

Úvodní slovo

Vážení čtenáři, tentokrát jen opravdu krátce, neboť věřím, že v tomto čísle našeho ZPRAVODAJE najdete mnoho zajímavého i několik důležitých novinek a není tedy potřeba obsah nějak šířeji uvádět.

Tou asi nejzásadnější změnou v oblasti bytového družstevnictví je, že v červnu tohoto roku se stal předsedou Svazu českých a moravských bytových družstev pan RNDr. Jiří Bárta. Hodně si od jeho zvolení slibujeme, neboť pan Bárta, jako dlouholetý předseda představenstva OSBD Česká Lípa, detailně zná problematiku severních Čech. Trochu jsme pana předsedu pro vás vyzpovídali.

Samozřejmě nechybí obvyklá dávka informací z jednání našeho nejvyššího orgánu Shromáždění delegátů, výroční zpráva za loňský rok, a jak jsem již zmínil, hodně dalšího.

Přeji zajímavé čtení a příjemné prožití kýžených prázdninových měsíců.

Jiří Chára, ředitel družstva

Nový předseda

Svazu českých a moravských bytových družstev

Svaz českých a moravských bytových družstev si po dvanácti letech zvolil do svého čela nového předsedu. Stal se jím pan RNDr. Jiří Bárta (*na snímku vpravo vedle odstupujícího Ing. Víta Vaníčka*).

Pan Bárta se narodil 27.7.1956. Patnáct let pracoval jako předseda představenstva Okresního stavebního bytového družstva v České

Lípě. V roce 2002 byl zvolen za člena představenstva SČMBD a o pět let později i do funkce místopředsedy SČMBD.

Dlouhodobě se aktivně podílel na práci svazu v oblasti legislativy, spolupracoval na nových stanovách svazu, aktivně jednal s politiky při prosazování svazových zájmů atd.

V poslední době se často objevoval i ve sdělovacích prostředcích, kde se zasazoval o řešení problémového soužití s nepřizpůsobivými spoluobčany a obrany slušných bydlících.

Zvolení pana RNDr. Jiřího Bárty bylo na 22. Valné hromadě SČMBD dne 18.6.2015 jednomyslně všemi hlasy přítomných delegátů.

GRATULUJEME!

Redakce Zpravodaje



Dočtete se také...

Shromáždění delegátů SBD	4-5
Zpráva o činnosti KK SBD	4-5
Usnesení Shromáždění delegátů SBD	6
Zpráva auditora pro SD SBD Děčín	7
Výroční zpráva 2014	8-11
Historické fotografie Vladimíra Lipského	11
Rozhovor s novým předsedou SČMBD	12
26. konference Rady BD severočeské oblasti	13
Lze se vyhnout odpovědnosti výboru SVJ?	13
22. Valná hromada delegátů rad družstev SČMBD	14
Cena tepla a domovní kotelny	14
Rozhovor s ředitelem Úřadu RBD SO	14-15
Dům SVJ Příčná 352 v novém kabátu	16
Shromáždění SVJ pod širým nebem	16
Významná jubilea funkcionářů samospráv a SVJ	16
Nová posila pro technický úsek družstva	17
Kolik stojí vymáhání dluhů u nás a v Evropě?	17
Bytová komise Statutárního města Děčín	17
Praktické nájezdové rampy	18
Odchyt holubů	18
Přeplatky z vyúčtování služeb	18
Dopis předsedovi vlády ČR	19
Další cesta k úsporám:	
Chemické čištění topných soustav	19
Výstava fotografií Jana Bučiny	20
Pracovní skupina „Tepló“	20
Telefonní seznam	21

Zpráva o činnosti družstva za rok 2014

Vážené delegátky, vážení delegáti, mým úkolem je v krátkosti vás seznámit se zprávou o činnosti družstva za hodnocený rok 2014.

Uplynulý rok byl výjimečný legislativní smrští, která se výrazně podepsala na nové podobě bytového družstevnictví a spoluvlastnictví bytů v ČR. S účinností dvou stěžejních zákonů, tedy zák. č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník a zák. č. 90/2012 Sb., Zákon o obchodních korporacích, došlo zároveň ke zrušení 238 zákonů,

vyhlášek a vládních nařízení. Důležitou zprávou je, že STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO DĚČÍN všechny své povinnosti, uložené mu novými předpisy, v předepsané lhůtě splnilo.

Rok 2014 skončil čistým ziskem 979 tis. Kč. Jako každý rok, značnou část tohoto zisku navrhujeme rozdělit střediskům bytového hospodářství, tj. samosprávám, do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu.

Přestože čistý zisk byl nižší nežli v minulých letech, musím loňský rok hodnotit velice

kladně. Opravňuje mne k tomu skutečnost, že v mnoha oblastech, obecně pokládaných za důkaz zdraví a síly družstva, jsme byli výrazně úspěšní: podařilo se nám snížit roční náklady střediska správy, dlužné pohledávky nám klesly o milion korun a dostali jsme se těsně pod hranici pěti miliónů, úspěšně jsme zrealizovali řadu úsporných opatření pro naše členy, včetně náročného odpojení některých domů od CZT apod.

► pokračování na straně 2

Zpráva o činnosti družstva za rok 2014

► pokračování ze strany 1

Důvodem, proč se výše citované úspěchy neprojeví i ve vyšším zisku družstva, byl neočekávaný zdrcující pád úrokových sazeb u finančních depozit. Výnosy z uložených volných finančních prostředků nám klesly během několika měsíců o více jak půl miliónu korun; oproti roku 2012 to bylo dokonce o cca 900 tis. Kč! Všechny tyto částky máte přehledně ve výroční zprávě družstva, se kterou vás podrobněji seznámí hned po mém vystoupení předseda představenstva pan Ing. Ivo Jeřábek.

Pravdou zůstává, že naše družstvo se trvale zmenšuje. Aktiva v položkách stavby a pozemky jen za rok 2014 klesla z titulu převodů jednotek do osobního vlastnictví o 33 459 tis. Kč a podobně je tomu i v ostatních ukazatelích. Ostatně i vás delegátů je již pouhá polovina oproti minulým letům. Z tohoto důvodu navrhujeme upravit plán na letošní a příští rok s přihlédnutím k této realitě.

Oddělení členské evidence zpracovalo vloni celkem 92 převodů členských práv a povinností dle § 230 obchodního zákoníku. K 31.12.2014 máme převedeno celkem 2 810 bytů do osobního vlastnictví, což představuje již 62,88 % všech bytů ve správě družstva.

V roce 2014 provádělo družstvo správu pro 45 společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou (SVJ) s celkovým počtem 1 319 bytů, 28 garáží a 1 nebytového prostoru na základě smluv o zajištění správy společných částí domu. Z tohoto počtu je šest SVJ, které jsme získali převzetím správy od jiného správce.

Potvrzuje se tak předpoklad, že správní činnost družstva bude v dalších letech postupně nabírat na důležitosti a v budoucnu bude převažovat nad ostatními činnostmi družstva. Tento vývoj se očekává u většiny bytových družstev v ČR.

Vývoj pohledávek z titulu dlužného nájemného patří každý rok k nejsledovanějším ukazatelům, ať už ze strany vlastních členů družstva, tak i kontrolních orgánů. Není divu, protože zadluženost českých rodin obecně stoupá a vymáhání dluhů je rok od roku i kvůli legislativě složitější. O to víc se pohledávkám vedení družstva i představenstvo věnovalo, což, jak již bylo řečeno v úvodu, nakonec vedlo k snížení dlužných

družstva rozhodlo v souladu s platnou legislativou a Čl. 95, odst. 2 Stanov SBD Děčín o zřízení tzv. zajišťovacího fondu, který bude sloužit výhradně k tvorbě opravných položek k nedobytným nebo těžce dobytým pohledávkám. V letošním roce bude naplněn z nedělitelného fondu a v dalších letech by se dle potřeby doplňoval 10 % ze zisku hospodaření.

Je nutné zdůraznit, že dlužné pohledávky, ke kterým jsou

družstva a vnitrodružstevním půjčkám. Tvorba dlouhodobé zálohy na opravy a investice na 1 m2 plochy bytu byla ke konci roku 2014 v průměrné výši 17,51 Kč a při započtení splátek úvěrů dokonce 22,37 Kč. Plní se tak usnesení Shromáždění delegátů z roku 2004.

V oblasti úvěrové politiky můžeme konstatovat, že v roce 2014 bylo splaceno celkem 5 úvěrů na financování výstavby bytových objektů (tzv. anuita),



pohledávek o cca 1 milión korun. Vyplatila se nám všechna opatření, zejména v prevenci a rychlém řešení dluhů ještě před tím, nežli narostou do hůře řešitelných částek. Rovněž se osvědčila informovanost předsedů samospráv o saldu nájemného jejich střediska a úzká spolupráce s nimi.

S dlužnými pohledávkami souvisí také tvorba opravných položek. Proto představenstvo

opravné položky účetně vytvořeny, nejsou odepsané. Dále se evidují i vymáhají. V případě jejich vymožení se pak příslušná částka objeví v ostatních výnosech. Tvorba opravných položek fyzicky neovlivňuje hospodaření družstva, ale účetně přesněji a objektivněji vypovídá o skutečnostech v oblasti dlužných pohledávek.

Krátce k tvorbě záloh na opravy a investice, úvěrové politice

bylo provedeno 27 mimořádných splátek poskytnutých úvěrů v celkové výši 451 tis. Kč, 11 mimořádných splátek investičních úvěrů na zateplení a nová okna v celkové výši 671 tis. Kč z důvodu převodů bytů do osobního vlastnictví a další 4 úvěry byly zcela splaceny mimořádně z důvodu vytvoření prostředků, které pokrývaly částku plánovaných splátek do konce lhůty jejich splatnosti.

Zpráva o činnosti družstva za rok 2014

Zůstatek anuitních úvěrů činí k 31.12.2014 celkem 9 744 tis. Kč. Zůstatky ostatních 25 úvěrových účtů činí celkem 61 455 tis. Kč. Jedná se o 20 úvěrů na zateplení, 4 úvěry na pořízení nových oken jednotlivých samospráv a 1 úvěr na opravu domu.

Naše družstvo dodržuje splátkový kalendář a nemá žádné nedoplatky na splátkách úvěrů. Stejně tak rádně probíhá odesílání Potvrzení o splácení úvěrů ČMZRB. Družstvo čerpá pravidelně dotace na náhradu úroků dle uzavřených smluv. Za rok 2014 činily tyto dotace celkem 1 578 tis. Kč.

V další oblasti vytváření podmínek pro údržbu domů, tj. v poskytování vnitrodružstevních půjček, bylo samosprávám během roku 2014 poskytnuto 7 půjček v celkové výši 5 823 tis. Kč. Zůstatek všech poskytnutých vnitrodružstevních půjček činí k 31.12.2014 celkem 7 899 tis. Kč u 18 samospráv. Během roku 2014 byly 4 vnitrodružstevní půjčky splaceny.

Jak jistě víte, naše družstvo je dlouhodobě vysoce úspěšné v získávání různých dotačních titulů pro své členy. Celková výše získaných dotací překročila již 120 milionů korun.

SBD Děčín neustále sleduje a hledá možnosti získání dotací na odstraňování vad panelové výstavby, výměny oken, rekonstrukce výtahů, budování domovních kotelen, tepelných čerpadel, případně na další investiční akce.

V posledních letech byl největším zdrojem dotačních peněz zejména program IPRM. Jen za loňský rok se podařilo z tohoto programu získat pro 4 naše samosprávy dotace v celkové výši 4 247 tis. Kč.

Dotační program IPRM byl v Děčíně již bohužel ukončen z důvodu vyčerpání alokované částky. Přesto SBD Děčín za dobu trvání tohoto programu od roku 2010 do 2014 obdrželo dotace v celkové výši 11 949 tis. Kč. To vše jsou dozajista velice

pozitivní informace o činnosti družstva.

Samosprávy bytových domů poznaly výhodu financování rekonstrukcí za pomoci dotací a aktivně se zajímají o nové možnosti. V současné době však podobně štedré dotace pro náš region vyhlášeny nejsou a musíme tedy nutně investice realizovat pouze pomocí vlastních zdrojů, popř. výhodných úvěrů.

Jednou z činností technického úseku družstva je komplexní posuzování předložených žádostí o povolení stavebních úprav v bytě. Poté jsou tyto žádosti v souladu se Stanovami družstva předkládány představenstvu k jejich schválení.

V průběhu roku 2014 bylo žadatelům odsouhlaseno celkem 154 žádostí o povolení stavebních úprav v bytech (oproti 85 za r. 2013). Nejvíce stavebních úprav se týkalo přestavby bytových jader, kterých bylo celkem 59. Dále to byly výměny oken (v 16 případech), vybourání šatních příček (12), zasklení lodžii, montáže satelitů a další drobné úpravy.

Kromě toho technický úsek zajišťuje pravidelnou údržbu bytového a nebytového fondu v majetku i správě SBD Děčín. Součástí této správy je rovněž plánování a příprava investičních akcí. Ty probíhají ve spolupráci se samosprávami jednotlivých objektů.

Investiční akce jsou financovány v souladu se stanovami SBD Děčín z větší části z prostředků DZOI jednotlivých samospráv a SVJ, případně i pomocí vnitrodružstevních půjček. Snahou TÚ je zajištění efektivní přípravy jednotlivých akcí, kontrola prováděných prací a kvalitní plánování a realizace oprav. Výběrovými řízeními a přímým jednáním s dodavateli se snažíme o vyjednání nejvýhodnější ceny pro jednotlivé samosprávy. Zástupci TÚ se účastní kontrolních dnů na prováděných stavbách a přejímek dokončených akcí.

Přestože přetrvávají objektivně velmi vhodné podmínky pro realizaci potřebných oprav a modernizací (nízké úrokové míry u poskytovaných úvěrů, nízké ceny za stavební práce), mnoho samospráv tyto práce stále odkládá.

V loňském roce se nám naštěstí vyhnuly živelné katastrofy typu povodní či rozsáhlých požárů a co se týče pojistných událostí na objektech SBD Děčín, lze konstatovat, že rok 2014 byl vcelku klidný. Celkem jsme řešili 15 pojistných událostí u společnosti Kooperativa, a.s., ze kterých bylo uskutečněno plnění 204 922,- Kč ve prospěch družstva (samospráv). Další plnění z rámcové smlouvy byla ve prospěch námi spravovaných SVJ či přímo jednotlivých bydlících. Šlo o menší pojistné události, jako zatečení do bytu špatnou střechou nebo prasklými radiátory, vandalismus, menší požár, zcizení hasební techniky apod.

Samostatnou kapitolou zůstává cena tepla a v jejím důsledku pokračující odpojování našich objektů od CZT a zřizování domovních kotelen či tepelných čerpadel.

Zatímco družstvo využívá veškerých možností k úsporám tepla - máme zateplené objekty, nová okna, měříme spotřebu na radiátorech, naučili jsme bydlící používat regulační ventily, chemicky čistíme otopné soustavy a v důsledku toho jde dlouhodobě spotřeba tepla dolů o desítky procent - náš monopolní dodavatel tepla na to dlouhodobě reaguje pouze cynickým zdražováním.

Nelze se tedy divit, že i v roce 2014 pokračovalo odpojování jednotlivých objektů od CZT a budování vlastních domovních kotelen či tepelných čerpadel.

Zde je několik čísel: Do provozu bylo uvedeno celkem 6 kotelen, dalších 9 kotelen je ve fázi vyřizování stavebního povolení či dokončovacích prací nebo jsou těsně před kolaudací. Evidujeme dalších 6 žádostí

na realizaci plynových kotelen a 6 na realizaci tepelných čerpadel.

Představenstvo i vedení družstva vykonalo prokazatelně mnoho práce ke snížení ceny tepla a tím i pro zachování systému CZT v Děčíně. Firma Termo Děčín, a.s., však ceny trvale zvyšuje nad únosnou mez, a proto trend odpojování od CZT očekáváme i v příštích letech.

Mezi každoroční úkoly družstva samozřejmě spadá dlouhá řada dalších činností, o kterých jsem se ve své zprávě z časových důvodů nezmínil. Pořádání seminářů a pracovních aktiv, zakládání SVJ s právní subjektivitou, zpracování vyúčtování zálohových plateb, vyřizování reklamací a stížností, spolupráce s kontrolní komisí družstva, jednání s úřady a soudy, pravidelné vydávání Zpravodaje SBD Děčín, vyjednávání s dodavateli služeb atd.

Protože práce je pro nás všechny čím dál náročnější, dovoluji mi, abych využil této příležitosti a poděkoval na tomto místě představenstvu, kontrolní komisi, všem zaměstnancům družstva, předsedům samospráv i vám delegátům SBD Děčín. Bez spolupráce všech těchto složek by činnost družstva nebyla možná.

Vážené dámy, vážení pánové, na závěr mi dovoluji, abych konstatoval, že naše družstvo k 31.12.2014 nemá žádný závazek po lhůtě splatnosti, nedluží žádné dodavatelské firmě ani bance při splácení úvěrů a naše financující banka hodnotí SBD Děčín z pohledu výsledků hospodaření dlouhodobě kladně.

Příští rok uplyne rovných 50 let od založení našeho bytového družstva. Přejí vám, aby STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO DĚČÍN bylo dál tím pevným bodem, kterým v této neklidné době pro své členy bezesporu je.

Děkuji za pozornost.

Ing. Jiří Chára, ředitel družstva

Shromáždění delegátů SBD Děčín

Několik fotografií z jednání nejvyššího orgánu družstva, které se konalo dne 4. června 2015 v Malém sále Společenského domu Střelnice



Zpráva o činnosti kontrolní komise SBD Děčín za období od minulého Shromáždění delegátů

Dámy a pánové, nedílnou součástí hodnocení činnosti našeho bytového družstva při příležitosti konání Shromáždění delegátů je i zhodnocení činnosti kontrolní komise za uplynulé období, tj. od minulého Shromáždění delegátů v r. 2014.

Kontrolní komise pracuje podle ročního plánu práce, který je sestavován tak, aby v průběhu dvou let byly prověřeny všechny činnosti družstva. Každoročně je prováděna kontrola pokladny vč. pokladních dokladů a cenin. Tato oblast je prověřována 2x ročně. Kontroly byly provedeny dne 22. 4. 2014 a 25. 11. 2014. Závady nebyly zjištěny.



Předsedkyně Kontrolní komise paní Eva Šmídová

Dále je každoročně prováděna kontrola pohledávek na nájemném a služeb s ním spojených. Při kontrole provedené dne 25. 11. 2014 bylo zjištěno, že ve srovnání se stejným obdobím r. 2013, tj. k 30. 9. se snížily pohledávky o cca 180 tis. Kč tis. Kč, což představuje pokles o 3,2 %. Na celkovém snížení se podílí nájemníci částkou 206 tis. Kč a u vlastníků došlo ke zvýšení o téměř 26 tis. Kč. Pokud se týká kategorie dluhu do 5 tis. Kč a od 5 do 20 tis. Kč, zvýšil se počet dlužníků o 4, objem dlužných částek se však snížil o 299 tis. Kč. Lze konstatovat, že se jedná vždy o jeden či dva nájemy, které nejsou z hlediska výše i počtu problematické.



Zpráva o činnosti kontrolní komise SBD Děčín za období od minulého Shromáždění delegátů

Podstatně horší situace je v kategorii dluhu nad 20 tis. Kč, nad 50 tis. Kč a nad 100 tis. Kč. Celkový dluh v těchto kategoriích činí více jak 4,6 mil. Kč z celkového dluhu v kontrolovaném období ve výši 5,5 mil. Kč. Na tomto dluhu se podílí 55 dlužníků, průměrná výše dluhu u těchto kategorií činí téměř 84 tis. Kč na 1 dlužníka. Kontrolní komise obdržela soupis největších dlužníků nad 50 tis. Kč a 100 tis. Kč. Jedná se o 29 dlužníků, celková výše dluhu činí 3,9 mil. Kč a průměrná výše na jednoho dlužníka činí 134 tis. Kč.

Po projednání s vedením družstva bylo konstatováno, že je vymáhání věnována soustav-

ná pozornost. Vedoucí úseku pokračuje v osobních jednáních s velkými dlužníky o řešení splácení dluhu. Nadále poskytují předsedové samospráv součinnost v osobních kontaktech s dlužníky na svých samosprávách..

Dne 5. 5. 2015 byla provedena kontrola podkladů pro inventarizaci majetku a závazků

k 31. 12. 2014. Byl vydán Příkaz ředitele č. 2/2014, kterým byla jmenována hlavní inventarizační komise a dílčí inventarizační komise. Inventarizací nebyly zjištěny žádné rozdíly, manka a přebytky, zápisy mají předepsané náležitosti.

Dále byla dne 14. 5. 2015 provedena kontrola roční účetní

závěrky vč. ověření dosaženého výsledku hospodaření za r. 2014, který je vykázán v rozvaze a výkazu zisku a ztrát k 31. 12. 2014. Rovněž se KK seznámila se zprávou auditora vč. výroku auditora. Namátkovým způsobem byly prověřeny účetní doklady zaúčtované v lednu 2015 z důvodu časového rozlišení a příp. možnosti ovlivnění hospodářského výsledku za r. 2014. Rovněž byly namátkovým způsobem prověřeny formální náležitosti účetních dokladů.

KK konstatuje, že nezjistila žádné významné nedostatky, které by bránily schválení účetní závěrky družstva. Na základě těchto skutečností doporučuje KK Shromáždění de-

legátů schválit účetní závěrku za r. 2014 vč. návrhu na rozdělení hospodářského výsledku, jak je uvedeno ve výroční zprávě SBD za r. 2014.

Na závěr uvádím, že se KK za uplynulého období sešla 4x. Členové KK jsou pravidelně informováni o činnosti představenstva, jehož jednání se předsedkyně KK pravidelně zúčastňuje. Plán kontrol za r. 2014 byl splněn, z plánu na r. 2015 byly provedeny 3 kontroly. Za období od minulého shromáždění delegátů nebyla kontrolní komisí řešena žádná stížnost.

*Eva Šmídová,
předsedkyně KK SBD Děčín*

Usnesení

Shromáždění delegátů SBD Děčín konaného dne 4. června 2015

Shromáždění delegátů :

Schvaluje :

- 1) Program jednání shromáždění delegátů SBD Děčín
- 2) Zprávu mandátové komise
- 3) Složení pracovního předsednictva, mandátové a návrhové komise, navrženého zapisovatele a ověřovatele zápisu,
- 4) Zprávu o kontrole plnění usnesení Shromáždění delegátů konaného dne 3. června 2014
- 5) Výroční zprávu STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA DĚČÍN za rok 2014 v plném znění včetně úpravy plánu na rok 2015, schválení plánu na rok 2016 rozdělení hospodářského výsledku za rok 2014, schválení auditora Ing. Ivan Bauer – číslo osvědčení 0330
- 6) Zamítnutí odvolání proti vyloučení člena z družstva :
 Křišta Jan -Sam. č. 290
 Hruška Václav - Sam. č. 281
 Hrušková Václav - Sam. č. 281
 Ing. Nezval Martin -Sam. č. 310
 Dudáš Miroslav - Sam. č. 248
- 7) Zpráva kontrolní komise

Bere na vědomí:

1. Zpráva o činnosti družstva za rok 2014

Ukládá :

1. Vedení družstva provést vypořádání hospodářského výsledku za rok 2014 do 30.6.2015 jednotlivým samosprávám,
2. Vedení družstva rozeslat text usnesení SD ze dne 4. června 2015 delegátům do 30.6. 2015,
3. Vedení družstva zveřejnit zprávu o výsledcích hospodaření družstva za rok 2014 a přijaté usnesení ze Shromáždění delegátů na webových stránkách družstva a v nejbližším vydání Zpravodaje STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA DĚČÍN,
4. Představenstvu projednat neúčast delegátů, kteří se bez omluvy nezúčastnili Shromáždění delegátů dne 4. června 2015,


V Děčíně dne 4. června 2015

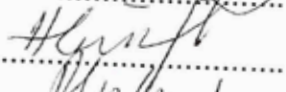
Návrhová komise :

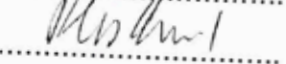
Předseda - Josef Zámečnick

Člen – Vladimír Hloušek

Člen – Dana Pleskačová







Zpráva auditora pro shromáždění delegátů STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA DĚČÍN.

I. Zpráva o účetní závěrce

Na základě provedeného auditu jsem dne 12.05.2015 vydal k účetní závěrce, která je obsažena v příloze této výroční zprávy, zprávu následujícího znění:
Provedl jsem audit příložené účetní závěrky STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA DĚČÍN, která se skládá z rozvahy k 31.12.2014, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2014, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31.12.2014 a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2014 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o družstvu jsou uvedeny v čl.1 bodě (1) přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA DĚČÍN je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

Mou odpovědností je vyjádřit na základě mého auditu výrok k této účetní závěrce.
Audit jsem provedl v souladu se zákonem o auditorech, Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsem povinen dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abych získal přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.
Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky.
Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.
Jsem přesvědčen, že důkazní informace, které jsem získal, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého výroku.

Výrok auditora


Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA DĚČÍN k 31.12.2014 a nákladů, výnosů a výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2014 v souladu s českými účetními předpisy.

- II. Ověřil jsem též soulad výroční zprávy STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA DĚČÍN k 31.12.2014 s účetní závěrkou, která je obsažena v příloze této výroční zprávy. Za správnost výroční zprávy je zodpovědný statutární orgán STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA DĚČÍN. Mým úkolem je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou. Ověření jsem provedl v souladu s Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou.
Jsem přesvědčen, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.
Podle mého názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA DĚČÍN k 31.12.2014 ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.
- III. Prověřované družstvo zastupovali předseda představenstva p. ing. Ivo Jeřábek a ředitel ing. Jiří Chára, další informace poskytovala hlavní účetní pí. Ing. Markéta Fritsche.

Zprávu četli:


Ing. Ivo Jeřábek
předseda představenstva




Ing. Ivan Bauer osvědčení č. 330
Děčín IX, Na pěšině 264


Josef Zámečník
místopředseda představenstva

V Děčíně 12.05.2015

Výroční zpráva 2014

Úvodní ustanovení

Výroční zpráva za rok 2014 byla zpracována v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.

Ověření správnosti sestavení účetní závěrky za rok 2014 bylo provedeno auditorem Ing. Ivanem Bauerem s konstatováním, že účetní závěrka byla zpracována v souladu s účetními předpisy platnými v České republice.

Daňové příznání za rok 2014 bylo zpracováno daňovou poradkyní Ing. Blankou Poštovou, jednatelkou KODAP DC s.r.o.

Výsledky hospodaření

V roce 2014 se na tvorbě hospodářského výsledku podílelo celkem 78 středisek bytového hospodářství, tj. samospráv a středisko správy družstva.

Výsledky hospodaření družstva za rok 2014, kromě hospodářského výsledku, korespondují s plánovanými ukazateli, které byly schváleny na Shromáždění delegátů dne 3. června 2014.

Základní sledovaný ukazatel, tj. hospodářský výsledek družstva za rok 2014 po zdanění, byl plánován ve výši 1 200 tis. Kč. Kvůli objektivním negativním vlivům na ekonomiku družstva bylo dosaženo plnění ve výši 979 698,25 Kč, což je 81,64%. Středisko správy vykázalo ztrátu ve výši 455 955,71 Kč, střediska bytového hospodářství zisk ve výši 1 435 653,96 Kč.

Hospodaření družstva bylo v průběhu roku výrazně ovlivněno neblahými dopady aktivit ČNB. Přes určité makroekonomické známky útlumu všeobecné hospodářské a ekonomické krize, se teprve v průběhu roku 2014 naplno projevila kritická situace na finančních trzích. Zejména tvrdý pokles úrokových sazeb bank měl na hospodářský výsledek družstva rozhodující vliv a dopad.

Výkony celkem byly v roce 2014 oproti roku 2013 nižší o 2 728 460,39 Kč. Tržby z úhrad za užívání bytů družstevníky, vlastníky, členy i nečleny mají z důvodu zakládání SVJ s právní subjektivitou trvale klesající tendenci (v r. 2013 -9,2 %, v r. 2014 - 5,57 %). Tržby z úhrad nebytových prostor mírně klesly (-1,9 %). Výnosy z poplatků za správu vzrostly jen o 3,2 % (v r. 2013 o 21,4 %). Rovněž došlo ke snížení výnosů u ostatních správních poplatků vybíraných za převody členských práv a podnájmy z důvodu snížení počtu operací s byty, a to o 17,9 % (větší počet bytů v osobním vlastnictví). U smluvních pokut a úroků z prodlení jsme dosáhli vyšších výnosů o 15,8 %, u tržeb z poplatků za převody bytů do osobního vlastnictví o 16,1 %.

Jak již bylo řečeno, zcela zásadním způsobem ovlivnil hospodářský výsledek družstva neočekávaný vývoj úrokových sazeb na bankovním trhu. Pokles úrokových sazeb znamenal snížení přijatých úroků oproti r. 2013 o 517 061,- Kč (- 58,4 %) a oproti r. 2012 dokonce o 892 946,35 Kč (- 70,8 %). Z toho jen u naší mateřské banky ČSOB, a.s. byl výnos z běžného a spořicího účtu za rok 2014 pouhých 133 774,51 Kč, přičemž v předchozím roce to bylo 433 496,23 Kč (- 69,1 %) a v r. 2012 dokonce 703 091,28 Kč (- 81,0 %).

U nákladů celkem došlo oproti roku 2013 ke snížení o 2 197 392,43 Kč. Trend nastavených úsporných opatření vedením družstva tedy trvá a za loňský rok přinesl opravdu výraznou úsporu.

Na udržování bytového fondu středisek bylo vydáno v r. 2014 o 1 595 700,- Kč méně, naopak na ostatní opravy a udržování jsou vyšší náklady o 75 618,- Kč. Na opravu nebytových prostor jsme z důvodu havarijního stavu výloh byli nuceni vynaložit 121 985,- Kč.

Přehled nákladů a výnosů v roce 2013 a 2014

	2013	2014	Rozdíl
Náklady	35 382 938,01	33 185 545,58	- 2 197 392,43
Výnosy	36 893 704,22	34 165 243,83	- 2 728 460,39
Hospodářský výsledek	1 510 766,21	979 698,25	- 531 067,96

Plnění základních ukazatelů plánu družstva za rok 2014

	plán	skutečnost	% plnění
Počet zaměstnanců	15	14	93,33
Hospodářský výsledek (v tis. Kč)	1 200	980	81,67
Mzdové náklady (v tis. Kč)	5 830	5 460	93,65
Ostatní osobní náklady (v tis. Kč)	2 200	1 875	85,23
z toho orgány družstva (v tis. Kč)	310	308	99,35

Z uvedeného tabulkového přehledu vyplývá splnění všech základních plánovaných ukazatelů stanovených shromážděním delegátů dne 3. června 2014 s výjimkou hospodářského výsledku družstva, kdy plánované výše 1 200 tis. Kč nebylo z důvodů, uvedených v komentáři, dosaženo.

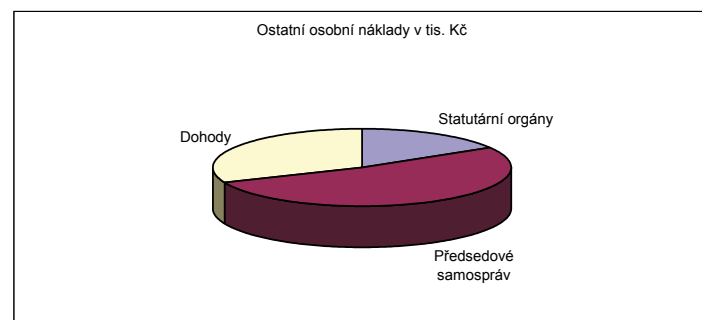
Ekonomika práce

Z celkového plánovaného objemu mzdových a ostatních osobních nákladů na rok 2014 ve výši 8 030 tis. Kč bylo vyčerpáno celkem 7 335 tis. Kč, což představuje plnění na 91,34 %.

Mzdové prostředky v plánované výši 5 830 tis. Kč byly čerpány na 93,65 %, a to včetně náhrady mzdy při dočasné pracovní neschopnosti, což představuje úsporu 370 tis. Kč.

Ostatní osobní náklady v plánované výši 2 200 tis. Kč byly čerpány na 85,23 %, což představuje úsporu 325 tis. Kč.

Čerpání ostatních osobních nákladů ve výši 1 875 tis. Kč bylo dle jednotlivých položek následující: Odměny statutárním orgánům družstva, tj. představenstvu a kontrolní komisi ve výši 308 tis. Kč, odměny předsedům samospráv ve výši 977 tis. Kč a dohody o provedení práce ostatní ve výši 590 tis. Kč. Pro potřeby samospráv uzavřelo družstvo 193 dohod o provedení práce se 161 zaměstnanci. (Viz. graf „Ostatní osobní náklady v tis. Kč“)



Průměrný stav zaměstnanců byl nižší než plánovaný o jednoho. Z celkového počtu 14 zaměstnanců bylo 13 zaměstnanců THP a 1 kategorie D. V průběhu roku ukončil jeden zaměstnanec pracovní poměr výpovědí a jeden odchodem do důchodu. Do konce roku nedošlo k jejich náhradě.

Výroční zpráva 2014

Vývoj pohledávek z titulu dlužného nájemného

Vedení družstva i představenstvo se dlužnými pohledávkami z titulu nezaplaceného nájemného zabývalo intenzivně i po celý rok 2014. Opět se podařilo vylepšit komunikaci s dlužníky s cílem zastavit budoucí dluhy a urychleně řešit ty vzniklé.

Trvale sledujeme platební morálku jak nájemníků, tak vlastníků z důvodu předcházení dlužných pohledávek, jejich včasného zachycení a včasného řešení.

Všichni předsedové samospráv mají přehled o saldu nájemného jejich střediska. Jsou informováni, že při jakémkoliv problému mají komunikovat a spolupracovat s příslušnými pracovníky správy.

Takto nastavený systém přinesl v loňském roce značné snížení dlužných pohledávek oproti předchozímu roku.

Rozbor pohledávek – celkový přehled

	Výše dluhu k 31.12.2011	počet dlužníků	Výše dluhu k 31.12.2012	počet dlužníků	Výše dluhu k 31.12.2013	počet dlužníků	Výše dluhu k 31.12.2014	počet dlužníků
0 - 5.000	335 097 Kč	205	261 107 Kč	132	251 324 Kč	117	222 420	138
5.000 - 20.000	829 866 Kč	82	930 563 Kč	98	796 690 Kč	80	698 180	74
20.000 - 50.000	952 945 Kč	32	740 776 Kč	24	906 857 Kč	29	701 669	23
50.000 - 100.000	752 206 Kč	10	1 553 431 Kč	21	1 104 312 Kč	14	842 273	12
nad 100.000	1 960 765 Kč	11	1 687 380 Kč	9	2 849 165 Kč	17	2 521 418	13
CELKEM	4 830 879 Kč	340	5 173 257 Kč	284	5 908 348 Kč	257	4 985 960	260

Rozbor pohledávek – nájemníci členové družstva

	Výše dluhu k 31.12.2013	počet dlužníků	Výše dluhu k 31.12.2014	počet dlužníků
0 - 5.000	144 715 Kč	61	129 639	78
5.000 - 20.000	556 215 Kč	57	523 244	57
20.000 - 50.000	530 134 Kč	17	297 472	12
50.000 - 100.000	597 168 Kč	8	317 878	5
nad 100.000	2 184 349 Kč	12	1 934 348	9
CELKEM	4 012 581 Kč	155	3 202 581	161

Rozbor pohledávek – vlastníci bytových jednotek

	Výše dluhu k 31.12.2013	počet dlužníků	Výše dluhu k 31.12.2014	počet dlužníků
0 - 5.000	106 608 Kč	56	92 781	60
5.000 - 20.000	240 475 Kč	23	174 936	17
20.000 - 50.000	376 723 Kč	12	404 197	11
50.000 - 100.000	507 144 Kč	6	524 395	7
nad 100.000	664 816 Kč	5	587 070	4
CELKEM	1 895 766 Kč	102	1 783 379	99

Komentáře k tabulkám

Z tabulky č. 1 je zřejmé, že k 31.12.2014 vynaložené úsilí přineslo úspěch a meziročně došlo ke snížení pohledávek z titulu dlužného nájemného o 922 388 Kč, i když celkový počet dlužníků se proti roku 2013 zvýšil o 3. Celkem úspěšně řešíme vlastními silami malé pohledávky. I když absolutní počet dlužníků roste, celková částka poklesla.

Podařilo se vlastními silami vyřešit v 7 případech i nejvyšší pohledávky. Od začátku roku 2014 jsme začali používat v souladu s novým občanským zákoníkem institut dohody o přistoupení k dluhu a podařilo se takto zlikvidovat nedobytné pohledávky ve výši 620 312,- Kč a získat poplatky z prodlení v celkové výši 756 688,- Kč.

Samozřejmě nadále soudy řeší ty případy, kde dlužník nereaguje na předžalobní upomínku a dojde k podání žaloby na vymození pohledávky a žaloby k vyklizení bytu. Bohužel u soudu je podáno velké množství případů, na nařízení jednání čekáme i dva roky a jejich vyřešení nemáme možnost ovlivnit.

V průběhu roku 2014 bylo dlužníkům členům družstva odesláno 18 výstrah před vyloučením a bylo podáno 8 návrhů na vyloučení z členství v družstvu.

U vlastníků bytových jednotek je vymáhání pohledávek kvůli le-

gislativě časově náročnější i složitější. Problémem i zde zůstává velmi pomalá reakce soudů, kdy včas podané návrhy čekají rovněž na nařízení jednání 1 - 2 roky.

Tvorba záloh na opravy a investice, úvěrová politika, vnitrodružstevní půjčky

Tvorba dlouhodobé zálohy na opravy a investice na 1 m² plochy bytu s přihlédnutím k technickému stavu jednotlivých objektů a k předpokládaným nutným opravám v souladu s usnesením Shromáždění delegátů z roku 2004, trvale roste.

K 31.12.2014 byla průměrná výše tvorby již 17,51 Kč/m² a při započtení splátek úvěrů dokonce 22,37 Kč/m².

V oblasti úvěrové politiky můžeme konstatovat, že v roce 2014 byly splaceny 2 úvěry na financování výstavby bytových objektů (anuita) k 30.6.2014. Další 3 úvěry byly splaceny k 31.12.2014 a k témuž datu bylo provedeno také 27 mimořádných splátek poskytnutých úvěrů ve výši 451 tis. Kč.

Bylo provedeno 11 mimořádných splátek investičních úvěrů na zateplení a nová okna v celkové výši 671 tis. Kč z důvodu převodů bytů do osobního vlastnictví a další 4 úvěry byly zcela splaceny mimořádně v průběhu roku 2014 z důvodu vytvořených prostředků, které pokrývaly částku plánovaných splátek do konce lhůty jejich splatnosti.

Zůstatek anuitních úvěrů činí k 31.12.2014 celkem 9 744 448,27 Kč. Zůstatky ostatních 25 úvěrových účtů dlouhodobých úvěrů činí celkem 61 454 999,33 Kč. Jedná se o 20 úvěrů na zateplení, 4 úvěry na pořízení nových oken jednotlivých samospráv a 1 úvěr na opravy domů (viz příloha k závěrce).

Naše družstvo dodržuje splátkový kalendář a nemá žádné nedoplatky na splátkách úvěrů. Stejně tak řádně probíhá odesílání Potvrzení o splácení úvěrů ČMZRB. Družstvo čerpá pravidelně dotace na náhradu úroků dle uzavřených smluv. Za rok 2014 činily tyto dotace celkem 1 578 tis. Kč.

V další oblasti vytváření podmínek pro údržbu domů, tj. v poskytování vnitrodružstevních půjček, bylo samosprávám během roku 2014 poskytnuto 7 půjček v celkové výši 5 823 tis. Kč. Zůstatek všech poskytnutých vnitrodružstevních půjček činí k 31.12.2014 celkem 7 898 517,79 Kč u 18 samospráv. Během roku 2014 byly 4 vnitrodružstevní půjčky splaceny.

Výroční zpráva 2014

Dotace

Naše družstvo je dlouhodobě vysoce úspěšné v získávání různých dotačních titulů pro své členy. Celková výše získaných dotací překročila již 110 milionů korun.

SBD Děčín neustále sleduje a hledá možnosti získání dotací na odstraňování vad panelové výstavby, výměny oken, rekonstrukce výtahů, budování domovních kotelen, tepelných čerpadel, případně na další investiční akce.

V posledních letech byl největším zdrojem dotačních peněz zejména program IPRM. Jen za loňský rok se podařilo z tohoto programu získat pro 4 naše samosprávy dotace v celkové výši 4 247 277,61 Kč.

Dotační program IPRM byl v Děčíně již bohužel ukončen z důvodu vyčerpání alokované částky. Přesto SBD Děčín za dobu trvání tohoto programu od roku 2010 do 2014 obdrželo dotace v celkové výši 11 949 221,61 Kč.

Samosprávy bytových domů poznaly výhodu financování rekonstrukcí za pomoci dotací. Aktivně se zajímají o nové možnosti. V současné době však žádné dotace pro náš region vyhlášené nejsou a musíme tedy nutné investice realizovat pouze pomocí vlastních zdrojů, popř. výhodných úvěrů.

Správa SVJ

V roce 2014 provádělo družstvo správu pro 45 společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou (SVJ) s celkovým počtem 1 319 bytů, 28 garáží a 1 nebytového prostoru na základě smluv o zajištění správy společných částí domu. Z tohoto počtu je šest SVJ, které jsme získali převzetím správy od jiného správce.

Činnost družstva ve vztahu k těmto společenstvím byla v průběhu roku stejně jako v předchozím roce plynulá, bez zásadních problémů. Spolupráce s jednotlivými zástupci SVJ probíhala na velmi dobré úrovni.

K celkem zásadní změně došlo od počátku roku 2014 ve způsobu podávání návrhů na zápis změn v rejstříku společenství ke Krajskému soudu. Návrh lze vyplnit pouze elektronicky vyplněným interaktivním formulářem, ze kterého se následně generuje návrh na zápis změn. Tento úkon zpracováváme pro SVJ zatím zdarma. Ostatní správci v ČR tuto službu pro SVJ většinou neprovádí a přenechávají jí výhradně advokátním kancelářím.

Dá se předpokládat, že správní činnost družstva bude v dalších letech postupně nabírat na důležitosti a v budoucnu bude převážovat nad ostatními činnostmi družstva. Tento vývoj se očekává u většiny bytových družstev v ČR.

Stavební úpravy

V rámci správy, provozu a údržby bytového a nebytového fondu ve vlastnictví a správě družstva, zajišťoval tak jako v minulých letech, technický úsek družstva komplexní posuzování předložených žádostí o povolení stavebních úprav v bytě od jednotlivých uživatelů bytových jednotek v souladu s platným právním předpisem.

Na základě těchto zmiňovaných požadavků byly v roce 2014 v souladu se Stanovami družstva předkládány technickým úsekem do každého jednání představenstva SBD Děčín žádosti o povolení stavebních úprav v bytech.

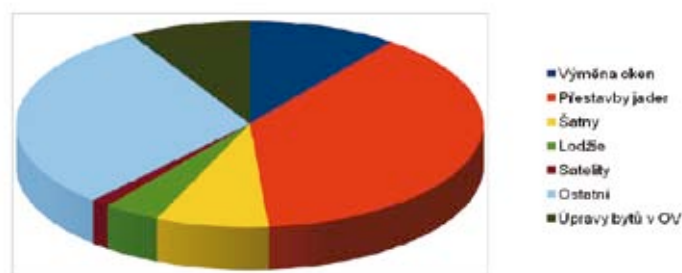
Představenstvo družstva projednávalo žádosti o povolení stavebních úprav v bytě pravidelně jedenkrát měsíčně. Tyto žádosti byly následně po doporučení technického úseku na schůzích představenstva družstva projednány a odsouhlaseny.

V průběhu roku 2014 bylo žadatelům odsouhlaseno celkem 154 žádostí o povolení stavebních úprav v bytech (oproti 85 za r. 2013). (Viz souhrnný přehled a graf.)

Souhrnný seznam povolených stavebních úprav za rok 2014

Druh stavební úpravy	Počet žadatelů	Druh stavební úpravy	Počet žadatelů
Výměna oken	16	Montáže satelitů	2
Přestavby bytových jader	59	Ostatní drobné úpravy	46
Vybourání příček šatní komory	12	Úpravy bytů v OV	13
Zasklení lodžii	6	CELKEM	154

Stavební úpravy 2014



Pojistné události na objektech SBD Děčín

V roce 2014 řešil technický úsek SBD Děčín celkem 15 pojistných událostí u společnosti Kooperativa, a.s., ze kterých bylo uskutečněno plnění 204 922,- Kč ve prospěch družstva (samosprávy). Další plnění z rámcové smlouvy byla ve prospěch námi spravovaných SVJ či přímo jednotlivým bydlícím.

V loňském roce se nám naštěstí vyhnuly živelné katastrofy typu povodní či rozsáhlých požárů.

Jednou ze škodních událostí byla záplava sklepních prostor na objektu Sokolská 306, Děčín IX. I přes spoluúčast 5 000,- Kč bylo samosprávě na odstranění škody vyplaceno 56 929,- Kč. Následně samospráva provedla hydroizolaci základů a vymalování sklepních prostor.

Na objektu SVJ Kladenská 294/28, Děčín III, neznámý vandal zapálil sklepní prostory. Vzniklý požár SVJ zlikvidovalo svépomocí a pojišťovna následně proplatila za použitý materiál 12 864,- Kč.

Mimo tyto dva živly, kterými byly záplava po silných deštích a jeden požár, bylo likvidováno několik dalších pojistných událostí, a to ve všech případech zatečení do bytu ať už špatnou střechou nebo prasklými radiátory v celkové výši 15 319,- Kč. Tato částka byla vždy vyplacena uživatelům jednotlivých bytových jednotek.

V roce 2014 byla pouze na jednom objektu odcizena hasební technika, a sice na objektu samosprávy Čs. Partyzánů 356, Děčín XXXII. Vzniklá škoda hrazená pojišťovnou byla ve výši 30 062,- Kč.

Na čerpání peněz se nemalou měrou podílí i vandalismus. Jednalo se převážně o rozbité skleněné výplně vchodových dveří či rozbitá zvonková tabla. Z pojištění proti vandalismu Kooperativa a.s. vyplatila za tyto pojistné události celkem 25 659,- Kč.

Odpojování od CZT a zřizování domovních kotelen

Z důvodu trvalého a nepřiměřeného růstu cen za teplo z centrálního zdroje tepla (CZT), pokračovalo i v roce 2014 odpojování jednotlivých objektů od CZT a budování vlastních domovních kotelen. Přestože představenstvo i vedení družstva vykonalo mnoho práce ke snížení ceny tepla a tím i pro zachování systému CZT v Děčíně, dodavatel tepla, firma Termo Děčín, a.s. ceny trvale zvyšuje nad únosnou mez.

Výroční zpráva 2014

Trend odpojování od CZT z těchto důvodů trval i ve sledovaném roce 2014 a očekáváme jeho eskalaci i v příštích letech.

V roce 2014 bylo uvedeno do provozu celkem 6 kotelen:

- 311 Pražská 407, 408, Dč. XXXII
- 320 Čs. Partyzánů 375, 376, Dč. XXXII
- 234 Příčná 352, Dč. III
- 256 Kamenická 297, 290, Dč. II
- 519 Hálkova 273, 269, Dč. I
- 232 Jezdecká 337,338,339, Dč. III

Dále bylo rozpracováno dalších celkem 9 kotelen, které jsou ve fázi vyřizování stavebního povolení či dokončovacích prací nebo jsou těsně před kolaudací:

- 316 Pražská 394, 395, Dč. XXXII
- 304 Májová 362, 363, Dč. XXXII
- 322 V Sídlišti 388, 389, Dč. XXXII
- 324 B.Martinů 1319, 1320, Dč. II zdržení při přípojce plynu
- 326 Dvořákova 1325,1324, Dč. II zdržení při přípojce plynu
- 327 Dvořákova 1322, 1323, Dč. II zdržení při přípojce plynu
- 325 Dvořákova 1326, 1327, Dč. II zdržení při přípojce plynu
- 314 Pražská 409, 410, Dč. XXXII
- 262 Kamenická 261,262,263, Dč. II

V současné době evidujeme 6 žádostí na realizaci kotelny. Zájem projevívali představitelé samospráv těchto objektů:

- 313 Pražská 405,406, Dč. XXXII
- 307 Hrdinů 367, Dč. XXXII
- 318 V Sídlišti 384, Dč. XXXII
- 300 Čs. Partyzánů 356, Dč. XXXII
- 248 U Tvrze 1546, Dč. VI
- 229 Jezdecká 323,324,325, Dč. III

Dalších 6 samosprávy má zájem o realizaci tepelných čerpadel:

- 583 Na Valech 1678, Dč. IV
- 274 Gagarinova 269,270, Dč. IX
- 275 Gagarinova 271,272, Dč. IX
- 286 Sokolská 306, Dč. IX
- 295 Na Vyhliďce 326,327, Dč. IV
- 244/2 Weberova 1534, Dč. VI

Návrh na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2014

Příděl střediskům bytového hospodářství, tj. samosprávám do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu	729 698,25 Kč
Příděl do sociálního fondu	160 000,00 Kč
Dotace Zajišťovacího fondu	90 000,00 Kč
CELKEM	979 698,25 Kč

Návrh plánu na rok 2015 a 2016

Ukazatel	plán 2014	skutečnost 2014	plán 2015	plán 2016
Počet zaměstnanců	15	14	14	14
Hosp. výsledek v tis. Kč	1 200	980	750	750
Mzdové náklady v tis. Kč	5 830	5 460	5 500	5 500
Ost. osobní náklady v tis. Kč	2 200	1 875	2 200	2 200
z toho družstevní orgány	310	308	310	310

Závěr

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO DĚČÍN v hodnoceném roce 2014 splnilo čtyři z pěti plánovaných úkolů uložené mu na Shromáždění delegátů dne 3. června 2014. Základní sledovaný ukazatel, tj. hospodářský výsledek družstva za rok 2014 po zdanění, nebyl z důvodu objektivních negativních vlivů na ekonomiku splněn o 220 tis. Kč.

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO DĚČÍN přesto potvrdilo svou dlouhodobou odolnost, spolehlivost a vysokou společenskou odpovědnost vůči všem svým členům.

Součástí této výroční zprávy je rozvaha v plném rozsahu ke dni 31.12.2014, výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu ke dni 31.12.2014, přílohy roční závěrky a výrok auditora o ověření účetní závěrky.

*Ing. Ivo Jeřábek, předseda představenstva
Josef Zámečník, místopředseda představenstva*

Historické fotografie od pana Vladimíra Lipského

Jak jsme již informovali, oslaví naše družstvo příští rok 50 let od svého vzniku.

V této souvislosti jsme oslovili i případné pamětníky o jakémkoliv historické dokumenty, fotografie či vzpomínky. Prvním, kdo na naši výzvu zareagoval, byl pan Vladimír Lipský, předseda SVJ Plavební 114, 115, v Děčíně I. Opravdu zajímavé fotografie, které nám do redakce Zpravodaje přinesl, zachycují stavby domů v Plavební a Řetězové ulici, ale třeba také výstavbu našich podzemních

garáží, většinou z šedesátých a sedmdesátých let minulého století.

Jako malou ukázkou zveřejňujeme fotografii z roku 1965, zachycující výstavbu panelového domu v Plavební ulici, budoucí čísla popisná 114, 115.

► Na rubu fotografie je připsáno: *Družstevníci zbožně sledují postup stavby budoucích toužebně očekávaných bytů. Za povšimnutí stojí jednotné oblečení družstevníků do tzv. „šustáků“, módního hitu sedmdesátých let.*
Foto: archiv Vladimíra Lipského





Rozhovor s novým předsedou Svazu českých a moravských bytových družstev RNDr. Jiřím Bártou



ZPRAVODAJ: V čem si podle vás svaz doposud vedl dobře a kde vidíte určité rezervy?

Svaz se pod vedením minulého předsedy dobře vypořádal s vlastní ekonomikou a také v průběhu uplynulých několika let došlo ke generační výměně v metodickém odboru svazu a to se také podařilo. Personálně obměněný metodický odbor dokázal připravit celou škálu kvalitních vzorových dokumentů pro bytová družstva.

Svaz má určitě i nějaké rezervy. Je potřeba vyvíjet ještě větší tlak na změny v legislativě. Svaz má dost dobře zpracovány všechny problémy, kterými nás nový občanský zákoník a zákon o obchodních korporacích a družstvech zatížily. A tyto podklady musíme dostat do povědomí ministerstev a politiků.

ZPRAVODAJ: Naši politici dlouhodobě považují bytové družstevnictví za něco překonaného či dokonce zbytečného a mnohá média pak takový obraz přebírají a předkládají veřejnosti. Neměl by se svaz v tomto směru více snažit o zviditelnění a vylepšení povědomí o družstevnictví?

Tohle je jeden z velmi důležitých úkolů. Je pravda, že zejména pravicoví politici se družstevnictví tak

nějak „šttí“ a těm ostatním jsme v lepším případě spíše lhostejní. A přenáší se to i do sdělovacích prostředků. Navíc, jakákoliv kauza je i z našeho prostředí ochotně medializována a my máme pak pocit, že jsme prezentováni pouze negativně.

Vybudovat si jednoduše pozitivní mediální obraz by stálo nemalé prostředky a ty svaz nemá a nikdy mít nebude. Ale určitě by se svaz mohl v rámci svých skrovných možností naučit nějaké prostředky na takzvané PR vyčlenit a pokusit se bytové družstevnictví před veřejností zviditelnit.

ZPRAVODAJ: Družstva i SVJ hodně trápí vyloženě špatná legislativa. Hodláte, pane předsedo, i v tomto směru jednat s politiky a zasadit se o její změnu?

O to jsem se už nějakou dobu pokoušel i jako místopředseda svazu a hodlám tyto aktivity ještě zintenzivnit. Jednání s politickou reprezentací je nekonečná práce, která navíc nese chabé výsledky. Každý, kdo si to zkusil, dobře ví, o čem mluvím. Nemůže vás proto odradit jeden neúspěch, ale nemělo by vás odradit ani deset neúspěchů. Je nutné to zkoušet pořád dokola.

Současná legislativa v někte-

rých oblastech našim družstvům i společenstvím vlastníků opravdu škodí. Potýkáme se s nevýhodným postavením družstev při řešení pohledávek, které vznikají při užívání bytů. Dochází k zásadně nespravedlivému zdražování nákladů na bydlení pro ostatní řádně platící uživatele bytů. V dalších oblastech se potýkáme s paragrafy, které nás vhnávají do právní nejistoty nebo do neřešitelných situací. Tohle musí me politikům stále vysvětlovat a musíme jednat i s odborníky na ministerstvech. Jednáme s Ministerstvem pro místní rozvoj a nově se pokoušíme navázat spolupráci i s Ministerstvem spravedlnosti. Doufám, že se to nakonec podaří a dojde alespoň v některých případech k nápravě. Jsme našťastí politicky neutrální subjekt a můžeme jednat s každým, kdo je takzvaně „u moci“. Bylo by však potřeba, aby se alespoň nějaká vláda dožila konce svého volebního období a byla schopná připravené legislativní změny také realizovat.

ZPRAVODAJ: Pane předsedo, děkujeme za váš čas, ještě jednou gratulujeme k vašemu zvolení a přejeme hodně sil a elánu k řešení všech nastíněných problémů.

I já děkuji a přeji čtenářům ZPRAVODAJE hodně úspěchů.



Na levém snímku pan Bárta při své řeči na závěr 22. Valné hromady svazu, na které byl zvolen do čela SČMBD, na snímku vpravo čestný předseda svazu pan Ing. Vít Vaníček a po jeho levici nově zvolený předseda SČMBD pan RNDr. Jiří Bárta.

26. konference Rady bytových družstev severočeské oblasti

Dne 19. května 2015 se v zasedací místnosti SČMBD – ÚR BD v Ústí n.L., Alešově ulici 147/10, konala 26. konference Rady BD severočeské oblasti. Jednání se účastnili delegáti většiny velkých členských družstev, s rozhodujícím počtem hlasů.

Hlavními body programu byla kontrola plnění úkolů z minulé konference, zpráva předsedy pana Karla Jedličky o činnosti rady, zpráva o hospodaření rady za rok 2014 a rozpočet rady na rok 2015, informace místopředsedy představenstva SČMBD Praha o činnosti a hospodaření svazu, volba delegátů na 22. Valnou hromadu SČMBD a jiné.

V obsáhlé zprávě o činnosti Rady její předseda pan Karel Jedlička připomněl, že Severočeská rada sdružuje celkem 31 subjektů všech typů (BD, SBD, OSBD, LBD a SVJ) a celkem spravuje 79 472 bytů a k tomu ještě 3 325 garáží. To představuje 2 422 domů.

Kromě uvedených bodů jednání se delegáti konference opět podrobně zabývali tématem soužití s problémovými skupinami obyvatel. V závěru jednání byl proto sestaven a jednomyslně podpořen dopis premiérovi vlády ČR panu Mgr. Bohuslavovi Sobotkovi s žádostí o bezodkladné řešení tohoto problému.

Jiří Chára



Záběry z jednání 26. konference Rady bytových družstev severočeské oblasti.

Lze se vyhnout odpovědnosti výboru SVJ?

Noční můrou každého statutárního orgánu SVJ je § 159, odst. 1 zákona č. 89/2012 Nového občanského zákoníku (NOZ). Jeho plné znění je následující:

Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedba-

le, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.

Jinými slovy, členové výboru mají povinnost jednat při výkonu své funkce s péčí řádného hospodáře. Tato povinnost pro členy výboru je zcela nová, v dřívější právní úpravě zakotvena nebyla. A s povinností chovat se při výkonu funkce s péčí řádného hospodáře je pak pochopitelně spojena odpovědnost členů výboru za škodu způsobenou při výkonu jejich funkce, kdy ručí veškerým svým majetkem.

Často se členové výboru SVJ ptají, zda jsou odpovědní i za to, když své schopnosti přecení. Odpověď je ano!

V § 159 NOZ je totiž zakotvena tzv. vyvratitelná právní domněnka, že jedná nedbale, kdo není péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky. Součástí péče řádného hospodáře je tedy i schopnost rozpoznat, které činnosti již není člen voleného orgánu schopen vykonávat, či které potřebné znalosti a dovednosti nemá. Pokud z toho nevyvodí pro sebe důsledky, tedy takovou funkci člena voleného orgánu přijme, resp. v ní setrvává, zakládá ustanove-

ní § 159 odst. 1 vyvratitelnou právní domněnku, podle které takový člen voleného orgánu právnické osoby jedná nedbale se všemi důsledky pro něj.

Je otázkou, jestli se mají členové výboru začít bát žalob. Přehnané obavy z žalob asi nejsou na místě, protože většina členů výborů vykonává svou funkci odpovědně a svědomitě. Na druhou stranu

je potřeba si uvědomit, že tyto zákonné úpravy si již vyžádaly značnou pozornost veřejnosti, a tak dnes jsou výbory SVJ pod daleko větším drobnohledem jejich členů, než tomu bylo dříve.

Obecná promlčecí lhůta za škodu dle úpravy obsažené v občanském zákoníku je pak stanovena na 3 roky, v případě hospodářských trestných činů až 15 let. Nelze se proto divit, že stále více SVJ nechce podstupovat tuto obrovskou zodpovědnost plynoucí z nové legislativy.

Jednou z možností, jak se této odpovědnosti vyhnout, je zvolit si pouze jednočlenný výbor SVJ, kterým se stane SBD Děčín. Veškerá odpovědnost pak zůstává na družstvu, tedy stejně, jako je tomu u samospráv. Tuto variantu volí stále více společenství, nejen u našeho družstva. V případě vašeho zájmu o tuto variantu se můžete o podrobné informace obrátit na kohokoliv z vedení družstva.

V této souvislosti ještě zmíníme, že jsme po mnoha měsících dostali konečně odpověď na dotaz, co se stane, pokud SVJ nebude chtít vůbec vzniknout. Odpověď přišla z Ministerstva spravedlnosti po nástupu nového ministra, pana Roberta Pelikána. Volně interpretováno – stejně se tomu nevyhnete...

Jiří Chára





22. Valná hromada delegátů rad družstev SČMBD



Nejvyšší orgán Svazu českých a moravských bytových družstev zasedal dne 18. června 2015 v kongresovém sále budovy SČMBD, v Podolské ulici 50, Praze 4 – Podolí.

Kromě obvyklých bodů programu rozhodovali tentokrát delegáti ještě o prodeji nepotřebné-

ho objektu v Brně a také o volbě do orgánů SČMBD. Volili kromě členů představenstva a kontrolní komise i nového předsedu svazu. Jednomyslně byl zvolen pan RNDr. Jiří Bárta. Těto volbě se ostatně věnujeme i na dalších místech tohoto ZPRAVODAJE.

V závěru 22. VH SČMBD pro-

běhlo ještě vyhlášení výsledků soutěže Panelák roku 2014. Naše družstvo přihlásilo tentokrát pouze dům SVJ Příčná 352/8, Děčín III, předseda Ing. František Sassmann, CSc., který je v naší správě. Bohužel, mezi oceněné se neprobojoval.

Jiří Chára



Vlevo pohled na představenstvo svazu, vpravo do zcela zaplněného kongresového sálu budovy SČMBD v Praze Podolí. V popředí pan František Ryba a Ing. Stanislav Karpíšek.

Rozhovor s ředitelem Úřadu rady bytových družstev severočeské oblasti, panem Ing. Ladislavem Chalupným



ZPRAVODAJ: Pane řediteli, můžete našim čtenářům v krátkosti přiblížit organizační strukturu, hlavní náplň činnosti Úřadu rady (ÚR) a kolik družstev je v ní zastoupeno?

Pro zkvalitnění a zefektivnění své činnosti Svaz českých a moravských bytových družstev Praha zřídil pro potřeby bytových družstev v uvedené oblasti ve všech

regionech České republiky svá územní pracoviště, která poskytují družstvům v daném území veškerý informační servis a operativu zejména v oblasti technické, ekonomické a právní, a současně přenášejí požadavky členské základy na svaz. Tak např.:

- zajišťování poradenské činnosti pro členská družstva v otázkách jejich vzniku a změn,
- pomoc členským družstvům v území při zpracování jejich vnitřních organizačních norem, jednacích řádů a stanov,
- informování družstev o úkolech, usneseních a opatřeních orgánů svazu,
- zajišťování včasného zpracování zpráv a návrhů pro schůze výborů rady nebo konference rady,
- organizování výměny zkušeností a spolupráce mezi družstvy; za tím účelem svolávání porad funkcionářů a pracovníků byto-

vých družstev v příslušném území,

- plánování a organizování školení, seminářů a kurzů pro členské organizace,
- zpracovávání návrhu rozpočtu ÚR podle zásad stanovených valnou hromadou,
- obstarávání vnitřní a hospodářské správy a předpisů na úseku majetku svazu a BOZPO,
- pomoc členským organizacím při závažných jednáních s orgány státní správy v místě,
- návrhy na přijetí družstev za členy svazu a návrhy na zánik členství,
- vedení evidence členských družstev v území a archivace dokladů o zrušených a likvidovaných družstvech,
- statistiku údajů o družstvech ve smyslu stanov a usnesení valné hromady,

► pokračování na straně 15

Cena tepla a domovní kotelny

Tato slova z titulku článku se u nás v Děčíně skloňují stále častěji.



Není divu – konečná cena tepla za loňský rok ve výši 725 Kč za jeden GJ

nás katapultovala na nelichotivé první místo v celé České republice. Uvážíme-li, že podle tabulky Energetického regulačního úřadu (ERÚ) průměrných cen lze vůči systémům centrálního zásobování teplem (CZT) považovat za konkurenční cenu tepelné energie pro konečné spotřebitele cenu z domovních plynových kotelů ve výši 515,89 Kč/GJ vč. DPH, nelze se divit, že se naše domy i jednotlivá SVJ od CZT odpojují.

V posledních měsících se objevilo hned několik článků k této problematice v týdeníku Princip. Jejich autorem je pan Ing. Vladimír Motl (na snímku), předseda SVJ, které již pár let domovní kotelnu s úspěchem provozuje.

Ing. Motl předpokládá, že v nejbližších dvou až pěti letech budou muset systémy centrálního zásobování teplem vynaložit další značné investice na splnění emisních limitů stanovených evropskou směrnicí a v jejich důsledku očekává další nárůst ceny tepla.

Jeden ze svých článků pan Motl uzavřel takto:

„Je na zvážení každého odběratele, zda bude dál akceptovat stále se zvyšující cenu centrálního tepla nebo si postaví svoji kotelnu. Je však třeba mít na paměti i skutečnost, že o vlastní zdroj tepla je třeba se provozovatelsky starat, zajišťovat předepsané revize, servis, dozor a obsluhu kotelny. Je také pravdou, že dodávky tepla z CZT poskytují odběrateli komfort bez těchto starostí, ale za značně vyšší cenu.“

Redakce ZPRAVODAJE

Rozhovor s ředitelem Úřadu rady bytových družstev severočeské oblasti, panem Ing. Ladislavem Chalupným

► pokračování ze strany 14

- organizuje a zajišťuje kontakty s vyššími územně správními celky, koordinuje jednání s jejich představiteli a jedná o zajištění úkolů v regionech.

Sídlo severočeské rady pro družstva v Ústeckém a Libereckém kraji bylo zřízeno v Ústí nad Labem a v radě je celkem sdruženo 31 subjektů a to všeho typu, tedy: 11 Bytových družstev, 10 Stavebních bytových družstev, 4 Okresní bytová družstva, 1 Lidové bytové družstvo, 4 Společenství vlastníků jednotek a 1 Družstvo pro výstavbu a správu garáží.

ZPRAVODAJ: *Kolik toto množství členských organizací v severočeské radě reprezentuje bytů a jaký je podíl bytů v osobním vlastnictví?*

Představuje to 39 119 družstevních bytů a k tomu převedených družstevních bytů do vlastnictví 23 126 a celkem pak družstva rady spravují 79 472 bytů, tj. včetně bytů jiných vlastníků např. z privatizace obecního fondu a k tomu ještě 4 218 garáží a nebytových prostor.

ZPRAVODAJ: *Statutární orgán rady je Výbor rady tvořený předsedy a řediteli členských družstev a SVJ. Jak často se výbor schází a jaké nejdůležitější problémy řeší?*

Výbor rady projednává záležitosti, které mu stanovila především konference rady, která se koná zpravidla jednou za rok. V období mezi konferencemi výbor zabezpečuje informovanost členů rady, jedná s regionálními orgány, koordinuje činnost družstev ve všech výše uvedených specializovaných oblastech činnosti. Schází se obdobně jako představenstvo svazu a to zhruba 6 x v roce.

ZPRAVODAJ: *Pro všechny majitele a správce bytů jsou noční můrou dlužné pohledávky. Můžete čtenářům prozradit jaký objem pohledávek za celou radu*

a jaká je jejich struktura?

Trvale narůstají dluhy u nájemného z družstevních bytů, ale především pak za úhrady u vlastníků bytů. Ve statistice zpracovávané pro svaz byly dluhy nyní blíže specifikovány, aby mohl svaz lépe argumentovat u státních orgánů za potřebné změny legislativy. Začaly se sledovat takzvané nedobytné pohledávky a svaz požaduje na družstvech konkrétní příklady pro medializaci, kde již byly první dluhy rozděleny na ostatní bydlící v domě. Tak tedy za naší severočeskou radu dluhy nájemců družstevních bytů vůči družstvu činí celkem nyní 91 milionů Kč a u vlastníků bytů vůči družstvu 15 milionů Kč. Nedobytné pohledávky pak činí vůči družstvům celkem 21 milionů Kč a dále bylo vykázáno, že vlastníci bytů mají nedobytné pohledávky vůči společenstvím vlastníků 24 milionů Kč.

ZPRAVODAJ: *Předseda Rady bytových družstev severočeské oblasti pan Karel Jedlička velice aktivně vystupuje v různých médiích a snaží se upozorňovat na nejpálčivější problémy s legislativou v oblasti bydlení. Je vidět nějaký posun ve vnímání těchto problémů ze strany politiků a veřejnosti?*

Karel Jedlička je zkušeným odborníkem v oblasti bydlení a desítky let řídí družstvo v Neštémicích a delší dobu je i předsedou severočeské rady. V různých médiích využívá prostor pro pozitivní zviditelnění bytových družstev a odborně se vyjadřuje k aktuálním tématům. Dříve to bylo k problematice programů oprav panelových domů a s tím souvisejících energetických úspor, k cenám tepla, nyní např. k neplatičům u bydlení, složité situaci ve vymáhání dluhů, nevýhodným dopadům insolvenčního zákona a exekučního řádu pro ostatní bydlící, problémům s nepřizpůsobivými spoluobčany v domech atd. Oblast bydlení bohužel není státem komplexně podchycena, nic není provázané. Představitelé svazu, rady a družstev, kteří se

snaží zatupovat zájmy 17 % bydlících občanů v ČR a řešit jejich problémy z praxe to v tomto směru mají náročné. Prostě někdy se daří a někdy jde o delší proces a naše zkušenosti, argumenty a podklady nejsou ještě tolik naléhavé. Oblastí k řešení je mnoho, tak jako ministerstev, s kterými je problematiku nutné projednávat. K tomu je nezbytné též získat k tématům přímo i poslance či senátory, kteří se problematikou zabývají. Předseda rady Karel Jedlička a jeho spolupracovníci zastupují zájmy bydlících z BD a SVJ jak jen to prostě je možné a kde je protistrana resp. partner, který má zájem problematikou se zabývat a řešit ji.

ZPRAVODAJ: *Loňský rok byl v oblasti legislativy přelomový jak pro bytová družstva, tak zejména pro SVJ. Pořádá Úřad rady pro své členy odborná školení, a jaký je o ně zájem?*

Jsem přesvědčen, že všechna potřebná školení k nové legislativě proběhla pro naše členy včas a plně podle potřeb a splnila jejich očekávání a požadavky. V souvislosti s postupným převodem bytů do vlastnictví u některých družstev se jejich zájem o témata na poradách posouvá do nových oblastí zájmu a tak nám vznikají dva směry pro zajišťování obsahu porad – klasické SBD a SVJ. To je vývoj úměrný stavu v oblasti byd-

lení ve státě a my jej respektujeme a snažíme se náplň našich porad přizpůsobovat tomuto trendu. V minulém roce pak byla veškerá činnost družstev upřena na zpracování nových stanov a postupné přizpůsobování dalších dokumentů, směrnic, řádů apod. k novému Občanskému zákoníku a Zákonu o obchodních korporacích. Zde se projevila velká odbornost a pomoc svazu ve včasném zpracování vzorů a metodické pomoci. Na družstvech bylo v tomto směru uděláno mnoho práce a mohu konstatovat, že vše zvládly v termínech podle nové legislativy, i když samozřejmě jde o dlouhodobý proces a práce pokračují.

ZPRAVODAJ: *Pane řediteli, co byste popřál našim čtenářům a bydlícím do dalších let?*

To je ta nejsložitější otázka, která mi byla dnes položena. Každý má přeci své nějaké přání, dlouhodobě, momentálně, týkající se všeho možného, tak tedy ať se daří. No a v případě, že by šlo o přání týkající se dalšího spokojeného bydlení u našeho členského družstva svazu SBD Děčín, tak to již samo o sobě je nadále dobrá volba.

ZPRAVODAJ: *Děkujeme za velmi zajímavý rozhovor a také vám přejeme, ať se vám i celé radě nadále daří!*



Sídlo Severočeské rady v Ústí nad Labem.

Dům SVJ Příčná 352 v novém kabátu

Nová fasáda domu patřícímu Společenství vlastníků jednotek domu Příčná 352/8, Děčín 3, přitahuje zraky kolemjdoucíh.

Příjemné tóny zvolených barev a jejich decentní rozvržení pů-

sobí velice moderně a přitažlivě. Škoda jen, že již nezbylo dostatek finančních prostředků na renovaci balkónů. Ta by domu jistě také slušela.

Dodejme, že v domě je celkem 59 bytových jednotek a předsedou společenství je Ing. František Sassmann, CSc.

Dobrá práce!

Redakce Zpravodaje



Barvy na opraveném pláští budovy ještě lépe vyniknou za slunečného počasí, které nám v den, kdy vznikaly tyto snímky, bohužel nepřálo...

Shromáždění SVJ pod širým nebem

V pondělí 27. dubna 2015 se konalo důležité shromáždění Společenství vlastníků bytových jednotek domu Jezdecká 329/32, 330/34 a 331/36, Děčín III.

A protože ten den bylo opravdu krásné teplé jarní počasí, shodli se přítomní, že se shromáždění bude konat v pěkném prostředí přímo před domem.

SVJ mělo na programu dva důležité body - schválení nových stanov, přizpůsobených

požadavkům nové legislativy, a volbu nového statutárního orgánu. Podařilo se obojí. Do tříčlenného výboru byly zvoleny tyto tři dámy: paní Zuzana Hřebíková, paní Anna Kovačková a paní Helena Kremlíková.

Zhruba za hodinku bylo vše důležité projednáno a schváleno. Právě včas, protože obloha se náhle zataáhla a pár okamžiků poté se přihnala první letní bouřka.

Jiří Chára



V jarním slunci a mezi zelení se jednalo opravdu příjemněji nežli klasicky v prostorách domu.

Významná jubilea funkcionářů samospráv a SVJ



V druhém pololetí letošního roku se dožívá významného životního jubilea hned několik předsedů samospráv či SVJ pod naší správou.

75 let

Sedmdesátí pěti let se v září dožívají dva předsedové. Třetího září to je pan Ing. Vladimír Motl, předseda SVJ Labská 267/38 a 267/40, Děčín I a dne 26. září pan František Kuchyňa, předseda samosprávy 223 v Přímé ulici v Boleticích a bývalý člen představenstva družstva.

65 let

Tohoto jubilea se dne 2. září dožívá předseda samosprávy 272, pan Petr Prudič, který je rovněž delegátem a v minulosti aktivně pracoval i v technické komisi družstva.

60 let

Významné kulatiny oslaví 9. srpna pan Jaroslav Tuček, předseda samosprávy 244/2. Ve svém volnu se věnuje nejen práci pro družstvo, ale je i jako vynikající hudebník člen několika hudebních skupin.

50 let

Pěkné jubileum padesátí let oslavil dne 26. června předseda SVJ Pražská 407, 408, Děčín XXXII pan Jiří Kožár a dne 7. července čeká podobná oslava pana Dušana Sirku, předsedu samosprávy 312.

Pěkná životní jubilea oslaví také ženy!

Sedmého srpna člen představenstva a předsedkyně samosprávy 267 paní Alena Petriková, 8. září paní Irena Lenghartová, předsedkyně samosprávy 246 a 10. září paní Zuzana Hřebíková, předsedkyně SVJ Jezdecká 32, 34, 36, Děčín III.

V průběhu roku se málokdy naskytne vhodná příležitost poděkovat funkcionářům družstva nebo SVJ za práci, kterou ve svém volném čase vykonávají pro druhé. Rádi proto využíváme této příležitosti a kromě gratulace skláníme ještě hold za vše, co jmenovaní jubilanti pro nás všechny vykonávají.

GRATULUJEME a DĚKUJEME!

Redakce ZPRAVODAJE a vedení družstva

Nová posila pro technický úsek družstva

Technický úsek družstva posílil v letošním roce pan Martin Vepřovský (na snímku).



Někteří z vás již možná měli možnost se s ním na půdě SBD Děčín setkat osobně, pro vás ostatní jsme pana Vepřovského požádali o krátké představení.

Tady je:

Vážený a milí čtenáři Zpravodaje, po úspěšném lednovém výběrovém řízení jsem začátkem března nastoupil do řad pracovníků SBD Děčín na místo technika do technického úseku. Chtěl bych se Vám v tomto čísle v krátkosti představit.

Narodil jsem se v roce 1974 v Děčíně, kde jsem vychodil základní školu v ZŠ Březová na Starém Městě a následně i absolvoval Střední průmyslovou školu stavební Děčín. Po úspěšném složení maturitní zkouš-

ky jsem nastoupil na ještě v tu dobu povinnou roční základní vojenskou službu.

V roce 1995 jsem byl přijat na tehdejší majetkoprávní oddělení finančního referátu Okresního úřadu v Děčíně na pozici referenta, kde jsem měl na starosti výkon státní správy na úseku správy nemovitostí, inventarizace, sjednávání smluv ohledně prodeje a pronájmu nemovitostí ve vlastnictví státu, vydávání stanovisek k územním a stavebním řízením.

V roce 2000 jsem vyměnil státní sektor za práci v soukromé firmě Geoplán-DC s.r.o., kde jsem 15 let vykonával geodetickou činnost, jejíž náplň se skládala z vytyčování a zaměřování nemovitostí, inženýrských sítí, práce s totálními stanicemi a GNSS (GPS), tvorbou geometrických plánů, práce s katastrální mapou a v neposlední řadě zpracovávání dat pomocí grafických programů Geus a MicroStation.

V současné době se tedy již můžeme setkávat na technickém úseku v budově SBD Děčín. Mým zájmem bude, aby se vždy našlo řešení dané problematiky k Vaší spokojenosti.

Martin Vepřovský,
technický úsek

Kolik stojí vymáhání dluhů u nás a v Evropě?



Dlužné pohledávky jsou problémem pro každého věřitele.

Jejich vymáhání je stále složitější a často se jedná i o značně dlouhodobou záležitost. V České republice však vyjde dlužníka ve finále neobyčejně draho! Podívejte se na tři modelové příklady, které před časem uvedl Daniel

Hüle (na snímku) z organizace Člověk v tísni na webu Deník.cz.

Hüle tvrdí, že v Evropě existují tři modely vymáhání dluhů: německý, švýcarsko-britský a český.

Německý model (funguje třeba i v Polsku):

Dluh např. 1 020 Kč

Soudní poplatek 576 Kč

Náklady právního zastoupení v nalézacím řízení 744 Kč

Náklady právního zastoupení v exekučním řízení 372 Kč

Odměna exekutora 595 Kč

CELKEM 3 307 Kč

Švýcarsko-britský model:

Dluh např. 1 020 Kč

Soudní poplatek 292-710 Kč

Náklady právního zastoupení v nalézacím řízení 0 Kč

Náklady právního zastoupení v exekučním řízení 0 Kč (příznivá se od určité výše dluhu, v Británii až od 150 000 Kč)

Odměna exekutora 420-835 Kč

CELKEM 2 565 Kč

Český model:

Dluh např. 1 020 Kč

Soudní poplatek 400 Kč

náklady právního zastoupení v nalézacím řízení 5 220 Kč

Náklady právního zastoupení v exekučním řízení 2 920 Kč

Odměna exekutora 7 800 Kč

CELKEM 17 360 Kč

Mít dluh se opravdu nevyplácí!

Zdroj: denik.cz

Bytová komise Statutárního města Děčín



Jak jsme vás již informovali v minulém čísle ZPRAVODAJE, v lednu letošního roku byla na prvním zasedání Rady města Děčína jmenována Bytová komise pro volební období 2014 – 2018.

Redakce ZPRAVODAJE požádala předsedu Bytové komise pana Ing. Karla Kopeckého (na snímku) o krátké přiblížení to-

hoto orgánu našim čtenářům:

„Statutární město Děčín má svoji bytovou komisi, kterou ustanovila Rada města svým usnesením. Je to iniciativní a poradní orgán rady města pro oblast bytové a komunální problematiky. Svoji činností jsme odpovědní a podléháme Radě města. Nejde o nově ustanovenou komisi, pracovala i v dřívějších volebních obdobích, ale v jiném složení.

Nově je naše komise devítičlenná, aby členové pokryli i z hlediska svého bydliště a svých

aktivit co nejvíce jednotlivých částí a lokalit města. Bytová komise také spoluvytváří podklady pro koncepci, strategii a výhledy bytových záležitostí v Děčíně nejenom pro Radu města, ale je tu také pro občany města Děčína, kdy naše komise projednává eventuelní návrhy, podněty a stížnosti občanů a organizací, působících na území města, např. také řeší možnosti ubytování občanů, kteří se ocitli ve složitých životních situacích, atp.

Svou práci vykonává komise

prostřednictvím svých členů - jedním z velmi aktivních a odborně erudovaných je také Ing. Jiří Chára.

Bytová komise se schází cca. 1 x měsíčně - je možné se na ní obracet i např. přes podatelnu Magistrátu města. Přijala k 1.6.2015 celkem 15 usnesení a má již zpracovanou „námetovou pracovní rešerži“ ve 27 bodech pro komunální problematiku, resp. problematiku bydlení v Děčíně.

Ing. Karel Kopecký
předseda bytové komise

Praktické nájezdové rampy



Technický úsek SBD Děčín nechal v nedávné době zřídit nové, moderní nájezdové rampy pro invalidní uživatele bytů SVJ v Obloukové ulici.

Prozatím jsou zde instalované dvě: pro pana Pavla Frydrycha z vchodu č. 87 a pana Ivana Langy z vchodu č. 89. Třetí v pořadí, tentokrát pro pana Jiřího Kašpara z vchodu č. 85, bude namontována v tomto týdnu (červen 2015).

Co je důležité – podařilo se nám získat cca 90 % potřebných financí z Úřadu práce na speciální pomůcky, zbytek peněz je hrazen z fondu domu. Rampa

je demontovatelná, když nebude potřeba, může se snadno odstranit. Město dalo souhlasné stanovisko s jejich umístěním na jejich pozemku a současně s odstraněním keřů, které vybudování ramp překážely. Vyřazení keřů, výrobu a instalaci ramp, včetně začistění okolí, provedla ke spokojenosti všech firma Zámečnictví Kořínek.

Podle prvních zkušeností rampu mohou použít nejen invalidové, ale hojně jí využívají i maminky s kočárky či cyklisté...

Martin Vepřovský,
technický úsek

Odchyt holubů

V posledních letech je Magistrátem města Děčín opakovaně regulována populace přemnožených holubů, kteří jsou často přenašeči výrazných alergenů, chorob a



parazitů.

Letošní odchyt je plánován ke konci roku 2015.

Odchyt holubů je nenáročný a šetrný, stačí pouze souhlas předsedy domu s umístěním klece o velikosti cca 2 x 2 m. Tato klec se umístí na střechu objektu a odborná firma ji pravidelně kontroluje a holuby vybírá až do začátku jara, kdy je klec ze střechy odstraněna.

Odchyt je jediným možným způsobem jak se holubů ve městě zbavit. Střílení a trávení je totiž ze zá-

kona zakázáno. Nesmí se používat ani prostředky na snížení plodnosti, protože holubi jsou součástí potravního řetězce a pak by se tyto látky dostaly dál, zejména k užitečným a chráněným dravcům.

V případě, že nestojíte o přítomnost holuba domácího a jste svolní s umístěním klece na střechu, napište na družstvo, abychom i váš dům mohli zařadit do letošního plánu odchytů.

Dana Starcová,
technický úsek

Přeplatky z vyúčtování služeb

V době, kdy budete číst tyto řádky, již budou veškeré přeplatky z vyúčtování služeb za rok 2014 vyplaceny.



Neobdržel je ovšem každý ve stejném termínu. Ti z vás, kdo

si ještě nezařídili účet u nějaké banky, kam bychom mohli peníze snadno a rychle převést, čekali na své peníze až o jeden

měsíc déle. (Ovšem stále před termínem daným platnou le-

gislativou!) Je to dané tím, že jako všichni přecházíme postupně na bezhotovostní styk, omezováním podpory našeho software a také vyšší pracností.

Vyplyvá z toho jediné – chcete-li příští rok uspišit výplatu peněz z vyúčtování, zařídte si u jakékoliv banky účet a sdělte na ekonomický úsek družstva jeho číslo. Je to rychlé a pohodlné, nehledě na to, že dnes již většina bank nabízí své služby výrazně laciněji a vedení účtu často i bez poplatků.

A ještě jedno důležité upozornění! V případě změny čísla účtu nezapomeňte nahlásit na družstvo změnu – vrací se nám nedoručené peníze!!

Ekonomický úsek SBD Děčín

Inzerce

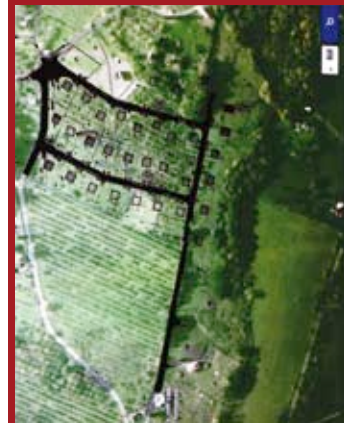
Zájemci o inzerci prodeje, výměny nebo pronájmu bytu, obračte se písemně na kancelář členské evidence našeho družstva nebo prostřednictvím e-mailu bacova@sbddecin.cz. Inzerce je pro naše družstevníky bezplatná. Inzerát musí mít písemnou formu a musí uvádět kontakt, tj. adresu nebo telefon. V žádném případě nemůžeme vaše kontakty zprostředkovat.

Vyměním nebo prodám družstevní byt 3+1, v Děčíně, Dvořákova ulice, 3. patro, za byt 1+1 kdekoliv v Děčíně plus doplatek. V případě zájmu o prodej bytu, tak ho prodám za 850 000 Kč. **Kontakt: 605 876 984 nebo 607 541 200.**

Prodám družstevní byt 3+1 v Děčíně, ve 2. NP. Vyzdívané bytové jádro, vlastní plynové etážové topení, vana, plynová karma, lodžie. Byt je v osobním vlastnictví. Cena 300 000 Kč.

Kontakt: 412 548 854

Nabízíme prodej pozemků, vhodných pro zahrádkářskou kolonii pod Chmelákem, v katastru Vilsnice. Možnost připojení vody a elektřiny. Prodej pozemků do osobního vlastnictví. Cena dohodou.



Informace na tel.: 775 988 973

Dopis předsedovi vlády České republiky



Předseda představenstva Ing. Ivo Jeřábek a ředitel SBD

Děčín Ing. Jiří Chára se v dubnu t.r. obrátili dopisem na předsedu vlády ČR pana Mgr. Bohuslava Sobotku s žádostí o přijetí takového souboru legislativních opatření, který by zcela jasně řešil stále složitější otázku soužití s nepřizpůsobivou menšinou obyvatel v našich domech.

Kromě jiného upozornili, že v praxi naprosto selhávají veške-

ré snahy o integraci nepřizpůsobivých i všechny koncepce a strategie Agentury pro sociální začleňování.

Každému občanovi přece musí být jasné, že lidská práva se netýkají pouze menšin, ale zrovna tak většiny společnosti – všech těch normálních a slušných lidí. Není normální, aby slušnost a tolerance ustupovala neslušnosti a netoleranci.

Premiér odepsal dne 29. května a ve své odpovědi uvedl, že první zákony, spadající do tohoto okruhu problémů, přijdou na pořad jednání vlády dle plánu legislativních prací již v červnu.

Nechme se tedy překvapit, s čím vláda nakonec přijde...

Redakce Zpravodaje

Další cesta k úsporám: Chemické čištění topných systémů

V letošním roce přistoupilo i SBD Děčín k čištění topných systémů, tedy stoupaček a radiátorů, u svých domů.

Připojilo se tak k družstvům, která již úspěšně tuto metodu realizovala a mohla tak potvr-

dit účinnost tohoto opatření.

Všemu ovšem předcházelo důkladné posouzení vlivu chemického čištění otopného systému v objektech SBD Děčín firmou ČEZ Teplárenská v Říčanech. Podle tohoto roz-

sáhlého a podrobného posudku lze na jednotlivých objektech ušetřit v průměru 12,1 % ročních nákladů na teplo. To by v součtu znamenalo každoroční úsporu více jak 4,5 miliónu korun, a to jistě není

zanedbatelná částka!

Ze tří oslovených firem, vyšla nejlépe firma DK Chemo, s.r.o. Jednak nejnížší cenou, ale zejména více jak třicetiletou praxí v oboru a jednoznačně kladnými referencemi (kromě velkých bytových družstev, například také Pražský hrad, budovy parlamentu a jiné).

Technický úsek nechal po projednání v představenstvu zpracovat cenovou nabídku na každý dům v našem vlastnictví či v naší správě. Tato nabídka pak byla předložena výborům SAM či SVJ k rozhodnutí, zda se k této akci připojí. Hned v první vlně se pro vyčištění otopných soustav rozhodla velká část domů a v současné době jsou již práce buďto hotové nebo před dokončením.

Chemickým čištěním otopných soustav jsme po výměně oken, zateplení našich objektů a vyregulování topných soustav vyčerpali všechny dostupné možnosti úspor za teplo, které tvoří podstatnou část nákladů spojených s bydlením.

Tam, kde se výbor ještě pro vyčištění nerozhodl, bude možnost se připojit v druhé vlně, kterou plánujeme po skončení letních prázdnin.

Redakce Zpravodaje



Pan Martin Vepřovský, technik SBD Děčín na kontrole v jednom z objektů, kde se provádělo chemické čištění, se zástupcem firmy DK Chemo, panem Františkem Krychem.

Pracovní skupina „Tepló“

V červnu letošního roku byla rozhodnutím Rady města Děčín vytvořena sedmičlenná pracovní skupina „Tepló“, jejíž hlavní činností bude v následujícím období řešení problematiky distribuce a ceny tepla v Děčíně.

Jejími členy jsou (abecedně): Ing. Antonín Hrstka, radní MM Děčín, pověřený řízením skupiny; Ing. Jiří Chára, ředitel SBD Děčín; Ing. Tomáš Martinček, vedoucí Odboru místního hospodářství a majetku města; Ing. Vladimír Motl, předseda SVJ Labská, Hynek Plachý, zastupitel města Děčín a člen dozorčí rady Termo Děčín, a.s.; Ivan Vepřek, jednatel fy Reto, s.r.o. a Mgr. Pavel Žatečka, vedoucí oddělení stavebního řádu.

První informační schůzka se konala dne 26.6.2015 na Magistrátě města Děčín v zasedací místnosti primátorky. Paní primátorka také pracovní skupinu přivítala a vyjádřila očekávání, která do její činnosti vkládá.

Skupina se po vzájemném představení věnovala shrnutí zkušeností a informací z minulého období (2012 - 2015), popisu stávající situace, stanovení požadavků a způsobu řešení problematiky distribuce a ceny tepla a zejména stanovení cílů a příprava pro jednání s firmou Termo Děčín, a.s. Jednoznačně konstatovala, že cena za dodávku tepla v Děčíně je pro její obyvatele nepřijatelná.

Redakce Zpravodaje



Záběr z prvního setkání pracovní skupiny „Tepló“ na Magistrátě města Děčín. Zcela vpravo Ing. Antonín Hrstka, radní MM Děčín, pověřený řízením skupiny.



Výstava fotografií Jana Bučiny v děčínské synagoze

Ve čtvrtek 12. března 2015 proběhla úspěšná vernisáž výstavy fotografií Jana Bučiny v děčínské synagoze.

Výstava nesla výmluvný název Toulavý objektiv Jana Bučiny. Nádherné a povětšinou velkoformátové fotografie opravdu z velké části zachycovaly krásná a

zajímavá místa z cest autora po světě i po vlasti.

Vernisáž uvedl slovem předseda Židovské obce Děčín pan Vladimír Poskočil.

Většinu našich bydlících asi není třeba pana Bučinu představovat. Pracuje totiž pro naše družstvo jako osoba odborně způsobilá v oboru PO a BOZP a je členem SVJ Na Pěšině 267, 268, v naší správě. S několika fotografiemi pana Bučiny se můžete setkat i na chodbách či v zasedací místnosti našeho družstva.

Redakce Zpravodaje



Nahoře děčínská synagoga, na snímku uprostřed je ve světlém pan Vladimír Poskočil, předseda Židovské obce Děčín a černém svetr autor výstavy pan Jan Bučina. Vespod pohled do nitra synagogy.



SPRÁVA DRUŽSTVA
Zelená 382/40
405 01 Děčín III

TELEFONNÍ SEZNAM SBD DĚČÍN

Sekretariát SBD Děčín

Jeřábková Zdena sekretariát, pokladní 725 076 673

Ekonomický úsek

Ing. Čečák Václav vedoucí ekonom. úseku 777 478 965

Ing. Markéta Fritsche hlavní účetní 730 891 947

Zittová Věra účetní 730 891 949

Rysková Marta účtárna SVJ 725 076 668

Faixová Ivana účtárna SVJ 725 076 663

Kubitová Jarmila nájemné, čl. evidence 725 076 665

Bačová Jana nájemné, čl. evidence 725 076 667

Technický úsek

Ing. Behina Gustav vedoucí technického úseku 604 269 441

Ivanašková Jana technik 725 076 672

Starcová Dana technik 725 915 568

Vepřovský Martin technik - junior 730 892 634

Právní oddělení

JUDr. Jitka Benešová právník SBD 475 201 474



Dne 18.6.2015 byl předán firmě VÝTAHY HELGOS ve Španělském sále Pražského hradu certifikát CZECH STABILITY AWARD. Ocenění bylo předáno při vyhlášení výsledků CZECH TOP 100 pro sto nejvýznamnějších firem České republiky.

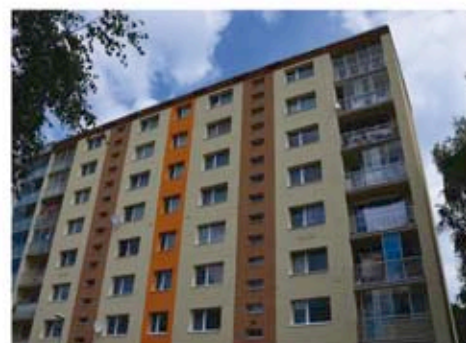
Termi



www.termi.cz



MĚŘENÍ A ROZÚČTOVÁNÍ TEPLA, STUDENÉ A TEPLÉ VODY
 STAVEBNÍ PRÁCE, ZATEPLOVÁNÍ BUDOV, PLASTOVÁ OKNA
 TOPENÍ, VODA, ODPADY, PLYN, KOTELNY





CHYTRÉ, LEVNÉ A POHODLNÉ VYTÁPĚNÍ.

S rostoucími cenami energií se stále více setkáváme s hledáním způsobů, jak snížit náklady na vytápění a výrobu teplé vody. Kromě zateplení budovy a výměny oken je možno minimalizovat náklady na vytápění (UT) a přípravu teplé vody (TV) provozováním ekonomičtějšího zdroje tepla. Pro objekty, které provedly zmiňovaná energeticko-úsporná opatření je takovým zdrojem právě tepelné čerpadlo (TČ), které do topného systému předává nízkopotenciální teplo na úroveň využitelné pro vytápění či ohřev teplé vody. **Výsledkem je tedy čistá a levná energie z přírody s návratností vynaložené investice cca 4,5 – 6 roků.**

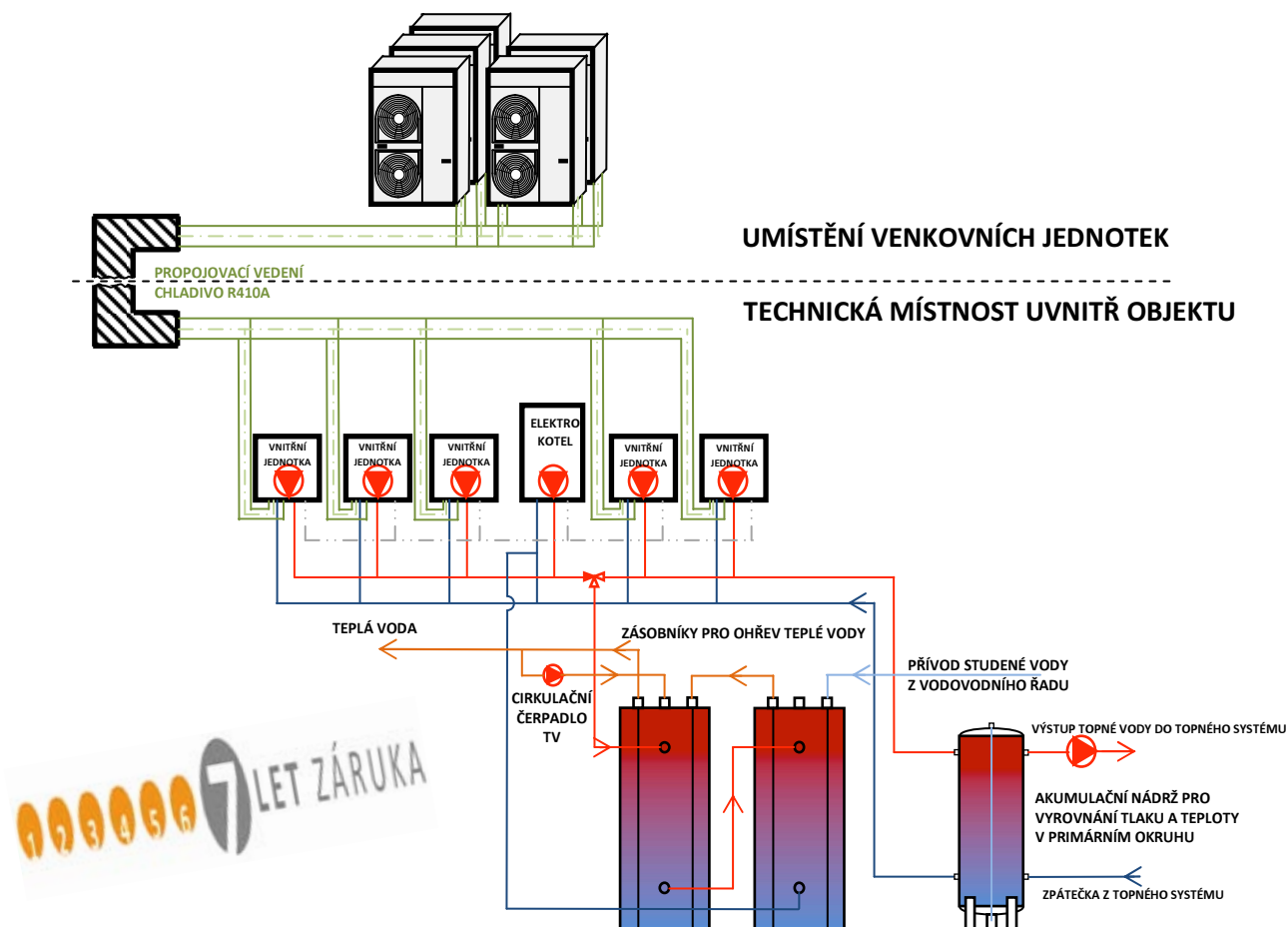


Příkladem může být tepelné čerpadlo vzduch-voda pro vnitřní instalaci, nebo v provedení dělené technologie (viz. schema), která má kromě jiného i velmi malé prostorové nároky. Tepelné čerpadlo je možné snadno připojit k internetu pro účely monitorování optimálního provozu zdroje, ovládání prostřednictvím počítače, tabletu, nebo mobilního telefonu.



UMÍSTĚNÍ VENKOVNÍCH JEDNOTEK

TECHNICKÁ MÍSTNOST UVNITŘ OBJEKTU



V případě Vašeho zájmu jsme schopni Vám předložit více informací o tomto obnovitelném zdroji tepla, navrhnout a případně instalovat tepelné čerpadlo jako **celek řešení výroby teplé vody a vytápění v návaznosti na topný systém v objektu, včetně vyčíslení ekonomické návratnosti vložené investice.**

Rádi Vám poskytneme konzultace v oboru tepelných čerpadel, ukázky jejich instalací v praxi, a to zcela zdarma.

Ulimex, spol. s r.o.
Hrnčířská 1435
405 02 DĚČÍN
Tel.: 412 512 811
E-mail: decin@ulimex.cz



25 let

Jsme již čtvrt století na trhu.

Pro ploché i šikmé střechy provádíme:
kompletní dodávky a montáže všech typů střešních krytin
drobné opravy střech
havarijní opravy střech
veškeré klempířské, pokrývačské a tesařské práce
výměny větracích turbín
revize střech
hromosvody
opravy komínů
montáže střešních fotovoltaických systémů



Adresa: SKIP Pivovarská 190/34, 405 02 Děčín IV-Podmokly / Telefon WORK: +420 412 532 404 /
Fax: +420 412 532 404 / E-mail: skip@skipdecin.cz / www.skipdecin.cz