

Hlavní úkoly pro volební období 2022 – 2026 – plnění k 31.12.2025

1. Zajistit vyrovnané hospodaření družstva v jednotlivých letech

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 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: Pokračuje spolupráce se společností Coop Therm s.r.o a za rok 2025 činil po zdanění příjem z této činnosti 291 928 Kč. V rámci realitní činnosti byly v roce 2025 docíleny tržby ve výši 16 542 Kč

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

Plnění: Půjčky jsou průběžně poskytovány dle požadavků domů a možností družstva. S ohledem na růst úrokových sazeb a nárůst cen stavebních prací dochází k jejich omezování.

- Uplatňovat i nadále v souladu se schválenou směrnicí družstva systém tvorby a čerpání rezerv ze zisku a tím kompenzovat výkyvy v dosaženém hospodářském výsledku v jednotlivých letech.

Plnění: V rámci dosaženého hospodářského výsledku jsou průběžně vytvářeny jak zákonné, tak i ostatní rezervy. K 31.12.2025 činily zákonné rezervy na opravy hmotného majetku částku 5 200 000 Kč. Výše ostatních rezerv činila ke konci roku částku 6 918 107 Kč. Celková výše rezerv ostatního hospodaření družstva činila 12 118 107 Kč

- Zajišťovat průběžně v souladu s se zvyšováním úrokových sazeb v bankách možnost vyššího zhodnocení části volných prostředků družstva prostřednictvím termínovaných vkladů či vyšších úrokových sazeb na běžných či spořicí účet.

Plnění: Družstvo průběžně reagovalo na růst úrokových sazeb jednáním s bankami a zajistilo jejich zhodnocení. Celkově dosáhly úrokové výnosy za rok 2025 výše 2 030 tis. Kč. Obdobně bylo zajištěno zhodnocení prostředků na účtech jednotlivých společenství vlastníků.

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

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

- K zajištění růstu příjmů průběžně uplatňovat valorizaci nájemného z nebytových prostor, poplatků a příspěvků v souladu s uzavřenými smlouvami.

- **Plnění:** Představenstvu družstva schválilo valorizaci nájemného pro rok 2023 v souladu s uzavřenými smlouvami.

2. Údržbu areálu s ohledem na vývoj příjmů zaměřit především 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 a finančních možností družstva.
- Sledovat vývoj dotačních programů a v případě možnosti získání dotací na rekonstrukce objektů v areálu družstva zvážit možnost jejich čerpání.
- **Plnění:** Představenstvu družstva je předkládán plán oprav. V roce 2025 byly realizovány opravy v objemu cca 3.115 tis. Kč. Jednalo se zejména o tyto opravy:
 - o Výměna sekčních vrat v budovy č. 5 ve výši 48 tis. Kč,
 - o Výměna střešní krytiny budovy č.3 ve výši 3.067 tis. Kč.

3. 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 výrazně zhoršuje a řasy a plísně mohou narušovat povrch omítek a tím i snižovat jejich celkovou životnost. 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 plísni 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 plísni při výběru technologií a dodavatelů.
- Získávat zkušenosti z jiných bytových družstev o výsledcích již dříve provedených sanací řas a plísni a o životnosti provedených opatření touto kterou technologií. S výsledky seznamovat statutární orgány společenství vlastníků či jiných subjektů.

Plnění: V roce 2025 byly realizovány opravy fasád v celkovém objemu cca 4.552 tis. Kč, a to u domů:

- o Barákova 7 ve výši 165 tis. Kč,
- o Haškova 40-58 ve výši 2.607 tis. Kč,
- o Palachova 25-29 ve výši 1.780 tis. Kč.

4. Řešit možnosti využití alternativních zdrojů energie (fotovoltaika, tepelná čerpadla atd.) v podmínkách areálu družstva a bytových domů

Vzhledem k současnému vývoji cen energií řešit možnosti využití alternativních zdrojů energie jednak v podmínkách areálu družstva tak i bytových domů.

K zajištění tohoto úkolu

- Sledovat průběžně vývoj dotačních programů
- Získávat zkušenosti z instalace a provozu těchto zdrojů z jiných bytových družstev

Plnění: Představenstvo družstva se touto problematikou zabývalo na svém zasedání. Vedoucí zaměstnanci a zaměstnanci technického úseku se účastnili školení týkajících se problematiky. V rámci plánované opravy střechy objektu č.3 v areálu družstva dojde k úpravám konstrukce střechy tak, aby na ní mohly být instalovány fotovoltaické panely.

5. 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.

Plnění: V rámci dotačních programů bylo v roce 2025 realizováno:

- o Studentská 32-36 ve výši 4.195 tis. Kč – bude dokončeno v r. 2026,
- o nám. Nár. povstání 85, Svratka ve výši 985 tis. Kč,

6. 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, občanského soudního řádu, exekučního řádu, insolvenčního zákona 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, 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 či jiných subjektů.
- Využívat metodických pokynů a vzorů zpracovaných SČMBD a tyto uplatňovat v rámci družstva či společenství vlastníků či jiných subjektů ve správě družstva.

Plnění: V návaznosti na platnou právní úpravu, judikaturu a výklady soudu došlo ke změně stanov družstva a společenství vlastníků zejména v oblasti zpracování osobních údajů (rodné číslo), jakož i v oblasti služeb,

zejména ve vztahu informační povinnosti SV o měsíčních spotřebách dodávky tepla pro vytápění a teplou vodu.

7. 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 vlastníkem 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 vázne na jednotce věcné právo či souhlas všech změnou prohlášení vlastníka dotčených vlastníků jednotek.

K zajištění tohoto úkolu:

- Změny prohlášení vlastníka však realizovat pouze v návaznosti na stavební a jiné změny domu a pozemku, resp. jednotek, a to buď v souvislosti s nutností vyhotovit smlouvu o výstavbě při rozšíření jednotek či vzniku nových jednotek ze společných částí např. půdního prostoru apod., anebo dohodu o změně prohlášení vlastníka zejm. v souvislosti s koupí či prodejem souvisejících pozemků či v souvislosti s jinými změnami. I přes změnu potřebného kvóra pro uzavření dohody o změně prohlášení vlastníka a odstranění duplicitního hlasování o změně prohlášení vlastníka na shromáždění SV, je proces uzavření dohody o změně prohlášení vlastníka nebo smlouvy o výstavbě velice komplikovaný (z důvodu: změna vlastníků jednotek v průběhu procesu schvalování dohody či smlouvy shora, dědická řízení a tudíž změna účastníků smluvního vztahu, exekuční řízení, která brání vlastníku jednotky nakládat se svým majetkem, zajišťování četných souhlasů osob jejichž věcná práva váznou na jednotkách např. úvěrujících bank, při realizovaných změnách prohlášení vlastníka nebo smlouvě o výstavbě se zpravidla mění spoluvlastnický podíl na jednotkách, tudíž je stejně vyžadován souhlas 100% dotčených vlastníků jednotek se změnou prohlášení vlastníka či smlouvou o výstavbě apod.).

Plnění: Prozatím nebylo přistoupeno k širší realizaci. Změny prohlášení vlastníka jsou realizovány pouze v návaznosti na stavební a jiné změny domu, resp. jednotek, v souvislosti s nutností vyhotovit smlouvu o výstavbě při rozšíření jednotek či vzniku nových jednotek ze společných částí např. půdního prostoru apod., anebo v souvislosti s koupí či prodejem souvisejících pozemků či v souvislosti s jinými změnami.

8. Vyřešit v rámci družstva a společenství vlastníků dopady implementace Směrnic Evropského parlamentu a Rady EU v oblasti dodávek a měření spotřeby tepla a teplé vody do legislativy ČR

V návaznosti na dokončení implementace Směrnic Evropského parlamentu a Rady EU v oblasti dodávek a měření spotřeby tepla a teplé vody do legislativy ČR zajistit úpravu vnitřních předpisů družstva a společenství vlastníků jakož i přizpůsobit technická řešení v domech této legislativě. V návaznosti na to i upravit i systém vyúčtování dodávek tepla a teplé vody tak, aby odpovídal novým předpisům.

K zajištění tohoto úkolu:

- upravit a schválit změnu směrnice o vyúčtování služeb družstva a směrnici o vyúčtování služeb platnou pro společenství vlastníků a předložit tyto ke schválení na podzimní zasedání společenství vlastníků v roce
- realizovat úpravy stávajících zařízení pro dodávky tepla a teplé užitkové vody v domech tak, aby odpovídaly platné legislativě
- realizovat v domech změny systému měření tepla a teplé vody tak, aby odpovídaly platné právní úpravě
- v souladu s platnou legislativou zajistit úpravy v programech na vyúčtování spotřeby tepla v bytech a vyúčtování služeb v rámci realizovaného ročního vyúčtování měsíčních záloh
- v souladu s platnou legislativou provést přepočet započitatelné plochy
- realizovat v souladu s platnou legislativou automatický sběr dat z měřidel, jejich vyhodnocování a zveřejňování informací vhodným způsobem koncovým uživatelům

Plnění: V roce 2023 nabyla účinnosti vyhláška č. 376/2021 Sb., kterou se měnila vyhláška č. 269/2015 Sb. o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, a zákon č. 424/2022 Sb., kterým se měnil zákon č. 67/2013 Sb. tj. zákon o službách. Obě tyto novely vycházely z požadavku přizpůsobit legislativu České republiky směrnicím Evropské unie v oblasti energetické účinnosti. V návaznosti na tyto změny legislativy předložilo představenstvo družstva na shromáždění delegátů konané dne 15.6.2023 návrh na projednání a schválení novely směrnice družstva č. 102/2011 o nájemném družstevních bytů pořízených