

Plnění hlavních úkolů pro volební období 2022 – 2026 – (plnění k 31.12.2023)

1. Zajistit vyrovnané hospodaření družstva v jednotlivých letech

Pro zajištění vyrovnaného hospodaření družstva v budoucích letech bude třeba:

- K zajištění vyšších příjmu 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 2023 činil po zdanění příjem z této činnosti 241 263,- 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 31.12.2023 došlo k navýšení zákonných rezerv na opravy hmotného majetku o 800 000 Kč, tj. na konečnou výši 2 250 000 Kč. Výše ostatních rezerv zůstala v roce 2023 nezměněna, tato činí 4 888 823 Kč. Celková výše rezerv ostatního hospodaření družstva činí 7 138 823 Kč

- Zajišťovat průběžně v souladu se zvyšováním úrokových sazeb v bankách možnost vyššího zhodnocování části volných prostředků družstva prostřednictvím termínovaných vkladů či vyšších úrokových sazeb na běžných či spořicíh účtech.

Plnění: Družstvo průběžně reagovalo na růst úrokových sazeb jednáním s bankami a zajistilo jejich zhodnocení. Celkově dosáhly úrokové výnosy za rok 2023 výše 2 770 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: Představenstvo 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 2023 byly realizovány opravy v objemu cca 1 175 tis. Kč. Jednalo se zejména o tyto opravy:

- rekonstrukce střechy budovy č. 2
- oprava podlahy vstupu do trafostanice

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 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 touto kterou technologií. S výsledky seznamovat statutární orgány společenství vlastníků či jiných subjektů.

Plnění: V roce 2023 byly realizovány opravy fasád v celkovém objemu cca 575 tis. Kč, a to u domů:

- o BD Nerudova 8,10,12,
- o BD Nezvalova 4,6.

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 opravy střechy objektu č.2 v areálu družstva došlo k úpravám konstrukce střechy tak, aby na ní mohly být instalovány fotovoltaické panely. Byly osloveny firmy k předložení nabídek na realizaci a o případné realizaci bude rozhodnuto v roce 2024.

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 2023 realizováno:

- o BD Purkyňova 1 – dokončení akce z r. 2022

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 roce 2023 byl v návaznosti na novou právní úpravu danou novelou zák. č. 67/2013 Sb. a další platné právní úpravy a výklad soudů vypracována pro bytové družstvo nová Směrnice č. 141/2023 o nájemném družstevních bytů pořízených v rámci družstevní bytové výstavby a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů, a to formou úplného nového znění, která byla schválena shromážděním delegátů. Obdobně na podzimní zasedání shromáždění společenství vlastníků byla připravena a SV a jinými družstvy schváleny Směrnice č. 3/2023 o příspěvcích na správu domu a pozemku a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním jednotek pro jednotlivé bytové domy ve správě družstva. Při vypracování obou návrhů bylo vycházeno kromě platné právní úpravy i ze vzoru SČMBD již dříve přijatých směrnic: směrnice č. 102/2013 bytovým družstvem a směrnic č. 3 společenství vlastníků či jinými družstvy.

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 ke změně v určení společných částí a společných částí určených k výlučnému užívání vlastníku jednotky. Tento nový stav by měl být zachycen v prohlášení vlastníka. Zpracování vlastních změn se nezdá být ani tak složité, jako bude zřejmě vlastní schvalovací proces, zejm. souhlas se změnou prohlášení vlastníka ze strany osoby, které vázne na jednotce věcné právo či souhlas všech se 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 prohlášení vlastníka, které vyžadují provedení vkladového řízení do katastru nemovitostí.

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 upravit i systém vyúčtování dodávek tepla a teplé vody tak, aby odpovídal novým předpisům.

K zajištění tohoto úkolu:

- a) 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
- b) realizovat úpravy stávajících zařízení pro dodávky tepla a teplé užitkové vody v domech tak, aby odpovídaly platné legislativě

- c) realizovat v domech změny systému měření tepla a teplé vody tak, aby odpovídaly platné právní úpravě
- d) 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
- e) v souladu s platnou legislativou provést přepočítání plochy
- f) realizovat v souladu s platnou legislativou automatický sběr dat z měřidel, jejich vyhodnocování a zveřejňování informací vhodným způsobem koncovým uživatelům

Plnění:

Plnění bodu ad a) shora: 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 směrnici 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 v rámci družstevní bytové výstavby a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů, ve znění nové směrnice č. 141/2023. Tato nová směrnice byla shromážděním delegátů schválena. Obdobně byla zpracována na podzimní zasedání společenství vlastníků změna Směrnice č. 3/2023 o příspěvcích na správu domu a pozemku a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním jednotek, která přizpůsobila pravidla pro stanovení záloh na služby a jejich vyúčtování nové legislativě.

Plnění bodu ad b) až c) shora: Řešeno průběžně zejména v návaznosti na rekonstrukce výměňkových stanic a dalších technických opatření.

Plnění bodu ad f) shora: Na podzimních zasedání shromáždění SV byly předloženy informace k plnění povinnosti SV podávat vlastníkům jednotek informace o měsíčních spotřebách tepla pro vytápění a teplé vody – realizace je průběžná.

9. Více využívat nových možností v oblasti informatiky, 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. 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:

- Průběžně zveřejňovat na portálu vnitřní předpisy a zápisy ze zasedání jednotlivých společenství vlastníků či jiných subjektů ve správě družstva.
- Při zasedáních shromáždění společenství vlastníků získávat souhlasy s elektronickým zasíláním písemností

Plnění: Zveřejňování vnitřních předpisů a zápisů ze zasedání jednotlivých společenství je realizováno průběžně. K 31.12.2023 družstvo eviduje celkem 2445 souhlasů s elektronickým zasíláním písemností.

10. Využívat nové možnosti v oblasti informatiky a stávajícího softwarového vybavení družstva k automatizaci interních procesů, digitalizace, zajištění homeoffice pro zaměstnance

K zajištění úkolu:

- Jednat s dodavatelem služeb (teplo, voda, elektřina, plyn) o možnosti elektronické fakturace prostřednictvím formátu ISDOC
- V průběhu volebního období odzkoušet systém elektronického schvalování faktur prvotně interně, následně i externě se zástupci bytových domů
- Při výměně stávajícího hardwarového vybavení pořizovat takové, které bude umožňovat využití homeoffice pro zaměstnance družstva
- Systém evidence žádostí a úkolů externě i interně
- Využití mobilní aplikace e-domus zaměstnanci družstva

Plnění: Možnost elektronické fakturace prostřednictvím formátu ISDOC je zčásti již používána, technicky je tato funkčnost v rámci stávajícího softwarového vybavení družstva připravena.

Systém schvalování faktur (interně) je připraven k realizaci, v prvním pololetí 2024 bude zprovozněn. Možnost využití homeoffice v omezeném rozsahu v rámci stávajících podmínek družstva je zajištěno.

Systém evidence žádostí a úkolů je funkční od ledna 2023, žádosti je možné zadávat interně zaměstnanci, ale i externě jednotlivými uživateli bytů či zástupci domů prostřednictvím portálu „poschodech“. Zadání žádosti ze strany uživatelů bytů prostřednictvím portálu „poschodech“ bylo v roce 2023 využito v 39 případech.

Mobilní aplikace e-domu je zaměstnanci využívána.

11. Družstvo ve funkci statutárního orgánu společenství vlastníků

K zajištění úkolu:

- Připravit standardy pro výkon funkce statutárního orgánu – systém péče o bytové domy (systematické plánování oprav, optimalizace nákladů atd.)
- Připravit standardy pro zástupce družstva – přehled činností, které je povinen na domě zajišťovat

Plnění: Prozatím nebylo realizováno.

12. Sledovat vývoj v oblasti obnovy družstevní bytové výstavby a v případě možnosti se ve spolupráci s městskými a obecními úřady zapojit do této výstavby

K zajištění úkolu:

- Sledovat aktuální vývoj legislativy v oblasti obnovy družstevní výstavby bytů. Pokud dojde ke změnám, které umožní novou družstevní výstavbu bytů, zapojit se ve spolupráci s městy a obcemi v regionu do její případné realizace.

Plnění: Prozatím nedošlo ke změnám v legislativě, které by umožnily obnovu družstevní bytové výstavby.