

Zápis

ze shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva Třebíč, družstva,
konaného dne 31.5.2023

Shromáždění delegátů se konalo dne 31.5.2023 v 15.00 hod. v zasedací místnosti SBD Třebíč, Nerudova 1190/3, Třebíč. Dle čl. 56 odst. 6) Stanov družstva bylo řádně svoláno 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 a vývěsce družstva od 15.5.2023 do 31.5.2023. Společně s pozvánkou obdrželi delegáti program jednání, přehled hospodaření za rok 2022, návrh na rozdělení zisku, návrh usnesení a návrh Směrnice č. 01/2013 ve znění dodatku č. 3.

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

Na shromáždění delegátů bylo pozváno 26 delegátů. Jednání bylo přítomno 19 delegátů, což je 73 % z celkového počtu pozvaných delegátů. (viz zpráva mandátové komise). Dle čl. 57 odst. 2) Stanov družstva na shromáždění delegátů náleží každému delegátu jeden hlas.

Shromáždění delegátů bylo usnášenischnopné. **Prezenční listina delegátů a hostů je přílohou č. 2 zápisu.**

K bodu 1: Zahájení

Jednání shromáždění delegátů zahájila a řídila místopředsdkyně představenstva Mgr. Julie Dolejší. Přivítala přítomné delegáty a hosty.

Seznámení s programem

Program dle pozvánky, kterou obdrželi delegáti:

1. Zahájení
2. Volba pracovních komisí – mandátové, návrhové, ověřovatelů zápisu, jmenování zapisovatele
3. Zpráva o činnosti představenstva, plnění usnesení ze shromáždění delegátů 25.5.2022
4. Výroční zpráva o hospodaření družstva za rok 2022, návrh na rozdělení zisku, plán nákladů a výnosů na rok 2023
5. Zpráva kontrolní komise, plán práce na rok 2023
6. Zpráva mandátové komise
7. Směrnice č. 01/2013 ve znění dodatku č. 3 – úplné znění o stanovení odměny za správu domu a pozemku, příspěvků na ostatní provozní náklady a náhrad nákladů za úkony, prováděných z podnětu nebo v zájmu uživatelů ve vlastnictví a správě SBD Třebíč
8. Různé
9. Diskuse
10. Usnesení
11. Závěr

K bodu 2: Volba pracovních komisí – mandátové, návrhové, ověřovatelů zápisu, jmenování zapisovatele

Byly zvoleny pracovní komise a ověřovatelé zápisu ve složení:

<u>Mandátová:</u>	Schneiderová Jana	- předseda	(pro 19 hlasů, proti 0, zdrželo se 0)
	Malý Jiří	- člen	(pro 19 hlasů, proti 0, zdrželo se 0)
	Koldinská Ludmila	- člen	(pro 19 hlasů, proti 0, zdrželo se 0)
<u>Návrhová:</u>	Součková Helena	- předseda	(pro 19 hlasů, proti 0, zdrželo se 0)
	Spáčil Karel	- člen	(pro 19 hlasů, proti 0, zdrželo se 0)
	Nováková Marie	- člen	(pro 19 hlasů, proti 0, zdrželo se 0)
<u>Ověřovatelé zápisu:</u>	Miroslav Jonáš		(pro 19 hlasů, proti 0, zdrželo se 0)
	Ing. Lexa Ivo		(pro 19 hlasů, proti 0, zdrželo se 0)

Zapisovatelkou byla jmenována:

Ivana Bendová

K bodu 3: Zpráva o činnosti představenstva, plnění usnesení ze shromáždění delegátů 23.6.2021

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

Od června 2022 se konalo celkem 11 zasedání představenstva. Účast členů představenstva v období od 23.6.2021 byla více jak 94 %. Představenstvo bylo na všech svých jednáních usnášeníschopné. Představenstvo na svých zasedáních pravidelně projednávalo předložené materiály komisí. Posuzovalo zprávy vedení družstva z oblasti hospodaření, tvorby finančních prostředků, stavu dlužníků, převodů bytů do vlastnictví, revitalizace bytového fondu, poskytování dotací, zrušení členství v družstvu, poskytování půjček z globálu DZ, správy bytů ve vlastnictví. Schvalovalo pokyny a zásady v oblasti vytápění a ohřevu teplé užitkové vody, v rozúčtování služeb a stanovení záloh, spojených s užíváním bytů. Schválilo návrh na rozdělení zisku a Směrnici č.01/2013 o stanovení odměny za správu domu a pozemku, příspěvku na ostatní provozní náklady domu a náhrady za úkony prováděné SBD pro jednání shromáždění delegátů.

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 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, mimořádné tvorby DZ, hospodaření družstva a pohledávek.

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. Předsedkyně kontrolní komise se pravidelně zúčastňovala zasedání představenstva a seznamovala členy představenstva s činností kontrolní komise.

Všechny komise svojí činností velice usnadňují a urychlují práci představenstva a vedení družstva, poděkování za jejich práci.

Usnesení ze shromáždění delegátů z června loňského roku byla průběžně plněna.

Hospodaření družstva, stavy dlužníků a stavy DZ se projednávají pravidelně čtvrtletně na jednáních představenstva družstva 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.

Porady předsedů samospráv a statutárních zástupců společenství byly naplánované na duben letošního roku a uskutečnily se v termínech – porada předsedů samospráv dne 19.4.2023 a porada zástupců SVJ dne 12.4.2023.

Představenstvo se řídí na svých jednáních schváleným plánem své činnosti. Tento roční plán je upřesňován každý měsíc v pozvánce a je doplňován dle podkladů z jednotlivých komisí a vedení družstva.

Nedílnou součástí práce představenstva je spolupráce se samosprávami a pomoc při zajišťování jejich činnosti. Členové představenstva družstva se snaží o udržení dobrých vztahů se samosprávami, společenstvími vlastníků jednotek.

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: Výroční zpráva o hospodaření družstva za rok 2022, návrh na rozdělení zisku, plán nákladů a výnosů na rok 2023

Výroční zprávu o hospodaření družstva za rok 2022 předložil ředitel družstva Ing. Zdeněk Veškra.

K 31.12.2022 družstvo vlastnilo 508 bytů, 10 garáží, evidovalo 308 nebydlících a spravovalo 6 481 bytů.

Ředitel družstva seznámil delegáty s hospodařením družstva za rok 2022 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	3 702 750,54	3 702 750,54	0	100
960	Tepelné hospodářství	52 446 939,13	52 446 939,13	0	100
970	Správa družstva	21 176 795,89	21 633 970,51	457 174,62	352
983	Závodní stravování	67 019,38	67 029,44	10,06	0
984	Ubytovna Revoluční	4 298 429,60	4 400 547,96	102 118,36	102
985	MVZ Hrotovická	3 742 574,43	3 742 893,89	319,46	1
	Celkem	85 434 508,97	85 994 131,47	559 622,50	209
	Daň z příjmu	420 820,00			

1. Hospodaření středisek:

1.1 Středisko 920

Bytové hospodářství tvoří 103 samostatných středisek – jednotlivých bytových domů, z toho 43 středisek v domech, kde je založeno SVJ, ale zůstaly v nich dosud družstevní byty. V uvedených domech o všech činnostech již prakticky rozhoduje společenství vlastníků jednotek, družstvo účtuje pouze o majetku, nákladech a výnosech souvisejících s družstevními byty.

U všech středisek bytového hospodářství, tj. jednotlivých bytových domech jsou veškeré náklady a výdaje a tomu odpovídající zdroje sledovány odděleně za každý bytový dům.

V nájemném a úhradách za užívání bytů od nájemců i vlastníků jsou v průběhu roku vybírány zálohové příspěvky na náklady spojené se správou a údržbou domu a pozemku. Na snížení nákladů jsou použity příjmy vztahující se k příslušnému bytovému domu. Náklady jsou k 31.12. zúčtovány s přijatými zálohovými příspěvky a rozdíl je zúčtován s dlouhodobou zálohou domu.

V roce 2022 bylo do výnosů bytových domů zaúčtováno 10 tis. Kč úroků z vnitropůjček (1 BD s minusovým stavem DZ) a 174 tis. Kč z pronájmů společných prostor bytových domů, celkem tedy bylo zaúčtováno do výnosů BD 184 tis. Kč.

Hospodaření jednotlivých domů musí být ke konci roku vyrovnané.

Investiční úvěry poskytnuté na pořízení domů družstvo splácí formou anuitních splátek u 26 bytových domů v celkové výši 2 620 tis. Kč. Uvedené úvěry ke konkrétním bytům jsou zajištěny zástavním právem.

U 27 bytových domů se splácí úvěry na revitalizaci domů. Zůstatek revitalizačních úvěrů k 31.12. 2022 je ve výši 26 250 tis. Kč. Úvěry jsou zajištěny ručitelskými prohlášeními nájemců a vlastníků příslušných domů s úvěrem nebo zástavním právem.

1.2 Středisko 970 – Správa bytů

Středisko správa vykázalo k 31.12.2022 zisk před zdaněním ve výši 878 tis. Kč.

Na středisku správa byla zaúčtována celá daň z příjmů právnických osob za družstvo ve výši 421 tis. Kč.

Celkový zisk střediska po zdanění tedy činil 457 tis. Kč, tj. plnění plánu na 352 %.

Tohoto úspěšného hospodářského výsledku bylo dosaženo úsporami nákladů, probíhajícími revitalizacemi s dotačními tituly, zvyšujícími se úrokovými sazbami na spořicí účtech.

Dále družstvo započalo se zhodnocováním volných finančních prostředků – schváleno na SD 2020. V září 2020 družstvo uzavřelo s Generali Investments CEE, investiční společností, a.s. smlouvu o podmínkách vydávání a odkupování cenných papírů. Do Generali Fondu korporátních dluhopisů bylo vloženo 5 mil. Kč; Na SD v roce 2021 byla schválena další investice u této společnosti – byly zakoupeny dluhopisy – dividendová třída ve výši 3 mil. Kč. V roce 2021 dividendy nebyla vyplacena.

Již koncem roku 2021 došlo působením negativních vlivů (covid a blížící se válečný konflikt na Ukrajině) k pozvolnému propadu, který se prohloubil i v roce 2022. Ke konci roku 2022 činil propad 852 tis. Kč, k datu 1.5.2023 činí propad 514 tis. Kč, zástupci této společnosti je družstvo ujišťováno, že slibovaný výnos investic bude dodržen.

Středisko správy družstva zabezpečuje především činností spojené se správou a údržbou bytového fondu ve vlastnictví a spoluvlastnictví družstva a dále provoz SVJ. K 31.12.2022 vykonávalo družstvo správu pro 235 SVJ – zvýšení oproti roku 2021 o 16 SVJ.

Pro správu bytové a ekonomické agendy využívá družstvo od roku 2009 informační systém Integri. Zástupcům domů i jednotlivým uživatelům bytů je možný přístup k informacím prostřednictvím informačního portálu.

Postupně se činnost družstva přesouvá do správní činnosti pro vlastníky bytů a společenství vlastníků jednotek. Tomu odpovídá i podíl výnosů střediska správy, kdy výnos ze správního poplatku od nájemců činí pouze 5,4 %, naproti tomu tržby od společenství vlastníků a od jednotlivých vlastníků celkem 59,6 % včetně výnosů za zastupování SBD ve statutárním orgánu SVJ.

1.3 Středisko 984 – Ubytovna Revoluční 960

Ubytovna byla v roce 2022 plně obsazena. V roce 2022 byl poplatek za ubytování zvýšen a současně byla na základě zvyšování cen VAS a.s. zvýšena cena studené a teplé vody.

Středisko hospodařilo v roce 2022 se ziskem 102 tis. Kč, tj. plnění plánu na 102 %.

V roce 2022 byla provedena rekonstrukce střešního pláště objektu čp. 1042 sousedícího s ubytovnou.

K nájemnému jsou zvlášť účtovány náklady na spotřebu vody na základě skutečné spotřeby – tato služba se měsíčně s ubytovanými vypořádá.

1.4 Středisko 985 – Areál Hrotovická 176

Celý areál se dlouhodobě pronajímá.

V průběhu roku byly provedeny opravy ve výši 238 tis. Kč, zejména úprava vrátnice a budovy D. Dále bylo provedeno technické zhodnocení – vybudování nové vjezdové brány a rekonstrukce stávajících prostor.

Od 1.8.2022 byly aktualizovány všechny nájemní smlouvy a zvýšen nájem. Do nových předpisů byl promítnut i nárůst cen vodného a stočného, tepla, elektrické energie a ostatních služeb.

Středisko dosáhlo zisku ve výši 319 Kč, tj. plnění plánu na 1 %.

1.5 Středisko tepelného hospodářství (960) má stejně tak jako stř. bytového hospodářství (920) vyrovnané hospodaření, středisko závodního stravování (983) mělo zisk 26 Kč.

1.6 Hospodářský výsledek za rok 2022

Plán	268 000,00 Kč
Skutečnost před zdaněním	980 442,50 Kč
Daň z příjmů právnických osob	420 820,00 Kč
Zisk po zdanění	559 622,50 Kč
Plnění	208,81 %

Návrh na rozdělení zisku předloží kontrolní komise.

Audit hospodaření

Od roku 2021 se audit hospodaření družstva neprovádí.

Delegáti obdrželi s pozvánkou zprávu o hospodaření družstva za rok 2022 a návrh na rozdělení zisku – příloha č. 6 zápisu.

2. Zajišťování služeb

2.1 Servis a údržba výtahů

Družstvo zajišťuje servis 236 výtahů, které jsou provozovány v 94 objektech. Servis prováděla firma TREBILIFT, s.r.o. a OTIS a.s. Celkové náklady na paušál činily včetně SVJ 1 814 tis. Kč, což je 478,- Kč/b.j. Mimo těchto nákladů byly provedeny opravy výtahů za 136 tis. Kč. Byly zvýšeny pouze ceníkové sazby u nově vestavených výtahů, popř. přistavených 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 v roce 2022 činily 508 tis. Kč včetně DPH. Náklady SBD 87 tis. Kč, náklady SVJ 421 tis. Kč. Ceníkové sazby stejné od roku 2010.

2.3 Havarijní služba

Havarijní službu zajišťovala firma Instalátérství VTK spol. s r.o. Třebíč. Celkové roční náklady na tuto oblast v roce 2022 činily 320 tis. Kč vč. DPH. Náklady SBD 44 tis. Kč, náklady SVJ 276 tis. Kč. Ceníkové sazby, resp. Paušální poplatek byl od 1.1.2022 mírně zvýšen.

2.4 Revizní činnost:

2.4.1 Revize elektro

Tyto práce včetně následných porevizních oprav zajišťovala firma ZAME elektro Třebíč s.r.o.

Náklady SBD - celkový objem prací v roce 2022 činil 392 tis. Kč, z toho revize elektro - 131 tis. Kč, porevizní opravy, rekonstrukce EZ včetně oprav elektro (běžné opravy) - 261 tis. Kč.

Náklady SVJ - celkový objem prací činil 1.472 tis. Kč, z toho revize elektro - 477 tis. Kč, porevizní opravy, rekonstrukce EZ včetně oprav elektro (běžné opravy) - 995 tis. Kč.

Ceníkové sazby byly v roce 2022 zvýšeny o 10%.

2.4.2 Revize plynu

Roční kontroly plynových zařízení, revize plynovodů, plynových spotřebičů a současně odstraňování závad provádí firma CMG Coufal Miroslav. Celkový objem prací činil 500 tis. Kč vč. DPH. Náklady SBD 51 tis. Kč, náklady SVJ 449 tis. Kč. Cena za revizi v průměru 323,- Kč/byt, za kontrolu plynového zařízení 50,- Kč/byt. Ceníkové sazby platné od 1.1.2018.

2.5 Deratizace

Servis provádí firma DDD Třebíč. Kladení nástrah je prováděno dvakrát ročně (jaro-podzim). Celkové roční náklady činily 336 tis. Kč včetně DPH. Náklady SBD 58 tis. Kč, náklady SVJ 278 tis. Kč. Cena na vchod 363,- Kč včetně DPH. Navýšení ceny o 17,5 %.

2.6 Pojištění

Družstvo je pojištěno u České podnikatelské pojišťovny, a.s. rámcovou smlouvou na období 2021-2023. Majetek (SBD + SVJ) je pojištěn v rozsahu živelního pojištění, pojištění odpovědnosti za škodu vyplývající z vlastnictví nemovitých věcí, pojištění proti odcizení a vandalismu, pojištění za škodu způsobenou členy statutárního orgánu družstva a statutárních orgánů SVJ a pojištění odpovědnosti občanů za škody při vedení domácnosti a provozu jejího zařízení.

Přehled nákladů na pojištění za rok 2022:

	Živel, odpovědnost za škodu (byty)	Odpovědnost občana	Ostatní	Celkem
	Kč	Kč	Kč	Kč
SBD	203 925	120 900	38 883	363 708
SVJ	928 432	692 513	30 000	1 650 945
Celkem	1 132 357	813 413	68 883	2 014 653

V roce 2022 družstvo uplatnilo 21 pojistných událostí. Pojistné plnění bylo vyplaceno ve výši 351 tis. Na SVJ připadá částka 334 tis. Kč a na SBD 17 tis. Kč. U všech pojistných plnění je spoluúčast ve výši 1 tis. Kč.

Žádnou škodní událost nemusela řešit škodní komise.

Průměrné pojistné za jeden byt bylo u živlu 174,- Kč a u odpovědnosti z provozu domácnosti 125,- Kč/bj/rok (tj. celkem 299 Kč).

U pojištění došlo k 1.7.2022 ke zvýšení pojistné hodnoty o 34 % a následně výše pojistného o 16 %.

2.7 Daň z nemovitých věcí

Daň z nemovitých věcí byla družstvem uhrazena ve výši 320 tis. Kč, z toho na bytové domy připadá 223 tis. Kč, správní střediska činí 97 tis. Kč..

Sazby daně jsou stejné, daň se v návaznosti na převod bytu do vlastnictví přesouvá na vrub BD. Od 1.1.2023 byl zvýšen místní koeficient u průmyslové části k.ú. Kozíchovice (areál Hrotovická) z 1,00 na 5,00.

3. Nájemné

3.1 Úprava nájemného

K 1.7.2022 byla provedena úprava nájemného – přepočítání zálohových plateb na vodu, topení, elektrickou energii společných prostor a výtahy.

Předpis k 31.12.2022 činil:

Předpis nájemného/příspěvku na správu domu a pozemku	Měsíční Kč	Roční Kč	Pozn.
Družstevní byty	3 848 600	45 557 088	
Byty ve vlastnictví (v SVJ)	19 450 189	220 577 575	
Celkem	23 298 789	266 134 663	

Vyúčtování služeb spojených s bydlením za rok 2022 bylo dokončeno a předáno na bytové domy do 14.4.2023. Přepłatky byly po skončení připomínkového řízení odeslány uživatelům bytů 31.5.2023.

3.2 Vymáhání pohledávek

Pohledávky družstva na nájemném činily na konci roku 2022 304 tis. Kč, což je 0,66 % z ročního předpisu, jinak 598,- Kč/byt a 9,21 Kč/m2 podlahové plochy bytu.

Pohledávky SVJ vůči vlastníkům bytů činily na konci roku 2022 706 tis. Kč, což je 0,32 % z ročního předpisu, jinak 118,- Kč/byt a 1,81 Kč/m2 podlahové plochy bytu.

3.3 Největší dlužníci

S dluhem větším než 20 tis. Kč je u družstva 3 dlužníků, jejich celkový dluh činí 303 tis. Kč. I přes poměrně uspokojivý stav v této oblasti je vymáhání pohledávek za nájemným stále obtížnější a prakticky neřešitelné, především u bytů ve vlastnictví.

4. Dlouhodobé přijaté zálohy

4.1 Stav DZ v Kč

Počáteční stav k 1.1.2022	55 164 899
Tvorba za rok 2022	15 033 086
Čerpání za rok 2022	28 340 998

Z toho

- vypořádání SVJ	13 756 098
- anuitní splátky revitalizací	6 657 607
- opravy a revize	7 927 293

Konečný stav k 31. 12. 2022 41 856 987 Kč

Průměrná tvorba DZ je 17,10 Kč/m² plochy dle SVP.

4.2 Půjčky z DZ

V roce 2022 byla poskytnuta 1 půjčka z globálu DZ.

Nesplacené půjčky k 31.12.2022 činí 275 401Kč.

5. Dodávka vody a měření její spotřeby

Cena vodného a stočného v roce 2022 činila 108,71 Kč vč. DPH 10 %, což je oproti roku 2021 nárůst o 7,78 %.

Spotřeba vody je oproti minulému období nepatrně nižší, celková průměrná měsíční spotřeba na osobu byla 2,39 m³, u SV 1,52 m³ a u TV 0,85 m³.

Dlouhodobý přehled

Rok	Cena Kč/m ³	Nárůst ceny	Celková spotřeba m ³	Spotřeba m ³ /os/M	Spotřeba SV m ³ /os/M	Spotřeba TV m ³ /os/M	Celkový náklad
2017	88,36	0,99	384 579	2,43	1,53	0,90	33 000 754
2018	90,68	2,63	385 755	2,44	1,55	0,89	34 702 346
2019	94,58	4,30	390 848	2,43	1,55	0,88	36 333 891
2020	96,47	2,00	413 187	2,52	1,59	0,93	39 456 129
2021	100,86	4,55	405 415	2,49	1,57	0,92	39 971 540
2022	108,71	7,78	382 583	2,39	1,52	0,85	40 966 412

Rozdíly oproti fakturačním měřidlům.

Průměrná odchylka činí 6,55 %, max. odchylka je 26 %, odchylka vyšší než 15 % je u 19 BD. Ke snížení rozdílů vede instalace měřidel s dálkovým odečtem.

6. Dodávka elektrické energie

Dodavatel: E.ON Energie, a.s.

Od roku 2014 má družstvo jediný tarif

Rok	Sjednané množství MWh	Tarif Kč/MWh	Cena Kč	Index X/X-1
2017	940,992	795	748 089	0,76
2018	940,992	1099	1 034 150	1,38
2019	940,992	1449	1 363 497	1,32
2020	940,992	1596	1 501 823	1,10
2021	940,992	1529	1 438 777	0,96
2022	940,992	2001	1 882 925	1,31

Od 1.1.2022 se zvýšila cena na 2001 Kč/MWh, tj. o 31 %.

Náklady na dodávku elektřiny vč. distribuce činí 3 849 000 Kč.

7. Dodávka plynu

Dodavatel: innogy Energie, s.r.o.

Přehled smluvních cen za dodávku plynu, za služby přepravy a flexibilitu

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	
2017	6 563,00	448	2 940 224	0	0	0	2 940 224	0,71

2018	5 147,00	437	2 249 239	0	0	0	2 249 239	0,76
2019	5 261,00	487	2 562 107	0	0	0	2 562 107	1,14
2020	5 261,00	476	2 504 236	0	0	0	2 504 236	0,98
2021	4 930,00	579	2 854 470				2 854 470	1,14
2022	4930,00	598	2 948 140	0	0	0	2 948 140	1,03

Od 1.1.2022 se zvýšila cena plynu na 598 Kč/MWh, tj. o 3 %.

Náklady na dodávku plynu vč. distribuce činí 4 033 802 Kč.

8. Dodávka tepla

8.1 Teplo z CZT

Celkové náklady za teplo na vytápění a ohřev TUV v roce 2022 činily 602 924 000 Kč vč. 10 % DPH.

Průměrná cena tepelné energie dodávané TTS energo s r.o. činila 634,70 Kč/GJ 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 674,33 Kč/GJ, oproti roku 2021 se zvýšila o 22,5 %.

Cena energie v Náměšti nad Oslavou je 602,95 Kč/GJ, s náklady družstva pak 632,45 Kč/GJ, oproti roku 2021 se snížila o 16,3 %.

8.2 Teplo z domovních kotelen

V roce 2022 byla průměrná cena na domovních kotelnách 468,66 Kč/GJ včetně DPH, oproti roku 2021 se zvýšila o 11,5 %.

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	
2017	524,34	1,02	548,13	0,97	365,87	0,87	
2018	536,97	1,02	580,83	1,06	366,60	1,00	
2019	537,69	1,01	627,75	1,08	388,97	1,06	
2020	519,57	0,97	596,80	0,95	368,36	0,95	
2021	550,43	1,06	543,67	0,91	420,15	1,14	
2022	674,33	1,23	632,45	1,16	468,66	1,12	

8.4 Koncepte zásobování teplem

V lokalitě města Třebíč je většina BD napojena na CZT, pouze 11 BD má svoji domovní kotelnu.

Možnosti přechodu na CZT mohou využít pouze 4 BD.

Mimo Třebíč jsou v provozu domovní kotelny v 25 BD.

V roce 2022 nebyla zrušena nebo rekonstruována žádná domovní plynová kotelna.

Současná energetická krize má největší dopad u BD s domovními kotelny. Do konce roku 2022 jsme fixovanou cenu plynu ve výši 598 Kč/MWh. Pro rok 2023 máme u společnosti innogy Energie sjednanou cenu plynu za 5.758 Kč/MWh, díky zastropování vládou ČR je cena 2.500 Kč/MWh. I tak se jedná o obrovský nárůst ceny za dodávku ZP.

8.5 Průměrná konečná cena tepla na vytápění (bez ohřevu TUV) v Kč/m2 ZPP

Rok	CZT Třebíč	Index	CZT Náměšť	Index	DK	Index	Pozn.
	Kč/m2	X/X-1	Kč/m2	X/X-1	Kč/m2	X/X-1	
2017	110,11	1,016	98,66	1,022	106,10	0,874	
2018	102,02	0,927	104,55	1,060	91,65	0,864	
2019	102,16	1,001	119,27	1,141	93,35	1,019	
2020	98,72	0,966	113,40	0,951	88,41	0,945	
2021	115,59	1,171	114,17	1,007	113,44	1,283	
2022	114,64	0,992	101,20	0,886	103,10	0,909	

Přehled úspor na vytápění

Dosažené úspory v porovnání s rokem 2005:

Zdroj	2005 Počet bytů	2005 Množství TE GJ	2022 Počet bytů	2022 Množství TE GJ	Index 2005/ 2020
CZT Třebíč	4 233	122 844	4 326	48 101	0,4238
CZT celkem	4 299	125 285	4 392	48 773	0,4215
DK	841	28 809	648	8 669	0,4320
Denostupně		3 885		3511	0,9000

Díky provedeným opravám se od roku 2005 snížila spotřeba tepla na vytápění u domů napojených na CZT o 58 % a u domů s vlastními kotelny o 57 %.

8.6 Měření tepla v bytech

V této oblasti byly na základě Směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2018/2002, kterou se mění směrnice 2012/27/EU, o energetické účinnosti novelizovány předpisy platné v ČR a to:

- Zákon 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění zákona č. 3/2020 Sb.
- Vyhláška 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, ve znění vyhlášky 376/2021 Sb.
- Zákon 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění zákona 424/2022 Sb.

Novelizované předpisy stanovují:

Od 1.1.2022 je povinné osazovat pouze měřidla a zařízení s dálkovým odečtem

Od 1.1.2027 se budou už výhradně používat měřidla a zařízení s dálkovým odečtem (§7 odst.11)

Od 1.1.2027 musí poskytovatel služeb (družstvo) měsíčně informovat příjemce služeb (vlastník bytu) o jeho spotřebě tepla a teplé vody – tzv. Informace o spotřebě. V případě, že jsou již osazena dálkově odečitatelná měřidla/zařízení pak od 1.1.2024.

Dálkově odečitatelná měřidla, tzn. VDM a dálkově odečitatelná zařízení, tzn. I-RTN jsou instalovány ve všech bytech družstva a prakticky ve všech bytech SVJ.

SBD Třebíč používá v současné době dva systémy:

- Systém firmy ista Česká republika se sběrníci Memonic a portálem ista 24 CZ
- Systém firmy COOP THERM se sběrníci CRS B COMBI a portálem Služby CRS

Vyúčtování je prováděno:

Systém	BD	BJ	VDM	BD se sběrníci	Sběrnice
Ista ČR	146	4854	8649	100	165
COOP	19	515	843	1	1
	165			101	166

Informaci o spotřebě bude družstvo poskytovat prostřednictvím informačních portálů rozúčtovatelů.

Zbývá nám tedy dokončit instalaci sběrníci dat, protože měsíční odečty prováděné pochůzným způsobem jsou nereálné.

9. Úklidové služby

Úklidové služby jsou poskytovány u 114 BD (3962 bytů) prostřednictvím firem fyzických osob, některé domy formou dohody o provedení práce. Celkový náklad na tuto službu činil 5 047 tis. Kč. Průměrná cena úklidových služeb činí 106,- Kč včetně DPH na byt, záleží na rozsahu úklidu a počtu bytů v domě (vchodech), je-li firma plátcem DPH.

10. Celkový přehled nákladů na služby 2022

Pol.	Druh	Kč
1	Teplo na vytápění	40 464 000
2	Teplo na přípravu TV	22 460 000
3	Teplá voda surovina	12 466 000
4	Studená voda	28 501 000
5	Elektrina společných prostor	3 849 000

6	Výtahy	2 778 000
7	Internet, odečty	49 000
8	Úklid	4 693 000
9	Stočné	199 000
	Celkem	115 459 000
10	Pojištění	2 014 653
11	Plyn (náklady zahrnutý v teple na vytápění)	4 033 802

11. Údržba, opravy a provoz bytů

Celkové náklady na opravy a regeneraci v roce 2022

Druh prací	SBD	SVJ	Celkem	Dotace
Náklady	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	
Drobné opravy	901	9 337	10 238	
Regenerace:				
BD	0	38 918	38 918	
S dotací NZÚ	0	14 369	14 369	4 964
Výtahy:				
S dotací BDBB	0	37 661	37 661	15 441
Výtahy bez dotací	0	4 600	4 600	
Celkem	901	104 885	105 786	20 405

11.1 Drobné opravy a údržba

GO ZTI 9 bytových domů
 Rekonstrukce el.rozvaděčů, rekonstrukce osvětlení nebo VZT 2 bytové domy
 Digitalizace zvonkových systémů 6 bytových domů
 Výměna oken nebo dveří 2 bytové domy
 Rekonstrukce TV anténových systémů 1 bytový dům
 Štíty, střešní pláště, balkony 8 bytových domů

11.2 Regenerace bez dotací

V roce 2022 družstvo spolupracovalo na regeneraci u 5 SVJ (přístavba lodžii, sanace fasády)

11.3 Regenerace s využitím dotačních titulů

SFRB – Panel

Jedná se o již dokončené realizace s dobíhající výplatou průběžně vyplácených dotací
 Dotace obdržené v roce 2022 – SBD 2 114 574,80 Kč; SVJ – 1 000 949 Kč

Bytové domy bez bariér BDBB

V roce 2022 administrovalo družstvo žádosti 5 SVJ (28 výtahů).

NZÚ

V roce 2022 administrovalo družstvo žádosti 8 SVJ (výměna oken, rekonstrukce střechy, zateplení)

11.4 Závěr

Celkový náklad revitalizace 2005 -2022 činí 1 037 427 954 Kč.

K 31.12.2022 jsou u bytových domů v účetnictví družstva celkem úvěry na revitalizaci ve výši 26 249 978 Kč.

K 31.12.2021 jsou u SVJ úvěry na revitalizaci v celkové výši 208 139 878 Kč.

Celková výše podpory 2005 - 2022

Program	Počet BD/projektů	Podpora (příslib) tis. Kč	Vyplaceno do 31.12. tis. Kč
SFRB	77	110 196	93 787
ZÚ	18	28 663	28 663
IPRM	25/34	40 288	40 288
JESSICA	5	úrokové zvýhodnění	
IROP	12 (+ 5 cizích subjektů)	12 531	12 531 (+ 6 469)
BDBB	18	47 221	47 221
OPPIK	1	2 693	2 693
NZÚ	1	176	176
Celkem		241 768 tis. Kč	225 359 (+6469) tis. Kč

V současné době je opraveno všech 96 panelových BD objektů ve správě – tj. 4 286 BJ – 100 %.

Družstvo dále spravuje:

- 69 BD zděných BD - nad 8 BJ (1455 BJ), z toho je 11 BD nově postavených, zde zbývá opravit 1 dům,
- 122 BD zděných menších než 8 BJ, zde eviduje jen malé procento regenerovaných domů, vlastníci bytů v těchto domech s regenerací otálejí.

Pomalou se rozvíjejí sanace zateplovacích systémů, zatím jsou sanace prováděny u domů, kde je realizovaná přístavba lodžii.

12. Převody bytů do vlastnictví

12.1 Přehled

V převodech bytů je následující stav:

Před zahájením převodů družstvo vlastnilo

273 bytových domů

5 777 bytových jednotek

Stav k 31.12.2022

V roce 2022 bylo převedeno 61 bytů. Celkem bylo převedeno do konce roku 2022 do vlastnictví 5.269 bytů, tj. 91,21 % z původního celkového počtu, zbývá tedy převést ještě 508 bytů.

Z celkového počtu převedených bytů odešlo k jiným správcům pouze 280 bytů (5,31 % z převedených), ostatní zůstaly ve správě družstva. Do naší správy naopak přešlo 966 bytů jiných subjektů.

Přehled BD podle vlastnictví k 31.12.2020

	BJ	%	Poznámka
Nájemní byty SBD	508	7,84	
Vlastníci mimo SVJ	589	9,09	
SVJ PO (211)	5 384	83,07	235 BD
Vlastníci celkem	5 973		
Celkem	6 481	100	295 BD

12.2 SVJ

V roce 2022 bylo ustaveno pouze 1 nové SVJ. Do správy družstvo získalo dalších 6 BD/SVJ se 105 byty, celkem spravuje 235 SVJ s právní subjektivitou. V rámci činnosti pro SVJ družstvo zajišťuje dle požadavků jednotlivých SVJ technické a provozní záležitosti a celou ekonomickou agendu včetně vedení účetnictví a zpracování daňových přiznání. Spolupráce s orgány společenství je velice dobrá. Systém správy pro SVJ je nastaven tak, aby družstvo jako správce nezasahovalo do rozhodování jednotlivých SVJ. V rámci metodické činnosti jsou zástupci SVJ upozorňováni na právní normy, která jsou SVJ povinná dodržovat.

Družstvo vykonávalo v roce 2022 funkci statutárního orgánu u 6 BD.

Poté co odcházejí dlouholetí funkcionáři, je stále obtížnější najít nové lidi, ochotné funkci statutárního orgánu přijmout. Je to z důvodu neochoty vlastníků pracovat ve funkcích a především z důvodu velké odpovědnosti statutárních orgánů za chod SVJ, zvláště v oblasti pohledávek.

13. Stížnosti a podání

Viz zpráva kontrolní komise.

14. Ostatní

14.1 Výstavba bytů

Situace na realitním trhu v Třebíči se výrazně změnila, je nedostatek volných starších bytů a ceny jak těchto bytů, tak i bytů z nové výstavby se vyšplhaly do neskutečných výšin. Cena starého bytu se prakticky zdvojnásobila a cena nových bytů se pohybuje mezi 55 tis. Kč/m². Výstavbu lze patrně předpokládat až s výstavbu dalšího bloku v JE Dukovany.

14.2 Zastoupení v orgánech Svazu

V letošním roce byl Ing. Zdeněk Veškra, ředitel družstva, znovu zvolen členem představenstva Svazu a členem Rady bytových družstev Moravy a Slezska. Do funkce předsedy SČMBD byl znovu zvolen Ing. Jan Vysloužil.

14.4 Informační systém

Informační portál INTEGRI má k dnešnímu datu zřízený 268 funkcionářů a 399 uživatelů bytů.

Využití portálu je stále minimální.

V rámci IS družstvo zavedlo elektronické doručování písemností, souhlas dalo 3 696 vlastníků a nájemců bytů.

15. Hospodářský plán na rok 2023

Představenstvo družstva schválilo pro rok 2023 tento finanční plán:

Výnosy celkem 118 444 tis. Kč

Náklady celkem 118 144 tis. Kč

Hospodářský výsledek-zisk 300 tis. Kč

V roce 2023 se družstvo bude dále věnovat revitalizaci BD mimo Třebíč, dále bude v rámci BDBB realizovat výstavbu nových výtahů v BD a sanaci systémům.

V oblasti organizační to bude především dokončení převodů bytů do vlastnictví a zakládání SVJ.

16. Závěr

Ředitel družstva závěrem poděkoval jménem všech pracovníků družstva i jménem svým všem delegátům a celému funkcionářskému aktivu za spolupráci. 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. 5 zápisu.

K bodu 5: Zpráva kontrolní komise družstva, plán práce na rok 2022

Zprávu kontrolní komise přednesl Jíří Vejrosta, člen kontrolní komise.

Komise je tříčlenná, účast na jednáních byla 100 %. Schůze kontrolní komise se konaly každý měsíc, členové hodnotili výsledky jednotlivých kontrol prováděných dle plánu. Členové kontrolní komise prováděli kontroly tvorby a čerpání DZ a hospodaření u všech samospráv, veškeré náležitosti byly dodrženy, výsledek – bez závad. Dále členové pravidelně provádějí kontrolu hospodaření jednotlivých středisek družstva v návaznosti na celoroční plán, bez závad. Kontrola činnosti samospráv a konání schůzí probíhala také pravidelně. 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. Členové kontrolní komise provedli 2x kontrolu stavu pokladny. Kontrolní komise řešila pouze 1 stížnost, kterou postoupila vedení družstva. Představenstvo je pravidelně informováno o práci komise, její předseda se zúčastňuje zasedání představenstva družstva. Spolupráce s pracovníky družstva 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, účetní závěrce a návrhu na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2022. Kontrolní komise doporučuje schválit výsledek hospodaření za rok 2022 a rozdělení zisku takto:

Návrh na rozdělení zisku:

Zisk za rok 2022 k rozdělení

559 622,50 Kč

Z toho:		
příděl do statutárního fondu ostatního hospodaření	224 622,50 Kč	40 %
příděl do sociálního fondu	335 000,00 Kč	60 %

Plán práce kontrolní komise na další období roku 2023:

Červen	kontrola účetních dokladů tvorby a čerpání dlouhodobých záloh u samospráv
Červenec	kontrola hospodaření družstva za II. čtvrtletí 2023
Srpen	kontrola stavu pokladny družstva
Říjen	kontrola konání a zápisů schůzí a shromáždění samospráv
	kontrola hospodaření družstva za III. čtvrtletí 2023
Prosinec	kontrola hospodaření samospráv a stav dlouhodobých záloh
	plán práce KK na rok 2024, vyřizování stížností
Projednávání stížností a kontrol krom plánu je průběžně dle požadavků.	

Zpráva kontrolní komise tvoří přílohu č. 7 zápisu.

K bodu 6: Zpráva mandátové komise

Předsedkyně mandátové komise paní Jana Schneiderová podala zprávu o počtu přítomných delegátů na shromáždění delegátů. Na shromáždění delegátů bylo pozváno 26 delegátů, dle prezenční listiny bylo přítomno jednání 19 delegátů, což je 73 % z celkového počtu pozvaných delegátů.

Shromáždění delegátů bylo usnášeníschopné.

Zpráva mandátové komise je přílohou č. 3 zápisu.

K bodu 7. Směrnice č. 01/2013, o stanovení odměny za správu domu a pozemku, příspěvků na ostatní provozní náklady a náhrad nákladů za úkony, prováděných z podnětu nebo v zájmu uživatelů ve vlastnictví a správě SBD Třebíč, ve znění dodatku č. 3 – úplné znění

Návrh dodatku č. 3 Směrnice č. 01/2013 přednesl předseda představenstva p. Miloslav Peštál, seznámil přítomné se změnami. Návrh směrnice byl zaslán delegátům s pozvánkou a tvoří přílohu č. 8 zápisu. K předloženému návrhu nebyly připomínky.

K bodu 8. Různé

Nebyl přednesen žádný příspěvek.

K bodu 9. diskuse

Předsedající vyzvala přítomné k diskusi k předneseným bodům jednání, nebyl žádný příspěvek.

K bodu 10. Usnesení

Návrh usnesení obdrželi delegáti v podkladových materiálech – viz příloha č. 9 zápisu. V průběhu nebyl podán návrh na doplnění usnesení.

Předsedkyně návrhové komise pí. Helena Součková předložila ke schválení návrh usnesení ze shromáždění delegátů takto (zpráva návrhové komise je přílohou č. 10 zápisu):

Usnesení shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva Třebíč, družstva, které se konalo dne 31.5.2023 v zasedací místnosti družstva:

A. Shromáždění delegátů schvaluje:

1. Zprávu o činnosti představenstva družstva a plnění usnesení ze shromáždění delegátů dne 25.5.2022.
2. Zprávu kontrolní komise za rok 2022.
3. Výroční zprávu o hospodaření družstva a hospodářské výsledky za rok 2022.
4. Řádnou účetní závěrku za rok 2022 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. Pokračovat v převodech bytu do vlastnictví.

E. Shromáždění delegátů bere na vědomí

1. Směrnici č. 01/2013, o stanovení odměny za správu domu a pozemku, příspěvků na ostatní provozní náklady a náhrad nákladů za úkony, prováděných z podnětu nebo v zájmu uživatelů ve vlastnictví a správě SBD Třebíč, ve znění dodatku č. 3 – úplné znění.

Hlasování:

Přítomno: 19 delegátů, což je 73 % s celkového počtu pozvaných delegátů.


Výsledek hlasování: pro: 19 hlasů, proti 0, zdržel se 0

Usnesení ze shromáždění delegátů SBD Třebíč bylo schváleno 100 % hlasů přítomných delegátů.

K bodu 11: Závěr

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.


Mgr. Julie Dolejší
místopředsedkyně představenstva

V Třebíči dne 31.5.2023

Zapsala: Ivana Bendová

Ověřovatel zápisu:

Ing. Ivo Lexa


.....

Miroslav Jonáš


.....

Přílohy:

- č. 1 Pozvánka
- č. 2 Prezenční listina
- č. 3 Zpráva mandátové komise
- č. 4 Zpráva o činnosti představenstva družstva
- č. 5 Výroční zpráva o hospodaření SBD Třebíč za rok 2022
- č. 6 Hospodaření družstva za rok 2022, návrh rozdělení zisku (zasílaný podklad)
- č. 7 Zpráva kontrolní komise
- č. 8 Směrnice č. 01/2013 ve znění dodatku č. 3 (zasílaný podklad)
- č. 9 Usnesení (zasílaný podklad)
- č. 10 Zpráva návrhové komise
- č. 11 Seznam delegátů

