

## Hlavní úkoly pro volební období 2017 – 2021

### 1. Zajistit vyrovnané hospodaření družstva v jednotlivých letech

Díky výraznému poklesu úrokových sazeb dochází k nízkému zhodnocení finančních prostředků družstva, což se projevilo podstatným snížením finančních výnosů a negativním dopadem do hospodářského výsledku družstva. Pro zajištění vyrovnaného hospodaření družstva v budoucích letech bude třeba:

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

**Plnění:** Došlo k jednání se společností COOP THERM spol. s r.o. a byla dohodnuta navýšení rozsahu spolupráce i výše odměny za služby zajišťované družstvem. Za rok 2017 byla z této aktivity dosažena částka ve výši 270 tis. Kč. Rovněž byly obnoveny smlouvy o spolupráci s bankami.

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

**Plnění:** Půjčky jsou poskytovány průběžně, a to na základě uplatněných požadavků SVJ a jsou projednávány v představenstvu družstva. K 31.3.2018 činil stav poskytnutých půjček částku 32 469,59 tis. Kč, z toho v roce 2017 byly poskytnuty půjčky ve výši 22.610 tis. Kč.

- Vytvořit systém tvorby a čerpání rezerv ze zisku a tím kompenzovat výkyvy v dosaženém hospodářském výsledku v jednotlivých letech – k tomu nechat schválit na shromáždění delegátů příslušnou směrnici.

**Plnění:** Směrnice schválena na SD dne 25.5.2017. Plněno průběžně – tvorba a čerpání rezerv projednáváno v představenstvu a na SD v rámci projednání a schválení výroční zprávy o hospodaření za daný rok.

- Zvážit možnost vyššího zhodnocování části volných prostředků družstva prostřednictvím investičních fondů, a to i za cenu vyššího rizika návratnosti vložených investic.

**Plnění:** Prozatím rozhodnutím SD odmítnuto.

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

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

- K náhradě výpadku příjmů z finančních výnosů připravit na shromáždění delegátů v roce 2018 návrh na zvýšení měsíčních příspěvků na činnost družstva (poplatku za správu jednotek) s rozvrstvením tohoto navýšení do dvou až tří let.

**Plnění:** Písemný materiál je předložen k projednání a schválení na jednání SD dne 24.5.2018.

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

K zajištění tohoto úkolu:

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

**Plnění:** Plán oprav je pravidelně projednáván v představenstvu družstva a jsou realizovány pouze nezbytné opravy. V roce 2017 bylo na tyto opravy vynaloženo 190 tis. Kč. Pro rok 2018 jsou plánovány opravy střeš dvou objektů areálu v celkovém objemu 850 tis. Kč z vytvořených

daňově uznatelných rezerv, a dále další opravy ve výši 406 tis. Kč. U oprav z natvořených rezerv bude vhodné odborně posoudit stav obou střech. V případě, že opravy nebude nutné realizovat v plánovaném rozsahu, budou rezervy rozpuštěny.

### **3. Dokončit personální obměnu zaměstnanců s ohledem na odchod stávajících zaměstnanců do důchodu**

V průběhu první poloviny volebního období docílí důchodového věku čtyři zaměstnanci družstva (včetně předsedy představenstva, resp. ředitele). K zajištění řádného chodu družstva bude třeba provést postupně předání jednotlivých agend novým zaměstnancům, což si vyžádá určitého souběhu zaměstnanců. K zajištění tohoto úkolu:

- Vytvořit ze zisku rezervu na pokrytí zvýšených mzdových nákladů spojených se souběhem pracovních poměrů při předávání agendy novým zaměstnancům.
- V představenstvu družstva i v návaznosti na bod č. 4. tohoto materiálu připravit a schválit postup při odchodu stávajícího předsedy představenstva, resp. ředitele, do důchodu.

**Plnění:** Průběžně je tvořena rezerva a její rozpouštění je prováděno v návaznosti na odchody zaměstnanců do důchodu. Informace o stavu a čerpání jsou předkládány představenstvu družstva a SD v rámci roční výroční zprávy o hospodaření.

O předpokládaném odchodu stávajícího předsedy, resp. ředitele, bylo již předběžně jednáno v představenstvu družstva. Předpokládáno je ukončení pracovně právního vztahu ve funkci ředitele k 31.12.2019 a funkce předsedy představenstva do voleb na konci stávajícího volebního období za podmínky, že dojde k oddělení obou funkcí.

### **4. S konečnou platností v návaznosti na vývoj legislativy dořešit souběh funkce předsedy představenstva a výkonu práce ředitele družstva**

Prozatím neexistuje jednoznačný právní výklad o tom, zda může předseda představenstva souběžně pracovat jako zaměstnanec družstva s pracovní náplní ředitele. Očekává se, že toto bude řešeno v návaznosti na usnesení ústavního soudu v první polovině funkčního období a konečnému rozhodnutí bude pak třeba přizpůsobit i systém vedení družstva. K tomuto bude třeba:

- Sledovat vývoj legislativy a na základě konečného stanoviska připravit návrh řešení.
- V představenstvu družstva vybrat z možných variant a rozhodnout o konečném způsobu řešení souběhu funkce předsedy představenstva a ředitele v návaznosti na platný právní výklad. O tomto rozhodnutí následně informovat nejbližší shromáždění delegátů.

**Plnění:** Prozatím nedošlo k vydání jednoznačného stanoviska k této problematice. Převažuje však názor, že by k souběhu docházet nemělo. Představenstvo se bude touto problematikou zabývat v průběhu roku 2018 tak, aby mohlo předložit případné návrhy na změnu stanov na SD na jaře roku 2019.

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

Vzhled fasád domů se každým rokem zhoršuje a řasy a plísně mohou narušovat povrch omítek a tím i snižovat jejich celkovou životnost. Na většině domů je již společenství vlastníků s právní subjektivitou a tak o případných opravách domů musí být rozhodováno na zasedáních společenství vlastníků, obdobně i na členských schůzích jiných subjektů ve správě družstva. Družstvo jako správce může společenstvím vlastníků či jiným subjektům předkládat pouze návrhy a doporučení k řešení. K zajištění tohoto úkolu je třeba:

- Sledovat vývoj technologií k odstranění řas a plísní se zaměřením na takové, které zajistí bezchybný stav na dobu delší jak pět let. O těchto technologiích informovat statutární orgány společenství vlastníků či jiných subjektů.

- Spolupracovat s těmi statutárními orgány, které projeví zájem o odstranění řas a plísní při výběru technologií a dodavatelů.
- Získávat zkušenosti z jiných bytových družstev o výsledcích již dříve provedených sanací řas a plísní a o životnosti provedených opatření tou kterou technologií. S výsledky seznamovat statutární orgány společenství vlastníků či jiných subjektů.

**Plnění:** Předseda představenstva se v roce 2017 zúčastnil jednání, na kterém došlo k dohodě, že bude v průběhu roku 2018 odbornými organizacemi zpracována metodika posuzování a vyhodnocování napadení fasád domů. Na základě toho bude jednáno i o možnosti vypsání dotačních programů. Byla zpracována nabídka na odstranění řas a plísní a následnou ochranu fasády při využití nanotechnologií. Zkušebně by mělo dojít k realizaci na vybraných domech ve správě družstva v roce 2018.

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

K zajištění tohoto úkolu:

- Sledovat průběžně vývoj dotačních programů a o možnosti zapojit se do nich informovat ty statutární orgány společenství vlastníků a jiné subjekty, kterých by se případné dotace mohly týkat.
- Spolupracovat v případě zájmu statutárního orgánu společenství vlastníků či jiných subjektů za předem dohodnutých podmínek při zpracování žádostí o dotace, výběru dodavatele a případně i banky na zajištění potřebných financí na rekonstrukci.
- Uplatnit u SČMBD požadavek na zvýšení objemu prostředků na dotace na bezbariérový přístup a zřízení nových výtahů, a to s ohledem na rozsah podaných žádostí od roku 2017.
- Uplatnit u SČMBD požadavek na vytvoření nového dotačního programu na sanaci řas a plísní na domech.

**Plnění:** V rámci dotačních programů bylo v roce 2017 požádáno o poskytnutí dotací v rámci programu „Bytové domy bez bariér“ a „Integrovaný regionální operační program (IROP)“. Předseda představenstva se osobním dopisem obrátil na předsedu SČMBD, aby při jednání s jednotlivými ministry uplatnil požadavek na navýšení dotací a zřízení dotačního titulu na řešení sanace vad a plísní. Požadavek byl postoupen na MMR s tím, že paní ministryně sdělila, že dojde k částečnému navýšení prostředků na program: „Bytové domy bez bariér“, avšak s ohledem na nedostatek prostředků toto navýšení nebude nijak výrazné. Pokud jde o dotace na sanaci řas a plísní, sdělila, že je třeba nejprve řešit způsoby posouzení a likvidace řas a plísní a teprve poté se zabývat možnostmi poskytování dotací.

## **7. Přizpůsobit systém havarijních oprav nové situaci, tj. vzniku samostatných společenství vlastníků jednotek**

Smlouva na zajištění havarijní služby pro potřeby bytových domů družstva byla v minulosti uzavřena mezi družstvem a firmou Pamex s.r.o., Žďár nad Sázavou. Mezitím došlo ke vzniku samostatných společenství vlastníků s právní subjektivitou, na které se uvedená smlouva nevztahuje, a proto bude třeba uzavřít smlouvy nové. Ke splnění tohoto úkolu:

- Projednat se společností Pamex s.r.o., Žďár nad Sázavou, popřípadě i s dalšími společnostmi, podmínky možné spolupráce při zajišťování havarijních oprav pro společenství vlastníků a jiných subjektů ve správě družstva a předložit k podpisu případné smlouvy k zajištění této služby.

**Plnění:** Prozatím platí dosavadní systém zajištění havarijní služby firmou Pamex s.r.o.

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

K zajištění tohoto úkolu:

- Sledovat vývoj legislativy zejména v oblasti novel a výkladu zákona o obchodních korporacích, nového občanského zákoníku a dalších právních předpisů a případným změnám přizpůsobit stanovy nebo i další vnitřní předpisy družstva.
- Sledovat vývoj legislativy zejména v oblasti novel a výkladu zákona o obchodních korporacích, nového občanského zákoníku a dalších právních předpisů a případným změnám přizpůsobit stanovy nebo i další vnitřní předpisy společenství vlastníků a dalších subjektů ve správě družstva, tyto návrhy na změnu vnitřních předpisů předložit k projednání a schválení na pravidelných podzimních zasedáních společenství vlastníků.
- Využívat metodických pokynů a vzorů zpracovaných SČMBD a tyto uplatňovat v rámci družstva či společenství vlastníků či jiných subjektů ve správě družstva.  
**Plnění:** Úkol je plněn průběžně s tím, že prozatím nedošlo k zásadním změnám v legislativě, které by bylo nutné řešit změnou stanov družstva či společenství vlastníků. Hlavním úkolem roku 2018 bude vypracovat směrnici o ochraně osobních údajů, a to s využitím metodických vzorů vydaných SČMBD.

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

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

K zajištění tohoto úkolu:

- Ve spolupráci s katastrálním úřadem a SČMBD si upřesnit podmínky a pravidla pro schvalování změn prohlášení vlastníka, popřípadě iniciovat prostřednictvím SČMBD takové změny v legislativě, aby byl proces schvalování změn prohlášení vlastníka reálný a realizovatelný.
- S dotčenými statutárními orgány společenství vlastníků projednat případný zájem o zpracování změny prohlášení vlastníka, jakož i podmínky pro zpracování této změny a v případě zájmu připravit a realizovat takovéto změny.

**Plnění:** Prozatím nebylo přistoupeno k realizaci. Předseda představenstva otevřel tuto problematiku na poradě předsedů bytových družstev v rámci Moravy s tím, že se prozatím touto problematikou žádné družstvo nezabývá.

## **10. Průběžné sledování legislativy ohledně exekucí a insolvencí ve vztahu k družstevnímu podílu a k jednotkám**

K zajištění tohoto úkolu:

- Sledovat vývoj legislativy zejména v oblasti novel a výkladu zákona o obchodních korporacích, nového občanského zákoníku, občanského soudního řádu, exekučního řádu, insolvenčního zákona a dalších právních předpisů a případným změnám přizpůsobit postup při vymáhání pohledávek vůči členům družstva, resp. členům společenství vlastníků či jiných subjektů ve správě družstva, a to včetně změny způsobu účtování družstva o jednotlivých měsíčních platbách za užívání družstevního bytu a nebytového prostoru, resp. způsobu účtování společenství vlastníků o jednotlivých měsíčních platbách za užívání jednotky.
- Sledovat vývoj legislativy zejména v oblasti novel a výkladu zákona o obchodních korporacích, nového občanského zákoníku, občanského soudního řádu, exekučního řádu, insolvenčního zákona a dalších právních předpisů a případným změnám přizpůsobit stanovy nebo i další vnitřní předpisy společenství vlastníků a dalších subjektů ve správě družstva, tyto návrhy na změnu vnitřních předpisů předložit k projednání a schválení na pravidelných podzimních zasedáních společenství vlastníků a jiných subjektů ve správě družstva.

- Využívat metodických pokynů a vzorů zpracovaných SČMBD a tyto uplatňovat v rámci družstva či společenství vlastníků či jiných subjektů ve správě družstva.
- Zpracovat směrnici k upřesnění postupu zaměstnanců družstva při sledování návrhů na insolvenční a exekuci na nájemce družstevních bytů a vlastníky jednotek.

**Plnění:** Došlo ke změně legislativy, která umožňuje získat v případě exekuce až 10% z ceny na krytí dluhů vůči společenství vlastníků jednotek. Bylo zpracováno a v představenstvu družstva dne 5.12.2017 projednáno nové opatření předsedy představenstva k řešení exekucí a insolvenční.

## **11. Více využívat nových možností v oblasti informatiky a elektronické korespondence ve vztahu k nájemcům bytů a vlastníkům jednotek**

Nová verze programu Anasoft a.s. umožňuje prostřednictvím portálu poschodech.cz poskytovat nájemcům a vlastníkům řadu informací, týkajících se domu i bytu včetně elektronického zasílání předpisu měsíčních záloh a jejich vyúčtování. Větší zapojení do tohoto systému umožní rychlejší poskytování informací uživatelům spravovaných domů, bytů a jednotek a může vést i k úspoře nákladů.

K zajištění tohoto úkolu:

- Každoročně v počátku roku s rozesíláním vyúčtování měsíčních záloh realizovat reklamní kampaň s cílem dosáhnout většího počtu uživatelů přihlášených na portál poschodech.cz.
- Průběžně zveřejňovat na portálu vnitřní předpisy a zápisy ze zasedání jednotlivých společenství vlastníků či jiných subjektů ve správě družstva.
- V průběhu roku odzkoušet systém rozesílání vyúčtování a předpisů jednotlivým uživatelům prostřednictvím uvedeného portálu a v následujících letech tento systém využívat.

**Plnění:** S předpisem na rok 2018 byl všem nájemcům a vlastníkům zaslán přístupový kód k možnému přihlášení se na portál poschodech.cz. Propagace tohoto portálu byla realizována i na podzimních zasedáních SV v roce 2017. Postupně jsou na portálu zveřejňovány jak vnitřní předpisy jednotlivých společenství vlastníků, tak i zápisy ze zasedání v roce 2017. Odzkoušeno bylo i zaslání vyúčtování za rok 2016, předpis na rok 2018 a obdobně bylo s předstihem touto formou rozesláno všem přihlášeným i vyúčtování za rok 2017. K 31.3.2018 jsme evidovali 865 registrovaných uživatelů, tj. 18,8%.