

Příloha č. 2

**OBZOR, stavební bytové družstvo Slavičín,**

**Družstevní 787, 763 21 Slavičín**

# **VÝROČNÍ ZPRÁVA**

**za rok 2024**

**25. června 2025**

## OBSAH

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SBD OBZOR Slavičín
2. ČLENSKÁ ZÁKLADNA
3. STAV PŘEVODU BYTŮ DO OSOBNÍHO VLASTNICTVÍ
4. HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA
5. SPRÁVA DRUŽSTVA
6. POZEMKY ZASTAVĚNÝCH PLOCH
7. DOTAČNÍ TITULY PRO PANELOVÉ A BYTOVÉ DOMY
8. ČINNOST PŘEDSTAVENSTVA DRUŽSTVA
9. VÝVOJ DLOUHODOBÝCH ZÁLOH NA OPRAVY A UDRŽOVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTI DOMU V ROCE 2024
10. PLNĚNÍ USNESENÍ ČLENSKÉ SCHŮZE V ROCE 2024
11. ČINNOST DRUŽSTVA V NÁSLEDUJÍCÍM OBDOBÍ

### PŘÍLOHA:

#### ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

- Rozvaha
- Výkaz zisku a ztrát
- Příloha k účetní uzávěrce

**1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SBD OBZOR Slavičín**

Obchodní jméno: OBZOR, stavební bytové družstvo

Sídlo: Družstevní 787

IČO: 00048933

DIČ: CZ00048933

Právní forma: družstvo

Zápis do obchodního rejstříku: 7. května 1961

Spisová značka: Dr XXXV, vložka 131

Statutární orgán družstva : **Představenstvo****Představenstvo stavebního bytového družstva Obzor, Slavičín zvolené dne 7. 6. 2023 na volební období 2023-2028**

Ing. Miloslav Ptáček předseda představenstva

Ing. Petr Novák místopředseda představenstva

Anna Lorencová člen představenstva

Petr Šuchma člen představenstva

Jaroslava Bočková člen představenstva

**Kontrolní komise stavebního bytového družstva Obzor, Slavičín zvolená dne 7. 6. 2023 na volební období 2023-2028**

Ing. Jana Raková předseda kontrolní komise

Bronislava Danielová člen kontrolní komise

Romana Hnilová člen kontrolní komise

**3. ČLENSKÁ ZÁKLADNA**

	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Počet členů k 31.12. celkem</b>	313	275	242	214	199
<b>Členů nájemců</b>	294	256	223	193	180
<b>Členů vlastníků</b>	4	4	4	4	2
<b>Nebydlících členů</b>	15	15	15	17	17

**4. STAV PŘEVODU BYTŮ DO OSOBNÍHO VLASTNICTVÍ**

	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Počet bytů ve správě SBD k 31.12.	1540	1603	1632	1655	1669
Z toho počet bytů ve vlastnictví družstva	290	252	223	201	180
Z toho počet bytů v osobním vlastnictví	1018	1052	1085	1110	1127
Z toho spravované byty	232	295	320	344	358
Počet bytů ve vlastnictví družstva u jiné správy	4	4	4	4	4

Převody bytů (garáží) do osobního vlastnictví se realizují podle zákona č. 72/1994 Sb. Družstvo má zpracovaná prohlášení vlastníka u všech bytových domů. Převody probíhají průběžně v pololetních termínech.

V roce 2024 bylo převedeno do osobního vlastnictví **17** bytů.

V roce 2025 bylo doposud převedeno **10** bytů a je zatím podáno **6** žádostí o převod bytu do osobního vlastnictví.

K 31.12.2024 bylo celkem převedeno do osobního vlastnictví **1 110** bytů.

K 31.12.2024 družstvo spravovalo **88** zaregistrovaných společenství vlastníků (SVJ).

Od 1. 6. 2024 jsme vzali do správy SVJ 120 Lačnov, Rozkvět, Brumov-Bylnice, od 1. 9. 2024 SVJ Obchodní 958, Slavičín a od 1. 10. 2024 SVJ Obchodní 959, Slavičín s celkovým počtem 14 BJ.

**5. HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA**

Schválení účetní závěrky a rozdělení zisku je samostatným bodem jednání členské schůze.

V hodnocení družstva po stránce ekonomické můžeme hovořit jako o stabilním ekonomickém celku.

Hospodaření družstva je sledováno a účetně vedeno podle střediskového hospodaření:

<b>STŘEDISKO</b>	<b>VÝNOSY</b>	<b>NÁKLADY</b>	<b>ROZDÍL</b>
Bytové domy	<b>2.198.427,75</b>	<b>2.198.427,75</b>	<b>0</b>
Vlastní kotelny bytové domy	<b>95.868,70</b>	<b>95.868,70</b>	<b>0</b>
Správa družstva	<b>5.653.212,04</b>	<b>5.133.237,62</b>	<b>519.974,42</b>
<b>CELKEM</b>	<b>7.947.508,49</b>	<b>7.427.534,07</b>	<b>519.974,42</b>

## VÝROČNÍ ZPRÁVA 2024

Hospodářské výsledky za posledních 5 let.

Rok	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Hosp. výsl.</b>	62 413	112 601	1 238 628	674 185	519 974

### Hospodářský výsledek družstva za rok 2024

Hospodářský výsledek, zisk: **519 974,- Kč**

- Pohledávky na nájemném z bytů k 31. 12. 2024 celkem: **60 190,- Kč.**
- Pohledávky na nájemném průměr na jeden byt: **219,- Kč.**
- Družstvo nemá žádný provozní úvěr na zajišťování správy nebo služeb poskytovaných s užíváním bytů.
- Zůstatek nesplacených úvěrů poskytnutých na financování družstevní bytové výstavby na základě smlouvy s ČSOB a.s. k 31. 12. 2024: **1 580 644,90 Kč.**

Zástavní právo je zřízeno ve prospěch Ministerstva financí České republiky u domů a bytů ve vlastnictví družstva s nesplaceným investičním úvěrem, poskytnutým na družstevní výstavbu. Zřízení tohoto zástavního práva ukládá zákon č. 297/1992 Sb.

### Úvěry na revitalizaci

Celková výše nesplacených poskytnutých úvěrů na revitalizaci BD k 31. 12. 2024

činí: **30 572 724,93 Kč**

Stav úvěrů na jednotlivých družstevních domech a SVJ ve správě družstva (v době uzavření úvěru nebylo ještě SVJ založeno):

### MONETA stavební spořitelna (dříve Wüstenrot – stavební spořitelna, Wüstenrot-hypoteční banka)

Středisko	Bytový dům BD – družstevní SVJ – společenství vlastníků		Splatnost úvěru	Překlenovací úvěr Úvěr ze stav. spoř. Hypoteční úvěr	Stavební spoření
				Zůstatek (Kč) k 31. 12. 2024	Zůstatek (Kč) k 31. 12. 2024
050	Brumov-Bylnice 1211	SVJ	2034	5 307 338	1 938 219
051	Brumov-Bylnice 1210	SVJ	2030	58 687	0
105	Brumov-Bylnice 988	BD	2037	1 004 838	304 325
061	Val. Klobouky 800	BD	2025	811	0
073	Val. Klobouky 903-904	SVJ	2037	4 105 713	1 155 588
077	Val. Klobouky 912	BD	2032	2 463 750	0
078	Val. Klobouky 913	BD	2029	1 400 916	0
080	Val. Klobouky 915	BD	2031	1 733 737	0
047	Brumov-Bylnice 1207-8	SVJ	2031	2 622 417	0
048	Brumov-Bylnice 1205-6	SVJ	2031	2 596 664	0
049	Brumov-Bylnice 1203-4	SVJ	2035	3 702 804	0
072	Val. Klobouky 901-902	SVJ	2030	829 440	0

## VÝROČNÍ ZPRÁVA 2024

075	Val. Klobouky 907-908	SVJ	2037	3 006 263	886 417
	celkem			<b>28 833 379</b>	<b>4 284 549</b>

### Stavební spořitelna České spořitelny

052	Brumov-Bylnice 1213	BD	2025	61 735	
019	Slavičín 783-784	BD	2033	1 610 503	
079	Val. Klobouky 914	BD	2023	67 107	
	celkem			<b>1 739 345</b>	

Splátky úvěrů jsou hrazeny ve stanovené výši a v řádných termínech.

V roce 2024 družstvo neuzavřelo žádný úvěr na revitalizaci bytových domů.

S ohledem na stávající legislativu, převody bytových jednotek do vlastnictví a vznik nových SVJ, družstvo preferuje uzavírání úvěrových smluv na revitalizace domů na SVJ jako právnické osoby.

V roce 2024 byly u spravovaných SVJ družstvem uzavřeny úvěrové smlouvy na revitalizace ve výši **11,7 mil. Kč**.

Řádná účetní závěrka za rok 2024, tj. Rozvaha, Výkaz zisku a ztrát a Příloha k účetní uzávěrce je součástí příloh této výroční zprávy.

## **6. SPRÁVA DRUŽSTVA**

Veškeré činnosti družstva spojené se zajišťováním správy a provozu bytových a nebytových objektů ve vlastnictví družstva nebo objektů svěřených do správy družstva, včetně zabezpečování služeb poskytovaných s užíváním bytů a nebytových prostor, oprav, údržby, rekonstrukcí a modernizací zajišťuje družstvo prostřednictvím „správy družstva“.

V současné době pracuje v personálním obsazení:

**Ředitel družstva** – Ing. Miloslav Ptáček

**Sekretariát** – Jaroslava Bočková

**Ekonomický úsek** – Jana Lukšíková, Jana Běhunčíková

**Technický úsek** – Jan Miklas

Kromě běžné činnosti spojené se zajišťováním správy družstevního majetku a služeb spojených s bydlením, zajišťovalo družstvo správu majetku dalších fyzických a právnických osob na základě smlouvy o správě společných částí domu.

Správa družstva dále zajišťuje činnosti spojené s organizací řádných a volebních schůzí samospráv, ustavujících schůzí shromáždění při zakládání společenství vlastníků, účasti na těchto schůzích a přípravu materiálu pro jednání shromáždění vlastníků.

Správa družstva se na všech úsecích potýká s nárůstem administrativy, účetních operací a technických záležitostí, což je způsobeno stále se zvyšujícím počtem společenství vlastníků s právní subjektivitou, přípravou a zajištěním stále probíhajících revitalizací bytových domů jak družstevních tak SVJ po stránce technické a finanční. Dále pak zpracování podkladů pro převody bytů do osobního vlastnictví, práce spojené s organizací a zajištěním ustavujících shromáždění při zakládání společenství vlastníků a následně pomoc a příprava materiálu pro

jednání shromáždění vlastníků. Dále se nás dotýkají neustálé změny legislativy jako jsou novely zákonů č. 281/2023 Sb. Zákoník práce, kde nastaly výrazné změny v oblasti dohod o provedení práce, zákon č. 89/2012 Sb. Nový občanský zákoník, zákon č. 90/2012 Sb. Zákon o obchodních korporacích a družstvech, zákon č. 311/2013 Sb. Zákon o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rod. domům některých bytových družstev, zákony a nařízení v oblasti energetické efektivity bytových domů.

Dále pak zákon č. 261/2021 Sb., který novelizoval zákon č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, kterým byly povinně zřízeny pro všechny právnické osoby evidované ve veřejném rejstříku datové schránky od 1. 1. 2023. Od aktivace DS budou všechny orgány státní správy (např. soudy, exekutoři, zdravotní pojišťovny, ČSSZ, FÚ apod.) komunikovat výhradně prostřednictvím DS. V rámci správy pro jednotlivá SVJ družstvo zajišťuje správu datových schránek na základě smlouvy o obsluze datové schránky.

Naše družstvo je členem Svazu českých a moravských bytových družstev, které sdružuje na 650 bytových družstev a společenství vlastníků v ČR. Správa SBD využívá především odborná stanoviska metodických orgánů svazu, servis svazových školení a konzultačních dnů.

V oblasti pojištění zajišťuje družstvo finančně velmi výhodné pojištění družstevních domů a bytových domů společenství vlastníků ve správě družstva a následnou likvidaci pojistných událostí.

Společné části bytových družstevních domů a bytových domů společenství vlastníků jsou pojištěny na základě přihlášky správce, tj. Stavebního bytového družstva Obzor Slavičín k Rámcové pojistné smlouvě č. 7720613510 ve znění aktualizací dodatku č. 5 uzavřené mezi SČMBD Praha a pojišťovnou Kooperativa, a.s., Vienna Insurance Group, Praha 1, s platností od 1.1.2025 - do 31.12.2026.

Rozsah pojištění:

**a) živelní pojištění /sdržený živel – rozsah pojištění „All risk“ – krytí všech rizik/**

- soubor obytných budov a staveb včetně stavebních součástí a příslušenství (např. okna, dveře, příčky, instalace, obklady, malby),
- soubor ostatních budov, které nemají charakter obytného domu (sklady, dílny, garáže umístěné mimo pojištěný objekt, oplocení apod.),
- specifické vybrané technologie – výtahy, technologie kotelen.

Pojištění se vztahuje na poškození nebo zničení pojištěné věci požárem a jeho průvodními jevy, výbuchem, úderem blesku, nárazem nebo zřícením letadla, jeho částí nebo jeho nákladu, povodní nebo záplavou, vichřicí nebo krupobitím, sesouváním půdy, zřícením skal nebo zemin, zemětřesením, tíhou sněhu nebo námrazy, nárazem dopravního prostředku nebo jeho nákladu, pádem stromů, stožárů nebo jiných předmětů, kapalinou unikající z vodovodních zařízení a médiem vytékajícím v důsledku poruchy ze stabilních hasicích zařízení

**b) pojištění odpovědnosti za škodu**

- vyplývající z vlastnictví bytového domu nebo bytových a nebytových jednotek a z výkonu správy společných částí a bytového domu vzniklou jinému, jestliže pojištěný za škodu odpovídá v důsledku svého jednání nebo vztahu z doby trvání pojistného období, **pojištění se vztahuje i na odpovědnost za újmu způsobenou členy orgánů společenství vlastníků,**

**c) pojištění hasicích přístrojů a veškerého hasicího zařízení domu**

- vč. rizika poškození úložných skříněk v souvislosti s odcizením hasicího přístroje,

**d) pojištění vandalismu**

- soubor stavebních součástí a vstupního systému,
- soubor opláštění budov (izolace, úprava fasády – vyklování ptáky, sprejeři apod.).

Za vandalismus jsou považovány škody na věci, způsobené úmyslným jednáním pachatele, za podmínky, že tato událost byla šetřena policií bez ohledu na to, zda pachatel byl zjištěn nebo nezjištěn.

**e) pojištění skel**

- skleněné výplně opláštění budov, skleněné výplně vstupních dveří, světlíky, skleněné stěny, příčky, reklamní poutače apod.

**f) pojištění nepřímého úderu blesku**

- soubor elektrických a elektronických přístrojů, ovládacích prvků výtahů, společných komunikačních a televizních sítí, rozvodů, rozvodových skříní a zařízení apod.

Z důvodu růstu cen stavebních materiálů, stavebních prací, průmyslové výroby a inflace došlo však k navýšení pojistného cca o 30 % pro následující období.

V technické oblasti jsme ve spolupráci se samosprávami a výbory SVJ zajišťovali běžnou údržbu a opravy na bytových domech především:

- kontroly a revize rozvodů elektro, hromosvodů a zařízení požární ochrany (hydranty a hasicí přístroje),
- vyjádření k rekonstrukcím a stavebním úpravám v bytech,
- kontroly technického stavu střech a jejich opravy a rekonstrukce,
- opravy stupaček (výměna rozvodů vody, kanalizace),
- zateplení bytových domů,
- řešení reklamací na realizovaných zakázkách,
- řešení pojistných událostí.

V oblasti měření spotřeby tepla a vody na bytových domech jsme průběžně prováděli plánované výměny bytových vodoměrů teplé a studené vody dle předepsané 5-ti leté lhůty.

Dále jsme zajišťovali průběžnou výměnu indikátorů topných nákladů, u kterých byla dovršena desetiletá doba životnosti bateriových zdrojů, tyto jsou nahrazovány indikátory s dálkovým odečtem.

Rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění se provádí od roku 2016 podle vyhlášky č. 269/2015 Sb. a novely vyhláška č. 376/2021 Sb.

Dne 14. 9. 2023 vstoupila v platnost vyhláška č. 274/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům. Vyhláška bude účinná ke dni 1. 1. 2024.

Procentní hodnota základní složky se určí podle průměrného součinitele prostupu tepla  $U_{em}$  podle § 3 odst. 1 písm. d) vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov, určeného podle přílohy č. 2 k vyhlášce č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov, a to tak, že bude

a) pro hodnotu  $U_{em}$  nižší nebo rovnou limitní hodnotě pro klasifikační třídu C energetické náročnosti budovy ve výši 60 %,

b) pro hodnotu  $U_{em}$  vyšší než limitní hodnota pro klasifikační třídu C energetické náročnosti

budovy a současně nižší nebo rovnou hodnotě pro klasifikační třídu E tohoto ukazatele ve výši 50 %, c) pro ostatní budovy a budovy, kde není hodnota  $U_{em}$  známa, nebo ji zjistit nelze, ve výši 40 %..

Procentní hodnota limitu spotřební složky 80% se mění na 70%.

### **Evropská směrnice energetické efektivity (EED)**

Evropská směrnice energetické efektivity (EED) přináší spoustu legislativních změn, které se dotknou všech vlastníků a nájemců bytů z oblasti měření a vyúčtování energií.

Jedná se především o zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty a vyhlášky č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.

Podle novely zákona č. 406/2000 Sb. O hospodaření s energií musí být veškerá měřidla instalovaná od 1.1.2022 **dálkově odečitatelná**.

Jedná se o měřiče tepla (RTN) rozdělovače topných nákladů a vodoměry teplé vody (TUV). Dálkově odečitatelným stanoveným měřidlem a přístrojem se rozumí takové měřidlo a přístroj, pro které k provedení odečtu není nutný přístup do jednotlivých bytů nebo nebytových prostor. Zároveň musí být nastaven dálkový odečet minimálně v měsíčním intervalu.

Novela zákona č. 67/2013 Sb. ukládá pravidelné informování o spotřebě tepla na vytápění a centralizované poskytování teplé vody konečné uživatele jednou za měsíc.

Od roku 2027 již bude platit povinnost dálkového odečtu pro všechny. Pokud nemáme dosud nainstalovaná dálkově odečitatelná měřidla, bude nutná výměna nejpozději do 1.1.2027.

### **Vyhláška č. 38/2022 Sb., o kontrole provozovaného systému vytápění a kombinovaného systému vytápění a větrání, nahrazuje vyhlášku č. 194/2013 Sb.**

Základní změny podle vyhlášky č. 38/2022 Sb.

Nově se kontroly týkají provozovaných systémů vytápění a kombinovaných systémů vytápění a větrání se jmenovitým výkonem nad 70 kW. Došlo tedy ke zvýšení spodní hranice pro minimální výkon zdroje tepla z 20 na 70 kW.

Povinnosti vlastníků budov plynoucí z vyhlášky:

Vlastník budovy, společenství vlastníků jednotek nebo v případě, že společenství vlastníků jednotek nevzniklo, správce jsou u provozovaného systému vytápění budovy nebo kombinovaného systému vytápění a větrání budovy se jmenovitým výkonem nad 70 kW povinni:

zajistit pravidelnou kontrolu těchto kombinovaných systémů vytápění a příslušných rozvodů tepelné energie, jejímž výsledkem je písemná zpráva, (energetický specialista)

předložit na vyžádání zprávy o kontrole kombinovaných systémů vytápění a příslušných rozvodů tepelné energie Ministerstvu průmyslu a obchodu, Státní energetické inspekci nebo příslušnému kontrolnímu orgánu,

oznámit ministerstvu provedení kontroly.

Budovy, kterých se kontroly netýkají

Pravidelné kontroly podle vyhlášky č. 38/2022 Sb. (dále jen vyhláška) se neprovádí u budov, pro jejichž řízení je instalován automatizační a řídicí systém. Ten je podle zákona tvořen výrobky, softwarem a inženýrskými službami, které podporují energeticky účinný, hospodárný a bezpečný provoz technických systémů budovy pomocí automatického ovládání a umožňují ruční zásah pro nastavení některých vstupních parametrů. Přesné definice automatizačních a řídicích systémů obytných budov a budov jiných, než obytných jsou definovány v § 9 vyhlášky.

## **7. POZEMKY ZASTAVĚNÝCH PLOCH**

### **Pozemky zastavěných ploch ve vlastnictví státu:**

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových postupně převádí bezúplatně darovací smlouvou pozemky zastavěných ploch z vlastnictví státu do vlastnictví družstev a vlastníků převedených jednotek.

V roce 2024 byly převedeny pozemky zastavěné plochy pod bytovými domy v Újezdě č.p. 340-341 a 342.

V našem bytovém družstvu zbývá převést ještě následující pozemky zastavěných ploch pod bytovými domy:

Hrádek na Vlárské dráze č.p. 184, 186, 202-203, 204-205

Nevšová č.p. 144, 156, 157

Nedašov č.p. 290, 327, 328

Štítná nad Vlárí č.p. 374, 438, 456, 459

Vlachovice č.p. 271, 292, 303, 314-315, 328-329

Vysoké Pole č.p. 218

Drnovice č.p. 137

### **Pozemky zastavěných ploch ve vlastnictví jiného vlastníka:**

Družstvo nemá bytové domy na pozemcích zastavěných ploch jiného vlastníka.

## **8. DOTAČNÍ TITULY PRO PANELOVÉ A BYTOVÉ DOMY**

### **Nová zelená úsporám**

Tento dotační titul má v gesci SFŽP ČR (státní fond životního prostředí České republiky).

Zaměřuje se na snižování energetické náročnosti obytných budov (zateplení), výstavbu či nákup domů s velmi nízkou energetickou náročností, šetrné způsoby vytápění, obnovitelné zdroje energie a nově i adaptační a mitigační opatření v reakci na změnu klimatu.

Program byl spuštěn v září 2023. Výše podpory pro oblast A-zateplení 700-4 900,- Kč/m<sup>2</sup> dle rozsahu provedených opatření, 1 500 Kč/m<sup>2</sup> na stínící techniku, 50 000 Kč na projekt. Dále je možné uplatnit zvýhodnění pro domácnosti s nižšími příjmy tj. všichni členové domácnosti pobírají starobní důchod, nebo invalidní důchod 3. stupně, nebo domácnost pobírala příspěvek na bydlení a/nebo přídavek na dítě v období od 12. 9. 2022 aspoň jeden měsíc až 150 000 Kč. Finanční prostředky lze čerpat zálohově předem.

V roce 2024 nám byly vyplaceny dotace z programu NZÚ ve výši 939 164,- Kč SVJ 292 Vlachovice a 2 560 940,- Kč SVJ 707-708, Brumov-Bylnice.

## **Bytové domy bez bariér**

Tento dotační titul má v gesci SFPI (Státní fond podpory investic).

Podpora se vztahuje na krytí části nákladů spojených s odstraněním bariér pro pohyb v domě, v přístupu do domu a k výtahu, výstavbou osobních výtahů v bytových domech, které jím nejsou a nebyly vybaveny a u kterých jsou dány stavebně technické předpoklady v bytových domech na území ČR.

Podpora je poskytována jako dotace, úvěr, nebo kombinace dotace a úvěru.

Dotace je poskytována do výše způsobilých nákladů, nevyšší však 600 000,-Kč.

Úvěr může být poskytnut až do výše 90 % celkových způsobilých nákladů.

Úroková sazba se stanovuje ze základní sazby EU pro ČR platné ke dni nabytí účinnosti smlouvy o poskytnutí podpory. Úroková sazba je snížena až o 3 procentní body, nejméně však ve výši 1 % a nejvýše 3 % ročně. Maximální doba splácení úvěru je 20 let.

V letošním roce byla podána žádost o dotaci na výstavbu dvou výtahů na bytovém domě č.p. 909-910, Luční, Valašské Klobouky (SVJ).

## **9. ČINNOST PŘEDSTAVENSTVA DRUŽSTVA**

Představenstvo vzešlo z řádných voleb v roce 2024 a pracovalo ve složení:

Předseda: Ing. Miloslav Ptáček, místopředseda: Ing. Petr Novák, členové: Anna Lorencová, Jaroslava Bočková a Petr Šuchma.

Od počátku funkčního období činnost představenstva navázala na práci a výsledky předešlého představenstva. Kromě běžných činností vyplývajících z povinností statutárního orgánu představenstvo pokračovalo v činnosti na revitalizacích bytových domů, v současné době máme většinu domů revitalizovanou.

Práce představenstva byla také ovlivněna vzniklou energetickou krizí, nárustem cen energií a vzniklou inflací.

Nyní k činnosti představenstva v roce 2024.

Představenstvo družstva se v roce 2024 sešlo na 11 pravidelných jednáních. Ve své činnosti se řídilo plánem práce na rok 2024. Byly projednávány záležitosti týkající se aktuálních členských, ekonomických, technických a legislativních oblastí družstva, podněty výborů samospráv nebo družstevníků

Členové představenstva k činnosti a problematice družstva přistupují odpovědně, svou funkci vykonávají řádně v souladu se zákonem a stanovami družstva.

### **V ekonomické oblasti bylo projednááno:**

- aktuální stav hospodaření družstva,
- plán ročního rozpočtu a jeho plnění,
- financování revitalizací, úvěry,
- stav dlužníků, zasílání upomínek a výstrah neplatičům,
- žádosti povolení splátek dlužného nájemného.

### **V bytové a členské oblasti bylo projednááno:**

- dědické řízení: 5
- dočasné užívání bytů: 4
- převod družstevního podílu: 2

### **V legislativně právní oblasti:**

byly na pořadu jednání především stížnosti uživatelů, nedodržování DŘ, dále pak problematika převodů bytů do osobního vlastnictví, zakládání Společenství vlastníků, dopady novel Zákoníku práce, Nového OZ, zákona o Obchodních korporacích, nařízení, zákony a vyhlášky související s energetickou náročností budov a úsporou energií do činnosti družstva a pod.

### **V technické oblasti:**

se představenstvo zabývalo problematikou revitalizace bytového fondu a stavebních úprav.

Na jednání byly schváleny:

- žádosti na rekonstrukce bytových jader a drobných stavebních úprav: 6
- žádosti na drobné stavební úpravy (výměna dveří, úprava podlah apod.): 11
- výměna oken, zasklení lodžii: 4

V této souvislosti připomínám povinnost uživatelů i vlastníků bytů veškeré stavební úpravy ohlásit vlastníkovému domu nebo jeho správci.

## **9. VÝVOJ DLOUHODOBÝCH ZÁLOH NA OPRAVY A UDRŽOVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMŮ V ROCE 2023**

K našim hlavním úkolům patří kromě zajišťování správy a provozu i péče o náš bytový fond.

Na běžné opravy a údržbu bytových domů jsme vynaložili v roce 2024: **1 025 495,- Kč**  
průměrná výše čerpání na bytovou jednotku činila: **3 729,- Kč**.

Tvorba fondu oprav na běžnou údržbu bytových domů v roce 2024: **2 281 200,- Kč**,  
průměrná měsíční tvorba fondu oprav činila: **9,9 Kč /m<sup>2</sup>** užitné plochy.

V roce 2024 byla zahájena revitalizace družstevních bytových domů a domů založených SVJ ve správě družstva s předpokládanými náklady: **12,5 mil. Kč**. (BD 292 Vlachovice, BD 707-708 Brumov-Bylnice).

Družstvo provozuje 22 výtahů, v družstevních bytových domech a SVJ ve správě. Z toho 21 výtahů máme kompletně zrekonstruovaných nebo nových. V letošním roce bude zahájena výstavba dvou výtahů na BD 909-910, Luční, Valašské Klobouky, kde bylo zažádáno o dotaci. Dále se pokračuje s přípravou výstavby dalších výtahů na BD Luční, Valašské Klobouky.

V oblasti energetiky družstvo zajišťuje nákup energií plynu a el. energie pro spotřeby ve společných částech domů ve spolupráci s poradenskou firmou Optimalenergy, která zajišťuje hromadný nákup těchto komodit na trhu za výhodné ceny.

V roce 2024 jsme měli uzavřenou smlouvu na dodávku plynu s firmou Pražská plynárenská, a.s. za cenu 1 545,- Kč/MWh.

Na rok 2025-2026 máme uzavřenou smlouvu na dodávku plynu s firmou Pražská plynárenská, a.s. za cenu 1 194,- Kč/MWh.

V případě elektrické energie jsme měli uzavřenou smlouvu do 12/ 2024 s dodavatelem elektřiny s firmou Pražská plynárenská a. s., za cenu 3 929,- Kč.

Na rok 2025-2026 máme uzavřenou smlouvu s dodavatelem elektřiny s firmou Pražská plynárenská a. s., za cenu 2 627,- Kč.

Pro následující období budeme dále zajišťovat hromadný nákup energií za výhodnějších cen.

Vývoj cen dodávky tepla z centrálních zdrojů v lokalitách Slavičín, Brumov-Bylnice a

Lokalita	2021 Kč/GJ	2022 Kč/GJ	2023 Kč/GJ	2024 Kč/GJ	2025 Kč/GJ
Slavičín	574,-	728,-	1 014,-	1 099,-	991,-
Brumov-Bylnice	654,-	709,-	921,-	999,-	1 110,-
Valašské Klobouky	583,-	616,-	1 285,-	1 170,-	994

Pro rok 2025 je uvedena předběžná cena.

## **10. PLNĚNÍ USNESENÍ SD V ROCE 2025**

Usnesení schválená na minulém SD v roce 2024 byla plněna průběžně.

## **11. ČINNOST DRUŽSTVA V NÁSLEDUJÍCÍM OBDOBÍ**

Zaměřit se kromě běžné činnosti družstva v oblasti správy bytových domů jak ve vlastnictví družstva, tak i spravovaných bytových jednotek a SVJ na:

- zkvalitňování spolupráce se samosprávami domů při jejich správě, organizaci, plánování oprav a zajišťování vhodného financování oprav a rekonstrukcí společných částí domů,
- pokračování v převodech bytů do osobního vlastnictví na základě žádostí jednotlivých členů nájemců a v souladu s platnou legislativou zakládat společenství vlastníků s právní subjektivitou vytvářet podmínky pro správu těchto SVJ],
- zajišťování rekonstrukcí a modernizací zbývajících bytových domů a zajištění financování s možností získání případných dotací,
- sledování převodů pozemků pod bytovými domy od Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových v souladu se zákonem,
- získávání nových klientů Společenství vlastníků jednotek za účelem zajišťování správy.



-----  
Ing. Miloslav Ptáček  
předseda představenstva

Slavičín: 26. 6. 2024