje plán oprav a projednává jej na členské schůzi
- minimálně 1x ročně svolá členskou schůzi, informuje členy samosprávy o své činnosti, seznamuje členy s výsledkem hospodaření domu, činností družstva
- zpracovává zápis ze schůze (s prezencí doručí na družstvo)
- účastní se porad předsedů SA a pověřených členů SA
- zajistí účast delegátů na shromáždění delegátů
- předává obdržené tiskopisy uživatelů bytů (vyúčtování, přílohy k NS)

## **K bodu 8: Různé**

### **a) Převody bytů do vlastnictví k 31.3.2009**

|                                    |            |         |
|------------------------------------|------------|---------|
| SBD Třebíč vlastní                 | 2 140 bytů |         |
| SBD Třebíč převedlo do vlastnictví | 3 637 bytů | tj. 63% |
| SBD Třebíč spravuje celkem bytů    | 6 126 bytů |         |

### **b) Odměňování funkcionářů**

Usnesení č. 1224 - představenstvo družstva schvaluje vyplacení odměn funkcionářů s platností od 1.1.2009 takto:

1. Vyplacení 50% odměn funkcionářům v návaznosti na plnění těchto úkolů:
  - minimálně 1x ročně svolat členskou schůzi, informovat členy samosprávy, předložit zápis ze schůze 15 %
  - účast na poradách předsedů 10 %
  - účast na shromáždění delegátů 15 %
  - předání tiskopisů členům samosprávy 10 %
 (vyúčtování, přílohy k nájemním a mandátním smlouvám, vše v termínu)
2. Vyplacení 50% odměn funkcionářům dle návrhu předsedy SA.
3. V případě krácení odměn dle bodu č. 1 budou nevyplacené prostředky převedeny do DPZ příslušného domu.
4. Kontrola svolání členské schůze za období – listopad předchozího roku až říjen daného roku (v listopadu se předkládá předsedům návrh na vyplacení odměny, začátkem prosince se odměny vyplácí)

### c) Informační portál SBD Třebíč

Zástupci samospráv obdrželi informaci o portálu již na podzim roku 2009 a znovu na této poradě:

- informační portál je k dispozici pro funkcionáře samospráv i běžné uživatele bytů (každý má určen rozsah informací),
- přístup do portálu je na webových stránkách SBD Třebíč – [www.sbd-tr.cz](http://www.sbd-tr.cz), odrážka „Informační portál,
- je třeba vyplnit příslušný formulář a zaslat na družstvo, poté budou uživatelé přiděleny přihlašovací údaje,
- uživatel si nainstaluje příslušný certifikát,
- na portálu jsou k dispozici údaje: DPZ, saldo domu, vyúčtování domu, funkcionáři domu, funkcionáři družstva, detail prostoru, předpis prostoru, pohledávky a úhrady prostoru, vyúčtování prostoru,
- bližší informace – pí. Schneiderová (568610164) nebo pí. Bendová (568610168).

### K bodu 9: Diskuse

9.1 Stav DPZ se nebudou zasílat, jsou k dispozici na Informačním portále. Předsedové, kteří nemají přístup na internet, si mohou DPZ vyzvednout u pí. Honigové, kanc. č. 204, vlastníků bytů je správce povinen předat stav DPZ.

9.2 I-RTN- dodávku zajišťuje firma COOP THERM spol. s r.o. Jindřichův Hradec, montáž zajišťuje firma VTK Třebíč.

- **pořizovací náklady na 1 kus I-RTN včetně montáže 338,- Kč bez DPH/1 ks I-RTN**
- měřič - výrobce METRA Šumperk, životnost měřiče je dána životností baterie, což je 10-12 let.

Odečty I-RTN (indikátorů – rozdělovačů topných nákladů):

- rozdělovač si do paměti zapíše údaj k 31.12. toho roku
- po 1.1. se provede fyzický odečet rozdělovače
- poté se zpracují podklady pro vyúčtování
- **náklady na roční optho-odečet 27,- Kč bez DPH/1 ks I-RTN**
- k montáži je třeba souhlas 75% uživatelů bytů

Proveden výklad k pasportizaci místností při montáž I-RTN a systému korekcí naměřených hodnot rozdělovače.

9.3 Snížení záloh na teplo u revitalizovaných domů v důsledku snížení nákladů na teplo, zvážit varianty:

Alt.č. 1 snížení záloh na teplo a de facto snížení předpisu nájemného,

Alt.č. 2 snížení zálohy na teplo a následně zvýšení tvorby DPZ - u některých domů se blíží termín fixace úvěru a bude možné provést mimořádnou splátku úvěru nebo další opravy bytového fondu (rekonstrukce el. rozvodů a světel ve spol. prostorách).

9.4 Odměňování samospráv - vyplácí se na základě dohody o provedení práce. Odměna musí být zúčtována v běžném roce, proto se vyplácí v prosinci běžného roku. Z tohoto důvodu je při posuzování činnosti SA stanoveno **hodnocené období listopad předcházejícího roku až říjen běžného roku**. Tento postup není v rozporu se zákoníkem práce.

### K bodu 10: Závěr

Předseda představenstva poděkoval všem přítomným za účast.

Ing. Zdeněk Veškrna v.r.  
ředitel družstva

Miloslav Peštál v.r.  
předseda představenstva

Zapsala: Bendová Ivana