



### 5 / HOSPODAŘENÍ

#### VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA ROK 2016

Výsledky hospodaření  
družstva a plán na příští  
rok.



SBD Děčín pana Milana Kadrnky.

### 11 / PŘEDSTAVUJEME

#### NOVÝ ČLEN PŘEDSTAVENSTVA

Představení nového  
člena představenstva



### 14 / OCENĚNÍ

#### PANELÁK ROKU

Oceněné realizace  
rekonstrukcí panelové  
výstavby za rok 2016.



### 18 / BEZPEČNOST

#### BEZPEČNOST VÝŠKOVÝCH BUDOV

Jak je to u budov SBD  
Děčín.

# Zpráva o činnosti družstva za rok 2016

Zde je nezkrácené znění zprávy o činnosti družstva za rok 2016 tak, jak zazněla z úst ředitele družstva Ing. Jiřího Cháry na Shromáždění delegátů dne 8. června 2017.



Pohled do zasedací místnosti SBD Děčín během hlasování. Vzhledem ke zmenšujícímu se počtu delegátů, nebylo už letos nutné draze pronajímat společenský sál na Střelnici.

**Vážené delegátky, vážení delegáti,**

Mým hlavním dnešním úkolem je, abych vás seznámil s činností družstva za hodnocený rok 2016.

Už prostým pohledem do zasedací místnosti si můžete potvrdit jeden zásadní fakt, a sice, že naše družstvo se trvale zmenšuje a postupně se transformuje na správcovskou organizaci.

Přesto mohu s potěšením

konstatovat, že navzdory trvajícím nepříznivým objektivním podmínkám byl rok 2016 rokem velice úspěšným. Skončil s celkovým čistým ziskem vyšším jak 1 580 tis. Kč, dlužné pohledávky z titulu nájemného se daří držet na téměř poloviční úrovni oproti předchozím létům, podařilo se významnou měrou snížit náklady bydlících za odebrané teplo a nemáme nouzi o nové zájemce o správu.

To vše dokládá i výroční zpráva, kterou máte před sebou na stole a se kterou vás podrobněji seznámí hned po mém vystoupení předseda představenstva pan Ing. Ivo Jeřábek.

Pro vás delegáty, stejně jako pro všechny naše bydlící, je jistě důležitá informace, že základní sledovaný ukazatel, tj. hospodářský výsledek družstva po zdanění, byl i v roce 2016 výrazně překročen. Je to výsledek

odpovědného a trvalého dodržování celého souboru přijatých opatření k minimalizaci nákladů a maximálnímu využívání všech možných zdrojů výnosů. Jako každý rok navrhujeme převážnou část tohoto zisku rozdělit střediskům bytového hospodářství, tj. samosprávám, do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu. [► pokračování na straně 2](#)

## Úvodní slovo

Vážené čtenářky, vážení čtenáři,

Máte před sebou již 38 číslo našeho ZPRAVODAJE. Jak jste za ta léta, co časopis vychází, již zvyklí, najdete v „prázdninovém“ vydání velmi důležité údaje, včetně výroční zprávy za rok 2016, zprávy kontrolní komise družstva, výsledky hospodaření, zprávu o činnosti družstva, či výrok auditora. Kromě toho jsou zde i články k aktuálním tématům atd. Věřím tedy, že každý, kdo se o činnost družstva a bydlení zajímá, zde nalezne mnoho zajímavého čtení.

Mně dovolte, abych vám všem popřál příjemné a bezstarostné prožití prázdninových měsíců a dovolenkového období.

**Jiří Chára,**  
ředitel družstva

# Zpráva o činnosti družstva za rok 2016

► pokračování ze strany 1

V úvodu jsem zmínil, že se naše družstvo stále zmenšuje. Snižuje se počet samospráv, členů družstva a tím pádem i vás delegátů. Odráží se to i v majetku družstva. Aktiva jen v položkách stavby a pozemky od roku 2015 klesla o desítky milionů korun a podobně je tomu i v ostatních ukazatelích. Katastrální úřad začal blokovat vklady vlastnického práva do katastru u domů, kde spoluvlastnický podíl družstva klesl pod 50 %. Tím dochází k dalšímu zrychlení zakládání nových SVJ s právní subjektivitou a ruku v ruce s tím i zmiňované snižování základního jmění družstva. To sebou samozřejmě nese celou řadu nových problémů, které musí vedení i představenstvo družstva řešit.

Veškerou činnost družstva zabezpečovalo ve sledovaném roce pouhých 12 zaměstnanců, všichni v kategorii THP. Mzdové náklady, ani ostatní osobní náklady přitom nebyly přečerpány, naopak došlo k mírné úspoře.

V roce 2016 provádělo družstvo správu pro 57 společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou (SVJ) s celkovým počtem 1 726 bytů, 28 garáží a 7 nebytových prostor na základě smluv o zajištění správy společných částí domu. Z tohoto počtu je šest SVJ, které jsme získali převzetím správy od jiného správce a v loňském roce jsme získali do správy také jedno bytové družstvo se 71 bytovými jednotkami.

Velmi důležitým a sledovaným ukazatelem je vývoj pohledávek z titulu dlužného nájemného, neboť se jedná o jeden z velice rizikových faktorů, který by neřešený mohl ohrozit i samotnou existenci družstva. Trvale stoupá zadluženost českých rodin v celé české republice a vymáhání dluhů je stále složitější. O to víc nás těší, že dlužné pohledávky se významně snižovaly

i v loňském roce. Oproti roku 2013 došlo k poklesu o více jak 2,8 miliónu korun. Zúročuje se tak trvalá pozornost a všechna opatření, které této problematice družstvo věnuje. Také

stevním půjčkám v roce 2016, uvedu i několik konkrétních čísel. Tvorba dlouhodobé zálohy na opravy a investice (DZOI) na 1 m<sup>2</sup> plochy bytu trvale roste a v loňském roce o

V oblasti úvěrové politiky můžeme konstatovat, že počet nesplacených úvěrů i jejich zůstatků trvale klesají. V roce 2016 bylo splaceno 6 úvěrů na financování výstavby bytových objektů (tzv. anuita) a bylo provedeno 26 mimořádných splátek poskytnutých úvěrů v celkové výši 444 tis. Kč.

Dále bylo provedeno 20 mimořádných splátek investičních úvěrů na zateplení v celkové výši 1 287 tis. Kč z důvodu převodů bytů do osobního vlastnictví. Další 1 úvěr na zateplení byl zcela splacen mimořádně na konci roku 2016 a jeden nový úvěr ve výši 4 500 tis. Kč byl sjednán na zateplení a opravy domu.

Zůstatek anuitních úvěrů činil k 31.12.2016 celkem 7 056 tis. Kč. Zůstatky ostatních 20 úvěrových účtů dlouhodobých úvěrů činí celkem 48 588 tis. Kč. Jde o 19 úvěrů na zateplení a 1 úvěr na opravy domu.

U vnitrodružstevních půjček byla v roce 2016 situace následující: bylo poskytnuto 7 půjček v celkové výši 5 291 tis. Kč. Zůstatek všech poskytnutých vnitrodružstevních půjček činil k 31.12.2016 celkem 16 289 tis. Kč u 17 samospráv. Během roku byly 4 vnitrodružstevní půjčky splaceny.

Všechna uváděná čísla jsou ve výroční zprávě družstva, včetně patřičných komentářů.

Důležitou informací je, že naše družstvo dodržuje splátkový kalendář a nemá žádné nedoplatky na splátkách úvěrů. Řádně také probíhá pravidelné odesílání potvrzení o splácení úvěrů ČMZRB. Družstvo čerpá pravidelně dotace na náhradu úroků dle uzavřených smluv. Za rok 2016 činily tyto dotace celkem 975 tis. Kč.

Naše družstvo je dlouhodobě vysoce úspěšné v získávání různých dotačních titulů pro své členy. Celková výše získaných dotací překročila v roce 2016 již 112 milionů korun.

SBD Děčín neustále sleduje a hledá možnosti získání dotací



Na horním snímku předseda představenstva Ing. Ivo Jeřábek, na dolním snímku delegáty zvolené představenstvo pověřené řízením letošním Shromáždění delegátů.



se osvědčuje informovanost předsedů samospráv a úzká spolupráce s nimi.

Nyní krátce k tvorbě záloh na opravy a investice, úvěrové politiky družstva a vnitrodruž-

sedm haléřů překročila hranici 18 korun. Nejen, že se tak plní usnesení Shromáždění delegátů z roku 2004, ale svědčí to i o odpovědném přístupu všech funkcionářů samospráv.

na odstraňování vad panelové výstavby, výměny oken, rekonstrukce výtahů, budování domovních kotelen, tepelných čerpadel, případně na další investiční akce.

Samosprávy bytových domů poznaly výhodu financování rekonstrukcí za pomoci dotací. Aktivně se zajímají o nové možnosti. V současné době usilujeme zejména o dotace na realizace nových výtahů v objektech, kde doposud nejsou a další nutné investice se snažíme realizovat pouze pomocí vlastních zdrojů, popř. výhodných úvěrů.

I v roce 2016 technický úsek (TÚ) družstva zajišťoval 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 i přejímek dokončených akcí.

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

Důležitou činností technického úseku je také 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 2016 bylo žadatelům odsouhlaseno celkem 162 žádostí o povolení stavebních úprav v bytech (oproti 125 za r. 2015). Nejvíce stavebních úprav se tradičně týkalo přestavby bytových jader, kterých bylo celkem 56. Dále to byly výměny oken (v 23 případech),

do fasády ptáky, vandalismus a několik dalších drobnějších událostí.

Celkem šlo o 19 pojistných událostí, s celkovým plněním přesahujícím 857 tis. Kč.

Za velký úspěch považují, že se od loňského roku většinou našich bydlících snížily nákla-

věrnostnímu programu Levnější teplo 2016 o téměř 10 %. Tuto nabídku od firmy Termo Děčín a.s. využilo 51 objektů. Ostatní již mají vlastní zdroj tepla, nebo o jeho výstavbě uvažují.

Mezi každoroční úkoly družstva samozřejmě spadá dlouhá řada dalších činností, o kterých jsem se ve své zprávě z časových důvodů nezmínil. Patří sem např. 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.

Těší mne, že zde mohu konstatovat, že naše družstvo k 31.12.2016 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.

Vážené dámy, vážení páne, SBD Děčín se hrdě hlásí ke svému členství ve Svazu českých a moravských bytových družstev. Členství je pozitivně vnímáno nejenom vedením družstva, ale i jeho členy a jím spravovanými SVJ. Vzдор stále těžší ekonomické pozici družstev obecně, se SBD Děčín daří držet kvalitní výsledky hospodaření a potvrzuje tak svou odolnost, spolehlivost a vysokou společenskou odpovědnost vůči svým členům.

Na závěr mi dovolu, bych využil této příležitosti a poděkoval za odvedenou práci v celém roce 2016 představenstvu, kontrolní komisi, všem zaměstnancům družstva, předsedům samospráv i vám delegátům SBD Děčín. Bez spolupráce všech těchto složek by činnost družstva nebyla možná.

Děkuji za pozornost.

V Děčíně dne 7.6.2017  
Ing. Jiří Chára



Se zprávou o činnosti družstva seznámil delegáty ředitel družstva Ing. Jiří Chára (na horním snímku). Na snímku dole rozhodují delegáti o vyhovění či nevyhovění odvolání proti vyloučení.



vybourání šatních přiček (14), zasklení lodžii (7) a další drobné úpravy.

Z pohledu pojistných událostí byl rok 2016 průměrný. Řešil se požár, vyklování děr

do tepla a ohřev teplé vody. Byl to velký boj, ale nakonec se nám ve spolupráci s vedením Města Děčína podařilo dosáhnout snížení ceny tepla pro domy, které se připojily k

## 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. 2016.**

Kontrolní komise (KK) 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 27. 4. 2016 a 22. 11. 2016. Závady nebyly zjištěny.

Dále je každoročně prováděna kontrola pohledávek na nájmemném a služeb s ním spojených. Při kontrole provedené dne 22. 11. 2016 bylo zjištěno, že ve srovnání se stejným obdobím r. 2015, tj. k 30. 9. se snížily celkové pohledávky (nájemníci i vlastníci) o cca 1 800 tis. Kč, což představuje snížení o 36,8 %.

Na celkovém snížení se podílí všechny kategorie sledování pohledávek, nejvýznamněji v kategorii nad 100 tis. Kč.

Pokud se týká kategorie dluhu do 5 tis. Kč, snížil se počet dlužníků o 1 a objem dlužné částky o cca 18 tis. Kč, v rozmezí od 5 do 20 tis. Kč se počet dlužníků snížil o 11 a objem dlužných pohledávek se snížil o cca 158 tis. Kč. V těchto kategoriích se jedná v průměru o dva nájemy, které nejsou z hlediska výše i počtu problematické.

V kategoriích nad 20 tis. Kč, nad 50 tis. Kč a nad 100 tis. Kč činí celkový dluh více jak 2,2 mil. Kč z celkového dluhu v kontrolovaném období ve výši cca 3,1 mil. Kč. Na tomto dluhu se podílí 35 dlužníků, průměrná výše dluhu u těchto kategorií činí téměř 64 tis. Kč na 1 dlužníka. Kontrolní komise obdržela soupis největších dlužníků nad 50 tis. Kč a nad 100 tis. Kč. Jedná se o 16 dlužníků a celková výše dlu-

hu činí téměř 1,7 mil. Kč a průměrná výše na jednoho dlužníka činí 105 tis. Kč.

Po projednání s vedením družstva bylo konstatováno, že je vy-

máhání i nadále věnována soustavná pozornost. Ekonomický úsek pokračuje v osobních jednáních s velkými dlužníky o splácení dluhu, pokračuje spolu-

práce se společenstvími vlastníků. V souladu s platnou legislativou družstvo uzavírá dohody o přistoupení k dluhu s cílem dalšího snižování pohledávek.

Dne 25. 4. 2017 byla provedena kontrola podkladů pro inventarizaci majetku a závazků

k 31. 12. 2016. Byl vydán Příkaz ředitele č. 1/2016, 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 17. 5. 2017 provedena kontrola roční účetní závěrky vč. ověření dosaženého výsledku hospodaření za r. 2016, který je vykázán v rozvaze a výkazu zisku a ztrát k 31. 12. 2016. Rovněž se KK seznámila se zprávou auditora vč. výroku auditora. Namátkovým způsobem byly prověřeny účetní doklady zaúčtované v lednu 2017 z důvodu časového rozlišení a příp. možnosti ovlivnění hospodářského výsledku za r. 2016. Rovněž byly namátkovým způsobem prověřeny formální náležitosti účetních dokladů.

Kontrolní komise konstatuje, že nezjistila žádné nedostatky, které by bránily schválení účetní závěrky družstva. Na základě těchto skutečností doporučuje KK Shromáždění delegátů schválit účetní závěrku za r. 2016 vč. návrhu na rozdělení hospodářského výsledku, jak je uvedeno ve výroční zprávě SBD za r. 2016.

Na závěr uvádím, že se KK za uplynulé období sešla 4x. Členové KK jsou pravidelně informováni o činnosti představenstva, jehož jednání se předsedkyně KK pravidelně zúčastňuje. Plán kontrol na r. 2016 byl splněn, z plánu na r. 2017 byly provedeny 3 kontroly. Za období od minulého shromáždění delegátů nebyla KK řešena žádná stížnost.

V Děčíně dne 30. 5. 2017

**Eva Šmídová,**  
předsedkyně KK SBD Děčín



**Předsedkyně kontrolní komise paní Eva Šmídová** seznámila přítomné delegáty výsledky kontrolní činnosti za loňský rok a doporučila schválit účetní závěrku včetně návrhu na rozdělení hospodářského výsledku.

### Máme obsazeno

**Zatímco v prvním roce po dokončení rekonstrukce správní budovy družstva v Zelené ulici byly instalované hnízdní budky využívány ptáky jen velmi sporadicky, letos na jaře se obsadily všechny beze zbytku.**

V červnu již z mnohých vykoukaly hlavičky stále hladových ptáčat.

Náhradu přirozených hnízdišť při rekonstrukcích a opravách

domů ukládá zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů a pro-



váděcí vyhláška č. 395/1992 Sb. My jsme rádi, že nejde jen o vyhovění požadavku legislativy, ale že tato opatření skutečně fun-

gují a uplatňují se v praxi. Nejen na objektu SBD Děčín, ale i na všech bytových domech v naší správě.

Redakce Zpravodaje

# Výroční zpráva za rok 2016

## Úvodní slovo předsedy představenstva

S velkou mírou hrdosti mohu konstatovat, že loňský rok 2016 byl rokem velice úspěšným, nepříznivým objektivním podmínkám navzdory. Skončil s celkovým čistým ziskem 1 583 887,29 Kč, podařilo se významně snížit dlužné pohledávky a o správu našim družstvem se hlásí nové subjekty. To vše potvrzuje dlouhodobou stabilitu STAVENÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA DĚČÍN, jeho odolnost a odpovědnost vůči svým členům, ale i celé společnosti.

Využívám této příležitosti, abych Vám všem srdečně poděkoval za energii a loajalitu, které významně přispěly k dosaženým výsledkům v roce 2016.

Ing. Ivo Jeřábek, předseda představenstva

## Úvodní ustanovení

Výroční zpráva za rok 2016 byla zpracována v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.

Ověření správnosti sestavení účetní závěrky za rok 2016 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 2016 bylo zpracováno daňovou poradkyní Ing. Blankou Poštovou, jednatelkou společnosti KODAP DC s.r.o.

## Výsledky hospodaření

Výsledky hospodaření družstva za rok 2016 dodržely plánované hodnoty ukazatelů, které byly schváleny na Shromáždění delegátů dne 9. června 2016.

Základní sledovaný ukazatel, tj. hospodářský výsledek družstva za rok 2016 po zdanění, byl plánován ve výši 750 tis. Kč. Navzdory přetrvávajícím objektivním negativním vlivům na ekonomiku družstva bylo dosaženo plnění ve výši 1 583 887,29 Kč, což je 211,18 %. Středisko správa vykázalo zisk ve výši 313 303,29 Kč, střediska bytového hospodářství zisk ve výši 1 270 584,00 Kč.

Na příznivém výsledku hospodaření družstva měl zásluhu odpovědně dodržovaný soubor opatření k minimalizaci nákladů a důsledné využívání všech možných zdrojů výnosů.

Výkony celkem byly v roce 2016 oproti roku 2015 nižší o 2 650 676,73 Kč. Tržby z úhrad za užívání bytů družstevníky, vlastníky, členy i nečleny se snížily o 2,87 % (v r. 2014 -5,57 %, v r. 2015 + 2,44 %), tržby z úhrad nebytových prostor mírně klesly o 1,56 % (v r. 2014 o -1,9 %, v r. 2015 o -1,78). Výnosy z poplatků za správu vzrostly o 16,66 % (v r. 2014 o 3,2 %, v r. 2015 o 0,79%). Správní poplatek za převod do osobního vlastnictví klesl o 7,76 %. Smluvní pokuty, úroky z prodlení apod. vzrostly o 738 691,22 Kč, tj. o 54,55 %.

V oblasti zhodnocování volných finančních prostředků se i v roce 2016 projevil pokračující pokles úrokových sazeb všech bank. Jen díky soustavné pozornosti a rychlým reakcím se podařilo v daných podmínkách vytěžit maximální možné výnosy v těchto výších: úroky z bank: 305 606,70 Kč, úroky z vnitrodružstevních půjček: 293 063,73 Kč a úroky z HZL: 56 159,48 Kč.

Na udržování bytového fondu středisek bylo vynaloženo v r. 2016 o 2 963 503,02 Kč méně než v předchozím roce. Naopak, náklady na ostatní opravy a udržování a opravy nebytových prostor byly vyšší o 523 331,28 Kč.

## Přehled nákladů a výnosů v roce 2015 a 2016

	2015	2016	Rozdíl
Náklady	32 695 620,34	30 081 171,45	- 2 614 448,89
Výnosy	34 315 735,47	31 665 058,74	- 2 650 676,73
Hospodářský výsledek	1 620 115,13	1 583 887,29	- 36 227,84

## Zhodnocení volných finančních prostředků

číslo účtu	název	Číslo účtu banky	zůstatek k 31.12.2016	úroky do 31. 12. 2016 celkem v Kč
221 11	běž. účet	1056399/0300	4 428 856,77	4 848,73
221 13	spoř. ČSOB	226489531/0300	29 512 692,85	68 596,36
22121	Equa	1019187914/6100	15 096 240,42	92 952,75
22110	ČS	3853471369/0800	182 899,94	8,48
22109	spoř. ČS	414-3853471369/0800	888 063,33	3 008,94
221 80	Wustenrot	270000596/7980	9 551 913,02	73 886,11
221 81	Wustenrot	270000588/7980	9 361 895,64	37 512,60
221 82	Wustenrot	270000705/7980	6 194 550,68	24 792,73
6929	J&T	3001420414/5800	3 000 000,00	52 223,95
069 28	bonus.vklad ČMSS	6009237802/7960	5 290 502,36	78 184,76
Hypoteční zástavní listy:				
065 98	ČSOB HZL HB 99	4 334 400,00	41 136,68	
065 99	ČSOB HZL HB 99 oceňovací rozdíl	102 259,72		
065 92	ČSOB HZL HB 144 VARII/2020	5 000 000,00	15 022,80	
065 93	ČSOB HZL HB 144 VARII/2020 oceňovací rozdíl	55 426,10	56 159,48	
				548 334,37

## Plnění základních ukazatelů plánu družstva za rok 2016

	plán	skutečnost	% plnění
Počet zaměstnanců	12	12	100,00
Hospodářský výsledek (v tis. Kč)	750	1 584	211,00
Mzdové náklady (v tis. Kč)	5 500	5 496	100,00
Ostatní osobní náklady (v tis. Kč)	2 200	1 993	91,00
z toho orgány družstva (v tis. Kč)	310	310	100,00

Z uvedeného tabulkového přehledu vyplývá splnění všech základních plánovaných ukazatelů stanovených shromážděním delegátů dne 9. června 2016.

## Ekonomika práce

Z celkového plánovaného objemu mzdových a ostatních osobních nákladů na rok 2016 ve výši 7 700 tis. Kč bylo vyčerpáno celkem 7 489 tis. Kč, což představuje plnění na 97,26 %.

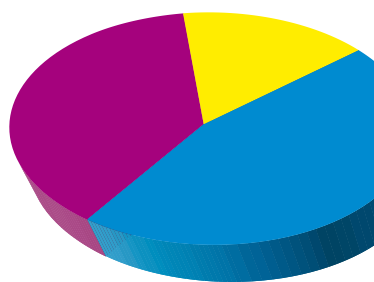
Mzdové prostředky v plánované výši 5 500 tis. Kč byly čerpány na 100 %, a to včetně náhrady mzdy při dočasné pracovní neschopnosti.

Ostatní osobní náklady v plánované výši 2 200 tis. Kč byly čerpány na 91 %, což představuje úsporu 207 tis. Kč.

Čerpání ostatních osobních nákladů ve výši 1 993 tis. Kč bylo dle jednotlivých položek následující: Odměny statutárním orgánům družstva, tj. představenstvu a kontrolní komisi ve výši 310 tis. Kč, odměny předsedům samospráv ve výši 915 tis. Kč a dohody o provedení práce ostatní ve výši 768 tis. Kč. Pro potřeby samospráv uzavřelo družstvo 185 dohod o provedení práce se 165 zaměstnanci. (Viz. graf „Ostatní osobní náklady v tis. Kč“) ► pokračování na straně 6

# Výroční zpráva za rok 2016

► pokračování ze strany 5



## Ostatní osobní náklady

■ Předsedové samospráv	46,0 %
■ Dohody	38,5 %
■ Statutární orgány	15,5 %

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.

## Komentáře k tabulkám

Z tabulky č. 1 je zřejmé, že k 31. 12. 2016 vynaložené úsilí přineslo úspěch a meziročně došlo ke snížení pohledávek z titulu dlužného nájemného o 1 718 356 Kč, při současném poklesu počtu dlužníků proti roku 2015 o 6. Krom toho jsme vytvořili organizační předpoklady k udržení takto příznivých hodnot i do dalších let.

Podarilo se vlastními silami vyřešit v 6 případech i nejvyšší pohledávky. Od začátku roku 2014 používáme v souladu s novým občanským zákoníkem institut dohody o přistoupení k dluhu. V r. 2016 bylo uzavřeno celkem 11 dohod a podařilo se takto zlikvidovat část nedobytných pohledávek ve výši 2 013

157 Kč a získat poplatky z prodlení v celkové výši 1 623 843 Kč (v r. 2015 byly uzavřeny celkem 4 a podařilo se takto zlikvidovat část nedobytných pohledávek a získat poplatky z prodlení v celkové výši 990 978,- Kč).

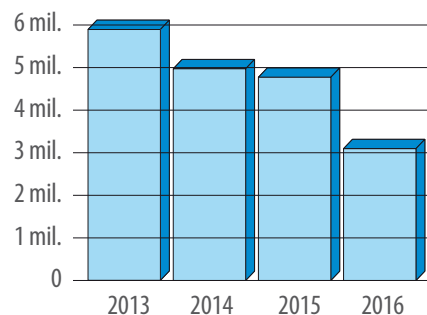
Samozřejmě nadále soudy řeší ty případy, kde dlužník nereaguje na předžalobní upomínku a dojde k podání žaloby na vymození pohledávky a žaloby k vyklizení bytu. Bohužel u soudu je podáno velké množství případů, na nařízení jednání čekáme i dva roky a jejich vyřešení nemáme možnost ovlivnit.

V průběhu roku 2016 bylo dlužníkům členům družstva odesláno celkem 17 výstrah a podáno 8 návrhů na vyloučení z členství v družstvu.

U vlastníků bytových jednotek je vymáhání pohledávek kvůli legislativě časově náročnější i složitější. Problémem i zde zůstává velmi pomalá reakce soudů, kdy včas podané návrhy čekaly na nařízení jednání 1 - 2 roky. U návrhů podaných v letech 2015 a 2016 je díky aktivnímu přístupu nového právního zástupce družstva čekací doba k prvnímu nařízenému jednání podstatně kratší (4 - 6 měsíců).

U vlastníků bytových jednotek je vymáhání pohledávek kvůli legislativě časově náročnější i složitější. Problémem i zde zůstává velmi pomalá reakce soudů, kdy včas podané návrhy čekaly na nařízení jednání 1 - 2 roky. U návrhů podaných v letech 2015 a 2016 je díky aktivnímu přístupu nového právního zástupce družstva čekací doba k prvnímu nařízenému jednání podstatně kratší (4 - 6 měsíců).

## Vývoj dlužných pohledávek 2013 - 2016



Rozbor pohledávek – celkový přehled								
tab. 1	Výše dluhu k 31.12.2013	počet dlužníků	Výše dluhu k 31.12.2014	počet dlužníků	Výše dluhu k 31.12.2015	počet dlužníků	Výše dluhu k 31.12.2016	počet dlužníků
0 - 5.000	251 324 Kč	117	222 420	138	221 056	127	208 753	134
5.000 - 20.000	796 690 Kč	80	698 180	74	655 643	68	509 706	58
20.000 - 50.000	906 857 Kč	29	701 669	23	590 738	19	826 793	27
50.000 - 100.000	1 104 312 Kč	14	842 273	12	878 573	12	527 396	7
nad 100.000	2 849 165 Kč	17	2 521 418	13	2 452 705	13	1 007 711	7
<b>CELKEM</b>	<b>5 908 348 Kč</b>	<b>257</b>	<b>4 985 960</b>	<b>260</b>	<b>4 798 715</b>	<b>239</b>	<b>3 080 359</b>	<b>233</b>

Rozbor pohledávek – nájemníci členové družstva				
tab. 2	Výše dluhu k 31.12.2015	počet dlužníků	Výše dluhu k 31.12.2016	počet dlužníků
0 - 5.000	120 327 Kč	65	112 646 Kč	63
5.000 - 20.000	419 659 Kč	46	331 899 Kč	37
20.000 - 50.000	467 948 Kč	16	582 567 Kč	19
50.000 - 100.000	200 862 Kč	3	165 504 Kč	2
nad 100.000	1 970 132 Kč	9	433 845 Kč	3
<b>CELKEM</b>	<b>3 178 928 Kč</b>	<b>139</b>	<b>1 626 461 Kč</b>	<b>124</b>

Rozbor pohledávek – vlastníci bytových jednotek				
tab. 3	Výše dluhu k 31.12.2015	počet dlužníků	Výše dluhu k 31.12.2016	počet dlužníků
0 - 5.000	100 729 Kč	62	96 108 Kč	71
5.000 - 20.000	235 984 Kč	22	177 807 Kč	21
20.000 - 50.000	122 790 Kč	3	244 225 Kč	8
50.000 - 100.000	677 711 Kč	9	361 891 Kč	5
nad 100.000	482 573 Kč	4	573 867 Kč	4
<b>CELKEM</b>	<b>1 619 787 Kč</b>	<b>100</b>	<b>1 453 898 Kč</b>	<b>109</b>

Průměrný stav zaměstnanců byl stejný jako plánovaný, tj. 12 zaměstnanců, všichni v kategorii THP. Pracovní pozice v kategorii D byla od 01. 01. 2016 zrušena.

## Vývoj pohledávek z titulu dlužného nájemného

Vedení družstva i představenstvo se dlužnými pohledávkami z titulu nezaplaceného nájemného zabývalo intenzivně i po celý rok 2016. 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 dlužným pohledávkám, jejich včasného zachycení a včasného řešení. Všichni předsedové samospráv mají přehled o saldu nájemného jejich střediska. Jsou informováni, že

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

Tvorba dlouhodobé zálohy na opravy a investice na 1 m<sup>2</sup> 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. 2016 byla průměrná výše tvorby již 18,07 Kč/m<sup>2</sup> (v r. 2015: 17,96 Kč/m<sup>2</sup>).

V oblasti úvěrové politiky můžeme konstatovat, že v roce 2016

bylo splaceno 6 úvěrů na financování výstavby bytových objektů (anuita) k 31. 12. 2016. K témuž datu bylo provedeno také 26 mimořádných splátek poskytnutých úvěrů ve výši 444 tis. Kč.

Bylo provedeno 20 mimořádných splátek investičních úvěrů na zateplení v celkové výši 1 287 tis. Kč z důvodu převodů bytů do osobního vlastnictví. Další 1 úvěr na zateplení byl zcela splacen mimořádně na konci roku 2016 z důvodu vytvořených prostředků, které pokrývaly částku plánovaných splátek do konce lhůty jejich splatnosti. Ke konci roku 2016 byl sjednán nový úvěr 4 500 tis. Kč na zateplení a opravu domu.

Zůstatek anuitních úvěrů činí k 31. 12. 2016 celkem 7 056 286,44 Kč. Zůstatky ostatních 20 úvěrových účtů dlouhodobých úvěrů činí celkem 48 588 250,75 Kč. Jedná se o 19 úvěrů na zateplení 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 splacení úvěrů ČMZRB. Družstvo čerpá pravidelně dotace na náhradu úroků dle uzavřených smluv. Za rok 2016 činily tyto dotace celkem 975 tis. Kč.

V další oblasti vytváření podmínek pro údržbu domů, tj. v poskytování vnitrodružstevních půjček, bylo samosprávám během roku 2016 poskytnuto 7 půjček v celkové výši 5 291 tis. Kč. Zůstatek všech poskytnutých vnitrodružstevních půjček činí k 31. 12. 2016 celkem 16 288 510,09 Kč u 17 samospráv. Během roku 2016 byly 4 vnitrodružstevní půjčky splaceny.

### Dotace

Naše družstvo je dlouhodobě vysoce úspěšné v získávání různých dotačních titulů pro své členy. Celková výše získaných dotací překročila již 112 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.

Samosprávy bytových domů poznaly výhodu financování rekonstrukcí za pomoci dotací. Aktivně se zajímají o nové možnosti. V současné době usilujeme zejména o dotace na realizaci nových výtahů v objektech, kde doposud nejsou a další nutné investice se snažíme realizovat pouze pomocí vlastních zdrojů, popř. výhodných úvěrů.

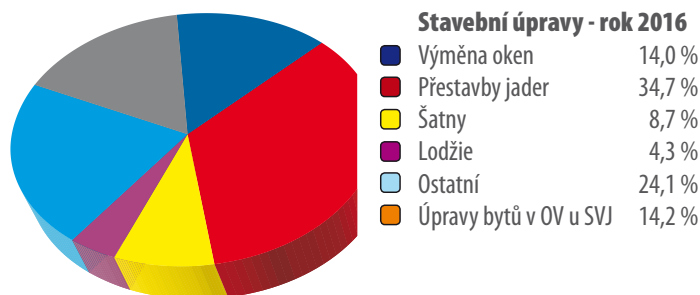
### Správa SVJ

V roce 2016 provádělo družstvo správu pro 57 společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou (SVJ) s celkovým počtem 1 726 bytů, 28 garáží a 7 nebytových prostor na základě smluv o zajištění správy společných částí domu. Z tohoto počtu je 6 SVJ, které jsme získali převzetím správy od jiného správce. V průběhu roku jsme získali do správy také jedno bytové družstvo s 71 b.j.

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 vyplněním interaktivního formuláře, ze kterého se následně generuje návrh na zápis změn. Tento úkon jsme zpracováváme pro SVJ zdarma v rámci správního poplatku. Ostatní správci v ČR tuto službu pro SVJ většinou neprovádí a přenechávají ji výhradně advokátním kancelářím. V roce 2016 bylo zpracováno a podáno celkem 34 návrhů (v r. 2015 to bylo 18 návrhů) na zápis změn v rejstříku společenství Krajského soudu v Ústí nad Labem.

Dá se předpokládat a vývoj v posledních dvou letech to potvr-



zuje, 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.

### Stavební úpravy

V rámci správy, provozu a údržby bytového a nebytového fondu ve vlastnictví a správě družstva zajišťoval technický úsek komplexní posuzování předložených žádostí o povolení stavebních úprav v bytech v souladu s platnými právními předpisy.

V souladu se Stanovami družstva byly i v roce 2016 předkládány technickým úsekem do každého představenstva SBD Děčín žádosti o povolení stavebních úprav.

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 2016 byla žadatelům odsouhlaseno celkem 162 žádostí o povolení stavebních úprav v bytech (viz souhrnný přehled a graf).

### Souhrnný seznam povolených stavebních úprav za rok 2016

Druh stavební úpravy	Počet žadatelů
Výměna oken	23
Přestavby jader	56
Šatny	14
Lodžie	7
Ostatní	39
Úpravy bytů v OV	23
<b>CELKEM</b>	<b>162</b>

### Pojistné události na objektech SBD Děčín a SVJ v naší správě

V roce 2016 řešil technický úsek SBD Děčín celkem 20 pojistných událostí u společnosti Kooperativa, a.s.. Vyklování děr ptáky jsme řešili v roce 2016 třikrát. Samosprávám a SVJ bylo vyplaceno celkem 27 151,- Kč. Také nás potrápil živel. Oheň na samosprávě 244/3 – zahoření bytového jádra: 241 690,- Kč a vytopení bytu hašením ohně: 11 114,- Kč.

Po povodních v roce 2013 došlo k následnému poškození kanalizačních rozvodů na objektu Labská 12, 14, Děčín I. Kontrolou technikem s Kooperativou bylo odsouhlaseno, že částku 256 629,- Kč bude hradit pojišťovna jako doplatek.

Na čerpání peněz se nemalou měrou podílí i vandalismus. Jednalo se převážně o rozbité skleněné výplně vchodových dveří či rozbitá zvonková tabla nebo posprejované fasády domu. Z pojištění proti vandalismu bylo uplatněno 9 pojistných událostí. Kooperativa a.s. vyplatila za tyto pojistné události 48 807,- Kč.

Pojistných událostí se týkají také poškození majetku vodou, až je to přímo v bytových jednotkách nebo ve společných částech domu, jedná se převážně o prasklé radiátory, stoupací vedení studené nebo teplé vody apod. V tomto případě pojišťovna vyplatila přímo uživatelům nebo samosprávám 27 619,- Kč.

Celkem bylo v roce 2016 pro SBD Děčín vyplaceno 613 010,- Kč.

# Výroční zpráva za rok 2016

► pokračování ze strany 7

## Zpráva Technického úseku SBD Děčín za rok 2016

V roce 2016 se snížil zájem bytových objektů o odpojení od Centrálního zdroje tepla (CZT) a o zbudování vlastní domovní plynové kotelny nebo jiného alternativního zdroje. Tento trend započal v době vysokého nárůstu cen za teplo od hlavního dodavatele – Termo Děčín, a.s. V reakci na tuto skutečnost a po mnoha jednáních zástupců SBD Děčín s firmou Termo, došlo ze strany dodavatele TE k nabídce na snížení ceny za dodávku tepla. Jedná se o tzv. program Levné teplo 2016. Jde o snížení ceny tepla za 1 GJ o 9,3 % pro objekty, které se zaváží k odběru tepla z CZT po dobu pěti let. K tomuto programu se od 01. 01. 2016 připojilo 51 objektů.

Technické oddělení provedlo kontrolu výskytu bakterií legionelly v teplé vodě v objektech, které jsou pod správou SBD Děčín. O potřebě této kontroly byli rovněž informováni zástupci SVJ. Kontrolou bylo prokázáno, že v některých objektech se bakterie legionelly v teplé vodě vyskytují. Jejich množství však ve většině případů nepřekročilo povolenou hygienickou hranici. V objektech s nadlimitním výskytem legionelly bylo provedeno chemické vyčištění rozvodů teplé vody.

V roce 2016 bylo zajištěno zpracování stavebních dokumentací do digitální podoby všech objektů SBD Děčín. Jedná se o tzv. zjednodušenou stavební dokumentaci, která obsahuje stavební půdorysy, pohledy a řezy objektů. Formát dokumentů je otevřený a je možné do nich zaznamenávat budoucí provedené stavební úpravy. Tímto je zajištěna neustálá aktuálnost těchto stavebních dokumentací.

## V roce 2016 zajistil Technický úsek významné investiční akce na těchto samosprávách:

- 230 – Zbudování nové valbové střechy – 1 790 000,- Kč
- 230 – Kompletní výměna otopné soustavy – 1 170 000,- Kč
- 295 – Zateplení fasády a oprava hydroizolace – 4 500 000,- Kč
- 235 – Zateplení fasády oprava lodžii – 3 900 000,- Kč
- 235 – Výměna rozvodů kanalizace a plynu – 800 000,- Kč
- 226 – Výměna skleněných tvárníc na chodbách – 800 000,- Kč
- 223 – Rekonstrukce střechy – 500 000,- Kč
- 237 – Malířské a natěračské práce, podlahové krytiny – 841 000,- Kč
- 242 – Výměna kanalizace – 102 000,- Kč
- 232 – Výměna kanalizace – 172 000,- Kč
- 246 – Výměna vchodových dveří – 180 000,- Kč
- 246 – Pokládka podlahových krytin – 242 000,- Kč
- 276 – Výměna regulačních ventilů otopné soustavy – 112 000,- Kč
- 285 – Výměna vchodových dveří a oken – 602 000,- Kč
- 291 – Výměna ventilačních hlav – 143 000,- Kč
- 292 – Výměna vchodových dveří – 119 000,- Kč
- 294 – Pokládka podlahových krytin – 158 000,- Kč
- 294 – Výměna balkonových sestav a vyzdívků – 300 000,- Kč
- 301 – Zateplení přední a zadní fasády, lodžie – 4 950 000,- Kč
- 303 – výměna balkonových sestav na chodbách – 223 000,- Kč
- 304 – výměna radiátorů – 127 000,- Kč
- 309 – Zateplení štítu – 196 000,- Kč
- 326 – Výměna ventilačních turbín – 110 000,- Kč
- 326 – odvětrání digestoří, ventilátory – 120 000,- Kč

## Podle plánu probíhaly modernizace výtahů. V roce 2016 byly modernizovány výtahy na samosprávách:

- 239 – 1 592 000,- Kč
- 244/1 – 917 000,- Kč

- 265 – 1 118 000,- Kč
- 291 – 590 000,- Kč
- 277 – 2 181 000,- Kč
- 293 – 912 000,- Kč
- 304 – 1 676 000,- Kč
- 305 – 956 000,- Kč
- 322 – 1 516 000,- Kč

Kromě výše uvedeného zajišťoval technický úsek veškeré potřebné práce, pravidelné revize, prohlídky a další práce spadající do jeho působnosti. Tyto činnosti vykonával jak pro vlastní samosprávy SBD Děčín, tak pro SVJ v rámci smluv o zajišťování správy.

Návrh na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2016	
Příděl střediskům bytového hospodářství, tj. samosprávám do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu	1 243 887,29 Kč
Příděl do sociálního fondu	250 000,00 Kč
Dotace Zajišťovacího fondu	90 000,00 Kč
<b>CELKEM</b>	<b>1 583 887,29 Kč</b>

Návrh úpravy plánu na rok 2017 a plán na rok 2018			
Ukazatel	skutečnost 2016	plán 2017	plán 2018
Počet zaměstnanců	12	12	12
Hospodářský výsledek v tis. Kč	1 584	750	750
Mzdové náklady v tis. Kč	5 496	5 500	5 500
Ost. osobní náklady v tis. Kč	1 993	2 200	2 200
z toho družstevní orgány	310	310	310

## Závěr

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO DĚČÍN v hodnoceném roce 2016 splnilo všechny plánované úkoly uložené mu na Shromáždění delegátů dne 9. června 2016.

Základní sledovaný ukazatel, tj. hospodářský výsledek družstva za rok 2016 po zdanění byl splněn na 211 % oproti plánu a dosáhl výše 1 584 tis. Kč.

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO DĚČÍN 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. 2016, výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu ke dni 31. 12. 2016, přílohy roční závěrky a výrok auditora o ověření účetní závěrky.

V Děčíně, dne 15. 05. 2017

*Ing. Ivo Jeřábek, předseda představenstva*  
*Ing. Martin Měkota, místopředseda představenstva*



Pro shromáždění delegátů **STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA DĚČÍN**.

#### Výrok auditora

Provedl jsem audit přiložené účetní závěrky **STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA DĚČÍN** sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2016, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2016 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o družstvu jsou uvedeny v Čl. I bodě (1) přílohy této účetní závěrky.

Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv **STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA DĚČÍN** k 31.12.2016 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2016 v souladu s českými účetními předpisy.

#### Základ pro výrok

Audit jsem provedl v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (KA ČR) pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Moje odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsem na **STAVEBNÍM BYTOVÉM DRUŽSTVU DĚČÍN** nezávislý a splnil jsem i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domnívám se, že důkazní informace, které jsem shromáždil, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého výroku.

#### Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a mou zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo **STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA DĚČÍN**.

Můj výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí mých povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s mými znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významné (materiálně) nesprávné. Také posuzuji, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiální), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokáži posoudit, uvádím, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsem povinen uvést, zda na základě poznatků a povědomí o družstvu, k nimž jsem dospěl při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsem v obdržení ostatních informací žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistil.

#### Odpovědnost představenstva **STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA DĚČÍN** za účetní závěrku

Představenstvo **STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA DĚČÍN** odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající 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.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo **STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA DĚČÍN** povinno posoudit, zda je družstvo schopno nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení družstva nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

## druhá strana výroku

**Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky**

Mým cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující můj výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu se standardy KA ČR ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu se standardy KA ČR je mou povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je mou povinností:

Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abych na jejich základě mohl vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalím významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.

Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem družstva relevantním pro audit v takovém rozsahu, abych mohl navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abych mohl vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.

Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo družstva uvedlo v příloze účetní závěrky.

Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost družstva nepřetržitě trvat. Jestliže dojde k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je mou povinností upozornit v mé zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Moje závěry týkající se schopnosti družstva trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsem získal do data mé zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že družstvo ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Mou povinností je informovat představenstvo mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsem v jeho průběhu učinil, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.


Prověřované družstvo zastupovali předseda představenstva p. ing. Ivo Jeřábek a ředitel p. ing. Jiří Chára, další informace poskytovali vedoucí ekonomického úseku p. ing. Václav Cečák a hlavní účetní pí. Ing. Markéta Fritsche.




*Bauer*

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

Zprávu četli:

  
\_\_\_\_\_  
Ing. Ivo Jeřábek  
předseda představenstva

  
\_\_\_\_\_  
Ing. Martin Měkota  
místopředseda představenstva

V Děčíně 15.05.2017

## Usnesení Shromáždění delegátů SBD Děčín konaného dne 8. června 2017

Usnesení č. 1/2017

SD schvaluje program jednání SD SBD Děčín;

Usnesení č. 2/2017

SD zvolilo složení pracovního představenstva, mandátové, volební a návrhové komise, zapisovatele a ověřovatele zápisu;

Usnesení č. 3/2017

SD schvaluje zprávu o kontrole usnesení SD SBD Děčín ze dne 9. června 2016;

Usnesení č. 4/2017

SD schvaluje zprávu mandátové komise;

Usnesení č. 5/2017

SD schvaluje zprávu kontrolní komise SBD Děčín za rok 2016;

Usnesení č. 6/2017

SD schvaluje Výroční zprávu SBD Děčín za rok 2016 v plném znění, úpravu plánu na rok 2017, plán na rok 2018, rozdělení hospodářského výsledku za rok 2016. Ověření účetní závěrky za rok 2017 auditorem;

Usnesení č. 7/2017

SD schvaluje zamítnutí odvolání proti vyloučení člena z SBD Děčín: Jitka Píchová, Za Bažantnici 1473/48, Děčín VI;

SD schvaluje vyhovění odvolání proti vyloučení člena z SBD Děčín: Lenka Procházková, Hrdinů 361, Děčín XXXII;

Usnesení č. 8/2017

SD ukládá vedení SBD Děčín:  
- provést vypořádání hospodářského výsledku za rok 2016 do 30.6.2017 jednotlivým samosprávám;

- zveřejnit zprávu o výsledcích hospodaření SBD za rok 2016 a přijaté usnesení SD ze dne 8.6.2017 na webových stránkách SBD Děčín a v nejbližším vydání Zpravodaje SBD;

- usnesení SD SBD ze dne 8.6.2017 rozeslat všem delegátům do 30.6.2017.

V Děčíně dne 8. června 2017

Návrhová komise:

Předseda - Josef Štěpánek

Člen - Miloš Pánek

## Poděkování delegátům SBD Děčín

Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem našeho družstva. Završuje celoroční práci všech složek družstva od představenstva, vedení, kontrolní komise, zaměstnance až po jednotlivé předsedy samospráv.

Kromě obligátních úkolů, jako je schválení výroční zprávy za uplynulý rok, plán na rok 2018 či rozhodování o rozdělení hospodářského výsledku, mají delegáti za úkol i rozhodování o vyhovění či nevyhovění odůvodněným námitkám vyloučených členů.

Letos delegáti rozhodovali o dvou vyloučených členech. V jednom případě delegáti odvolání zamítli, přestože dotyčná osoba vystoupila na svou obhajobu s dlouhým proslovem osobně

i ústy svého právního zástupce, v druhém případě odvolání vyhověli. Jeden vyloučený člen družstva tak dostal velkou příležitost dokázat, že se dostatečně ze svých chyb poučil a delegáty projevenou důvěru nezklame.

S tím, jak vznikají ze zákona z původních samospráv nová společenství vlastníků, snižuje se i počet delegátů. V letošním roce jsme se již pohodlně vešli do zasedací místnosti správní budovy družstva. Zhruba za hodinu a půl, byly všechny body shromáždění delegátů projednány a bylo schváleno závěrečné usnesení.

Za účast, aktivní přístup a zodpovědné rozhodování patří všem delegátům velký dík!

Představenstvo  
a vedení družstva

## Představení nového člena představenstva SBD Děčín



**V souvislosti s úmrtím místopředsedy představenstva a dlouholetého člena družstva pana Josefa Zámečníka, bylo nutné doplnit chybějící pozici v představenstvu.**

V souladu se stanovami se tak novým členem představenstva stal první náhradník, zvolený Shromážděním delegátů dne 9. června 2016, tedy pan Milan Kadrnka (na snímku).

V krátkém curriculum vitae pan Kadrnka o sobě mimo jiné uvedl:

Narodil se 5. 12. 1974, trvale bydlíště Pražská 411, Děčín XXXII-Boletice nad Labem.

Absolvoval SOU Lesnické, pracoval v několika profesích, např. jako bezpečnostní pracovník při přepravě cenin, v dopravě, logistice a zásobování, u bankovní ochranné služby apod. Působil také u Armády České Republiky, kdy se zúčastnil mírové mise v Bosně a Hercegovině. Současně vykonává funkci předsedy samosprávy 310, Pražská 411, 412, v Děčíně Boleticích.

Pan Kadrnka se již do práce představenstva aktivně zapojil.

Současně s tím bylo potřeba i zvolit nového místopředsedu. Jednoznačně byl navržen a schválen Ing. Martin Měkota. Představenstvo družstva je tak opět kompletní.

*Redakce Zpravodaje*

## Družstva pomáhají lidem již 170 let



Družstva  
pomáhají lidem  
už 170 let

**Tradice českých a československých družstev sahá 170 let do minulosti.**

Za tuto dlouhou dobu své existence se vyrovnávala se světovými válkami, krizemi státního hospodářství i socialistickým zřízením, a přesto zůstávají stabilními českými firmami. Jejich podpora ze strany státu proti jiným zemím Evropy ovšem stále pokulhá.

Proto si SČMBD dal pro příští období za úkol upevnit povědomí o bytových družstvech jako tradičních a kvalitních správcích bytového fondu. Chce pokračovat v in-

tenzivním tlaku na centrální i regionální politiky a společně s DAČR (Družstevní asociace ČR – píšeme o ní na jiném místě) průběžně usilovat o nápravu legislativy ve prospěch bydlících občanů České republiky.

Pro propagaci družstevních myšlenek hodlá využít i 170. výročí existence družstev v ČR.

Dejme lidem vědět, že družstva jsou jednou ze základních a historicky dlouho existujících základních standardní forem podnikání nejen u nás, ale v celém vyspělém světě.

*Redakce Zpravodaje*



## 24. valná hromada SČMBD - tisková zpráva



V pořadí 24. valná hromada Svazu českých a moravských bytových družstev se konala 15. 6. 2017.

V průběhu jednání valné hromady byli delegáti seznámeni se zprávou o činnosti svazu a představenstva v uplynulém období, projednali hospodaření svazu v roce 2016 a rozpočet svazu pro rok 2017 včetně všech souvisejících materiálů.

Delegáti valné hromady zvolili do funkce předsedy svazu Ing. Jana Vyslouzila a do funkce místopředsedkyně svazu JUDr. Pavlu Příkopovou.

Hlavní činností svazu a družstev v uplynulém roce byla správa nejen vlastních bytových domů, ale v rámci podnikatelských aktivit také domů dalších vlastníků, tj. skoro 13.000 společenství vlastníků a dalších domů ve vlastnictví měst a obcí. Členská družstva tak zajišťují spokojené bydlení pro cca 2 miliony obyvatel ČR. Delegáti valné hromady konstatovali, že i přes tuto skutečnost necítí ze strany dotčených orgánů státní správy podporu pro zachování a další rozvoj bytových družstev. Legislativní opatření, která byla v uplynulém období činěna, a která vyvrcholila nabytím účinnosti Nového občanského zákoníku a Zákona o obchodních společnostech a družstvech v roce 2014, postavení bytových družstev jako správců bytového fondu neustále zhoršovala. Výsledkem je stav, který může v mnoha případech ohrozit samotnou existenci bytových družstev.

Největším nedostatkem, který družstvům ztěžuje činnost, je obecně nízká vymahatelnost práva v České republice. Od tohoto základního faktu jsou pak odvozena následující největší rizika, se kterými se družstva musí a v příštím období budou muset potýkat.

Významným ekonomickým rizikem je postavení BD a SVJ v procesu vymáhání pohledávek spojených s užíváním bytů. Členská BD a SVJ v současné době

vidují pohledávky po splatnosti za svými členy v řádech stovek milionů Kč. Závažnějším faktem než samotná výše pohledávek je skutečnost, že cca 25 % z těchto pohledávek je klasifikováno jako nedobytné pohledávky. Aktuální stav dotčené legislativy, NOZ,

své sousedy.

Dalším, neméně důležitým bodem s celospolečenským přesahem je otázka řešení podmínek soužití s nepřizpůsobivými skupinami obyvatel, a to zejména v rámci panelových sídlišť v některých lokalitách. Valná hromada

ně vyžadováno a vymáháno po všech obyvatelích problémových lokalit bez ohledu na jejich věk, pohlaví, sociální či etnickou příslušnost. Jen tak je možné docílit zachování sociálního smíru v rámci celé ČR.

Neméně důležitým faktorem komplikujícím činnost správcům bytového fondu jsou některá ustanovení Nového občanského zákoníku a Zákona o obchodních korporacích a družstvech. Jejich zapracování do vnitřních předpisů družstev bylo vzhledem na jejich neprovázání s navazujícími předpisy komplikované. S ohledem na negativní zkušenosti při aplikaci NOZ a ZOK, které družstva v uplynulém období získala, svaz v průběhu roku pracoval na přípravě iniciativ vedoucích k úpravě problematických ustanovení. Vzhledem k tomu, že projednané změny nebyly doposud do uvedených předpisů zapracovány, delegáti valné hromady apelují na dotčené orgány, členy Poslanecké sněmovny a Senátu Parlamentu České republiky, aby se předloženým návrhům aktivně věnovali a zajistili jejich uvedení v platnost. Požadované novely budou i nadále hlavním bodem zájmu svazu pro následující období.

Svaz tedy v následujícím období bude opakovaně mimo jiné apelovat především na změny v následujících oblastech:

- 1) Úprava problematických ustanovení NOZ a ZOK
- 2) Řešení situace v lokalitách s koncentrací nepřizpůsobivých obyvatel
- 3) Úprava postavení BD a SVJ v procesu vymáhání pohledávek spojených s užíváním bytů.

Delegáti 24. valné hromady apelují na všechny dotčené subjekty, aby uvedeným oblastem věnovaly zvýšenou pozornost a zasadily se o uvedení souvisejících předpisů do stavu použitelného v praxi správců bytového fondu, to je do stavu, který je běžným standardem v celé moderní Evropě.



exekuční řád či insolvenční zákon, nejen že existenčně ohrožuje dotčená družstva a společenství, ale především přímo ohrožuje jejich jednotlivé řádné platící členy, kteří jsou v důsledku špatné legislativy nuceni platit dluhy za

vyzývá odpovědné orgány, aby se přestaly řešit tohoto problému vyhýbat a začaly jej věcně krok po kroku řešit. Řešením situace je nastavení psaných i nepsaných pravidel společného soužití, jejichž dodržování bude důsled-

## Družstevní Asociace České republiky

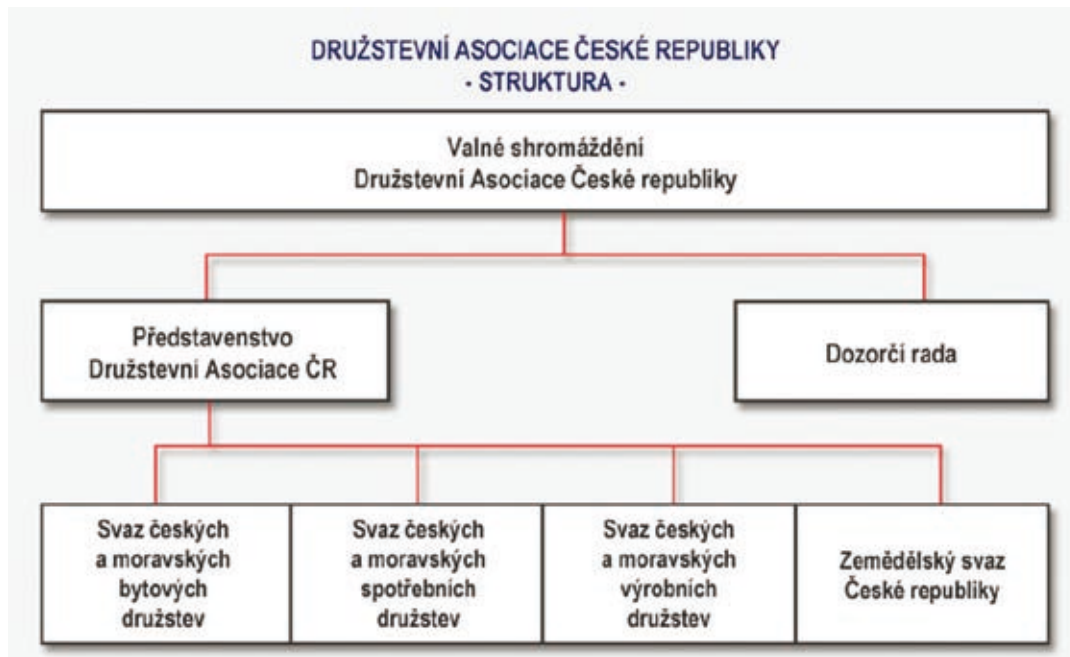


Je střežovou organizací českého družstevnictví.

Družstevní Asociace České republiky jako koordinační centrum českého a

moravského družstevnictví reprezentuje zájmy družstevnictví vůči zákonodárné a výkonné státní moci a na veřejnosti. Ve vztahu ke svým členským organizacím zabezpečuje poradenskou činnost, legislativní

iniciativu a koordinuje postupy ve věcech společného zájmu. V jednotlivých oblastech mezinárodních vztahů prosazuje zájmy družstevnictví v zahraničí. Jejimi členy jsou čtyři sektorové družstevní svazy, viz. tabulka:



Družstevní Asociace ČR je také dlouholetým významným členem Mezinárodního družstevního svazu a navazuje na tradice družstevního hnutí v bývalé Československé republice. Představitelé družstevnictví České republiky jsou také členy mezinárodních družstevních orgánů a organizací, v nichž zaujímají významné postavení.

V čele Družstevní Asociace ČR stojí představenstvo, které je jejím výkonným a statutárním orgánem. Představenstvo projednává a rozhoduje v záležitostech určených stanovami, plní úkoly podle stanov a podle usnesení valného shromáždění. Předseda představenstva je volen vždy na jeden rok z předsedů členských svazů.

Činnost Družstevní Asociace zajišťuje pracovní aparát, v jehož čele jsou odborníci z oblasti ekonomiky, práva a mezinárodních vztahů. Důležité otázky jsou projednávány v komisích složených z vybraných odborníků z jednotlivých členských svazů a externistů.

Vydává také svůj časopis pod názvem CZECH COOPERATOR.

*Redakce Zpravodaje*

**2016**

**CZECH COOPERATOR**

DRUŽSTEVNÍ ASOCIACE ČESKÉ REPUBLIKY

**MEZINÁRODNÍ DRUŽSTEVNÍ SUMMIT**

**ZEMĚDĚLSTVÍ ŽIJE!**

**SPOTŘEBNÍ DRUŽSTVA SKUPINY COOP SE SOUSTŘEDÍ NA REGIONÁLNÍ POTRAVINY**

## Hackerský útok na SBD Děčín



Začátkem června 2017 došlo k velmi nebezpečnému pokusu poškodit naše družstvo dosud neznámým pachatelem nebo pachateli.

Ředitel družstva již v této věci podal na Policii ČR trestní oznámení.

Na e-mailovou adresu hlavní účetní došel zprvu nevinně vyhlízející dotaz podepsaný předsedou představenstva a zdánlivě i z jeho skutečné e-mailové adresy. Když na něj odpověděla, přišel obratem ze stejné adresy tvářící se jako předseda představenstva požadavek na vysokou platbu v eurech. Kontrolní mechanismy samozřejmě zafungovaly a pokus o podvod byl odhalen.

Podobných pokusů se na internetu děje každý den bezpočet. Tento se ovšem běžným útokům vymykal, i proto se družstvo obrátilo na Policii. Celá komunikace byla bez formálních nedostatků, téměř bez gramatických chyb a se znalostí způsobu podobných postupů i organizační struktury družstva.



Podvodníci na internetu vymýšlejí stále nové a nebezpečnější triky, jak se uživateli dostat na kobyliku. Proto je potřeba být při práci na počítači neustále ve střehu. A to platí jak v profesním, tak i osobním životě...

*Redakce Zpravodaje*

# Panelák roku 2016

Do soutěže Panelák roku 2016 přihlásila bytová družstva a společenství vlastníků několik desítek objektů, které prošly regenerací v období let 2014 – 2016.

Hodnocení předložených žádostí provedla odborná komise, kterou tvořili zástupci SČMBD a partnerů soutěže. Předsedou komise byl Ing. Ladislav Koucký z ČSOB, a.s.

Porota posuzovala rozsah oprav, komplexnost přístupu, dobu realizace, rozpočtové náklady, dosaženou úsporu spotřeby energie, zlepšení součinitele prostupu tepla obvodového pláště a také zdařilost architektonických návrhů.

Komise se shodla na tom, že všechny přihlášené objekty byly uznáníhodné. Samotný fakt, že přihlášené objekty provedly deklarované opravy a modernizace, že docílili energetických úspor v mnoha případech přesahující i 50 % původních spotřeb si zaslouží uznání.

Ocenění TOP 10 soutěže Panelák roku 2016 byla udělena objektům, které byly hodnoceny na 4. – 10. místě celkového pořadí. Jedná se o následující objekty ▶ ▶ ▶



Vítězný objekt v soutěži Panelák roku 2016.

Objekt	Vlastník objektu
Javorová č. p. 3096-3109, Most J. Ševčíka 937-943, Most	SVJ bl. 525, č. p. 3096-3109, Javorová, Most SVJ bl. 717, č. p. 937, 938, 939, 940, 941, 942, ulice J Ševčíka, Most
Jezdecká 321/13, Děčín Náměstí Kosmonautů č. p. 1144/9, 1145/8, 1146/7, 1147/6, Mohelnice	SBD Děčín, Zelená 382/40, Děčín III SBD Zábřeh, Havlíčkova 523/20, Zábřeh
Hromůvka 1887-1889 Hranice I	SVJ pro dům Hromůvka č. p. 1887-1888-1889 v Hranicích
Jaroslava Misky 76/10, 77/12, 78/14, Ostrava Dubina	SBD Vítkovice, Daliborova 54, Ostrava - Mariánské Hory
Kubištova 1099/2, Praha 4	SV Kubištova 1099, Praha



Ocenění za 1. místo převzal pan František Hubata, předseda představenstva, cenu za nejhezčí fasádu převzala Mgr. Petra Čagánková, ředitelka Úřadu rady Svm oblasti a ocenění TOP TEN za SBD Děčín převzal Ing. Jiří Chára, ředitel družstva.

3. místo:  
Vlastník: OSBD Česká Lípa  
Adresa objektu: Hradecká 2658-2659, Česká Lípa  
Projektant: Vladimír Křivánek  
Zhotovitel: Aulický Invest s.r.o.  
2. místo:  
Vlastník: SBD Vsetín  
Adresa objektu: Hošťálkova 559, 560, Vsetín

Projektant: IPR spol. s r. o.  
Zhotovitel: Stavitelství Vsetín, s.r.o.  
1. místo a titul PANELÁK ROKU 2016:  
Vlastník: SVJ Nerudova 1268, 1269 Třešť  
Adresa objektu: Nerudova 1268/14 a 1269/16 Třešť  
Projektant: Obchodní projekt

Jihlava, spol. s r. o., Ing. Arch. Vácha  
Zhotovitel: MG REAL s.r.o.  
Cena časopisu PANEL PLUS za nejlepší fasádu udělená v anketě čtenářů:  
Vlastník: Stavební bytové družstvo Zábřeh  
Adresa objektu: Náměstí Kosmonautů č. p. 1144/9, 1145/8,

1146/7, 1147/6, Mohelnice  
Projektant: Ing. Ondřej Bija  
Zhotovitel: LANEX Olomouc s.r.o.,  
Jménem SČMBD a všech členů poroty gratulujeme vítězům a děkujeme všem účastníkům soutěže.  
Ladislav Koucký, předseda poroty

## Předání ocenění



Pohled na dům v Jezdecké ulici 321. Na dolním snímku Ředitel družstva předává ocenění Ing. Luboši Patrovskému, předsedovi samosprávy 235.



Ing. Luboš Patrovský převzal ve středu 21. června 2017 z rukou ředitele družstva ocenění TOP TEN v soutěži Panelák roku 2016.

Cena byla porotou, složenou z vedení SČMBD, partnerů soutěže a zástupců odborné sféry, udělována za nejlepší realizace rekonstrukcí bytových domů dle několika kritérií. Hodnotila se zejména úspora energie, architektonické řešení, komplexnost,

doba realizace, náklady a samozřejmě kvalita provedení.

Dům v Jezdecké ulici 321 září novotou, přesto Ing. Patrovský má již další plány, jak bydlení v domě, kde dělá předsedu výboru už několik let, ještě vylepšit. Při přebírání ceny rovněž zdůraznil, že je to práce celého výboru.

Je radost bydlet v takovém domě!



## Úsporná opatření se vyplatila



**30.5.2017 byly bydlícím ode-slány přeplatky vyúčtování za rok 2016, tedy o dva měsíce dříve, nežli stanoví legislativa ČR.**

Přestože se poprvé vyúčtovalo dle nové vyhlášky, lidé si výrazně polepšili. Oproti předchozímu roku bylo lidem vráceno o pět miliónů korun více!!

Kromě jiného se tak plně projevila všechna úsporná opatření, prováděná naším družstvem, včetně chemického čištění otopných systémů. Díky těmto opatřením se peníze navíc jistě budou hodit třeba na lepší dovolenou...

*Redakce Zpravodaje*

## Špatné susedské vztahy – častý zdroj nespokojenosti

**Kde jinde by měl člověk hledat zaslouženou oázu klidu nežli ve svém bytě, v domě, ve kterém žije a tráví většinu svého času. Najde-li se pak v jeho okolí osoba, která má za jediný cíl znepříjemňovat život ostatním, je na problémy zaděláno.**

Tyto problémy jsou pak často velice těžko řešitelné a spolubydlícím můžou připravit ze života hotové peklo, které pak ze zoufalství řeší postižení bydlící raději odstěhováním. Že to je velká nespravedlivost, je asi jasné všem.

Občas se říká, že v každém domě se najde alespoň jeden „blbec“, který dokáže otrávit životy všem okolo.

Jeden příklad z poslední doby. V domě s větším počtem bytových jednotek v jednom z našich sídlišť, také žije taková osoba. Nesnášenlivá, hašteřivá, vulgární, zlá. Kdokoliv se v minulosti pokusil pro ostatní udělat cokoli pozitivního a užitečného, byl okamžitě nevybíravě napadán, dehonestován a

obtěžován. Každá schůze samosprávy měla stejný průběh. Neustále připomínky, hlasité skákání do řeči, verbální útoky na každého, kdo měl jiný názor (což byli většinou všichni), sprostota. Není divu, že normální spolubydlící ze schůzí odcházeli znechuceni a

příště na ně raději vůbec nepřišli.

Přesto se našel jeden z bydlících, kterému osud samosprávy ne-

byl lhostejný a i v tomto prostředí se rozhodl navzdory této osobě dělat něco pro ostatní. Podlost a zloba oné nesnášenlivé osoby samozřejmě gradovala.

Z toho plyne jedno velké poučení – nenechme si podobnými lidmi kazit život a dejme jim najevo, že existují i jiné lidské hodnoty, nežli jsou ty jejich.

Na přání slušných spolubydlících nebyl nikdo jmenován. Myslíme ovšem, že zúčastněným je jasné, o koho jde. Ostatním budiž tento příběh povzbuzením k tomu, podobným lidem neustupovat.

*Redakce Zpravodaje*





## Mezinárodní družstevní summit

V říjnu loňského roku proběhl bez velkého zájmu tuzemských médií Mezinárodní družstevní summit.

Konal se v kanadském Quebecu a uspořádal ho Mezinárodní družstevní svaz s podporou Desjardins Group, což je největší družstevní finanční skupina v Kanadě. Heslem summitu bylo Družstva - síla vedoucí k udržitelné budoucnosti.

Účast byla opravdu veliká - sešlo se zde téměř 3 000 účastníků ze 116 zemí. Summit se zaměřil na velký potenciál družstev a široký rozsah jejich činností. Bylo zde konstatováno, že družstva představují 2,6 miliardů podniků, 1,3 biliónů členů, a téměř 15 % celosvětové ekonomiky! Síla družstev ve světě pramení z jejich dlouho-

dobé vize, družstevního ducha a integrace sociálního pokroku s ekonomickým úspěchem.

Tři dny summitu naplněné konstruktivními debatami a zajímavými diskusemi o klíčových celosvětových tématech, jak jsou viděna některými z předních ekonomických mys-

litelů, uzavřela prezidentka Mezinárodního družstevního summitu Monique F. Leroux (na snímku vpravo nahoře) těmito slovy:

„Je jasné, že družstva společně mohou přispět k udržitelné prosperitě. Myšlenky a návrhy předložené v průběhu tohoto

summitu, stejně tak jako aktivity summitu – kulaté stoly, prezentace a workshopy svědčí o vitalitě družstevního hnutí. Jsem velmi hrdá na úspěch této akce, což představuje skutečný odrazový můstek do budoucnosti.“

*Redakce Zpravodaje*



## Muzeum družstevnictví

Jak jsme již psali na jiném místě, tradice českých družstev se odvíjí od roku 1847, kdy byl v Praze založen „Pražský potravní a spořitelní spolek“.

O jeho činnosti nemáme mnoho dochovaných informací. Je známo, že Pražský potravní a spořitelní spolek byl osobitým družstvem s víceúčelovou činností. Členové si v družstvu ukládali svoje úspory a za takto vzniklý kapitál bylo nakupováno zboží běžné denní potřeby. Členskou základnu tvořili převážně dělníci a drobní řemeslníci.

Toto a mnohé jiné se můžete dozvědět v Muzeu družstevnictví v Praze 1, na adrese Těšnov

5. V případě vašeho zájmu zde na vás čeká cca 300 exponátů rozličného charakteru - archiv-

ních dokumentů, fotografií, tiskovin, brožur i hmotných exponátů. Vše přehledně do-

kládá vznik, vývoj a proměny, kterými prošlo české družstevnictví od onoho roku 1847 až do současnosti.

Přestože má muzeum danou otvírací dobu, doporučuje se návštěvu předem zajistit telefonicky, zejména pokud by šlo o vícečlennou skupinu.



**muzeum družstevnictví**

TRVALÁ EXPOZICE VÝVOJE DRUŽSTEVNICTVÍ NA ÚZEMÍ ČESKÉ REPUBLIKY



### Muzeum družstevnictví

Těšnov 5, 110 01 Praha 1

Otvírací doba:

Pondělí–čtvrtek 9:00–15:00

Pátek 9:00–13:00

Kontakt:

tel.: 224 805 241

vedoucí muzea Mgr. V. Vávrová

e-mail: vavrova@dacr.cz

*Redakce Zpravodaje*





## Dne 25. 5. 2017 se v budově Svazu českých a moravských bytových družstev sešla technická komise SČMBD.

Jednání komise se zúčastnili: Pavel Šimák (předseda komise), Ing. Jiří Chára, Stanislav Bílek, Ladislav Kupka, Jan Mareš, Miroslav Matějka, Iveta Nováková, Ing. Josef Bažura (náhradník za omluveného Ing. Štursu), Lukáš Klimkovský (náhradník za omluveného Ing. Šebestu), Ing. Miroslav Moravec (MMR), RNDr. Jaromír Pohanka (AR-TAV), Ing. Petr Lorenc (Bau-mit) a Ing. Martin Hanák.

Nejprve Ing. Lorenc ve stručnosti představil členům komise nové metodické materiály připravené Cechem pro zateplování budov. Komise doporučila tyto materiály distribuovat členským družstvům a doporučuje v praxi dle nich postupovat.

Hlavním bodem jednání ovšem bylo projednání poznatků a zkušeností získaných družstvy z rozúčtování nákladů topné sezony 2016 a příprava podkladů pro další jednání s cílem úpravy příslušné legislativy a metodiky.

K tomuto bodu úvodem vystoupili hosté Ing. Moravec (MMR) RNDr. Pohanka (AR-TAV), kteří v obecné rovině konstatovali, že rozúčtování

# Technická komise SČMBD



společné přípravy tepla a teplé vody v bytových domech za období 2016 v naprosté většině případů proběhlo bez výraznějších komplikací. V těch případech, kdy se vyskytly vážnější komplikace, byla situace řešena individuálně jednáním mezi správcem objektu a rozúčtovatelem.

Technická komise bude sbírat informace o počtu, formě a důvodech případných reklamací a bude je dále vyhodnocovat.

Požadavky BD vzešlé z poznatků získaných s rozúčtováním sezony 2016:

1) Sjednotit znění a požadavky dané zákonem, vyhláškou a metodickým pokynem. K úpravě těchto předpisů by mělo dojít s účinností od 1. 1. 2018 tak, aby již pro období roku 2018 byl nesoulad uvedených předpisů odstraněn.

2) Stanovení výše základní složky – jasně v souladu se zněním metodického pokynu deklarovat, že výše nákladů odpovídající základní složce se pro všechny jednotky stanovuje pouze v rámci prvního kola rozúčtování tak, aby všem jednotkám byla stanovena jednotná výše základní složky v Kč/m<sup>2</sup>. V další iteracích rozúčtování se pak již pracuje pouze s ná-

klady odpovídajícími spotřební složce.

3) Základní parametry rozúčtování, tedy průměrné náklady v Kč/m<sup>2</sup> započitatelné plochy, přípustná hodnota spodní hranice (tedy 80 % průměrné hodnoty za zúčtovací jednot-

A, bod 2 vyhlášky č. 269/2015 Sb.

6) V technicky (matematicky) obhajitelných případech umožnit změnu v nastavení maximálně přípustných odchylek od průměrných nákladů (80 % - 200 %)



ku) a přípustná hodnota horní hranice (tedy 200 % průměrné hodnoty za zúčtovací jednotku) musí být stanoveny také v prvním kole rozúčtování a pro další iterace již musí být zachovány.

4) Požadavek na možnost úpravy rozsahu základní složky na 30 % - 60 %, a to především v případech energetický úsporných domů – možno navázat na výstupy z PENB. Smysl tohoto požadavku odpovídá i návrhu novely vyhlášky č. 237/2014 Sb., který navrhuje zavést pro „nízkoenergetické“ domy logicky výjimku z povinnosti instalovat měření.

5) V případě bytů odpojených od centrálního zdroje tepla neredukovat započitatelnou podlahou plochu dle Přílohy č. 1, část

Doporučení TK pro bytová družstva:

Otázku centrálních dodávek tepla a jeho následného rozúčtování řešit komplexně, tzn.:

- snížení energetické náročnosti provozu budovy – energeticky úsporná opatření,
- řešit účinnou regulaci topné soustavy,
- na TRV učinit opatření zabraňující jejich úplnému uzavření,
- instalace funkčního měření/indikace (doporučeno s dálkovým odečtem),
- nastavení rozdělení ZS vs. SS následujícím způsobem:
  - pro klasické indikátory na radiátorech: ZS/SS – 50/50
  - Pro bytové měřiče (kalorimetry) 50:50 nebo 40:60
  - Pro denostupňovou metodu (i modifikovanou) 30:70
- pro „spravedlivé“ rozúčtování je nezbytné použití správných korekčních koeficientů,
- nastavit odpovídající výše záloh pro platby dodávek tepla,
- nepovolovat odpojování jednotlivých bytů od centrální dodávky tepla.

Jiří Chára, člen TK SČMBD



## Ing. Libor Štěpán se stal předsedou představenstva akciové společnosti TERMO Děčín



V tiskové zprávě na webových stránkách akciové společnosti TERMO Děčín se uvádí, že s účinností ke dni 18. dubna 2017 odešel ze skupiny MVV Energie CZ Ing. Pavel Jonáš, který již nepůsobí ve vedení společnosti TERMO Děčín.

„Panu Jonášovi děkujeme za dlouhodobou práci pro naši skupinu,“ řekl Ing. Jiří Koptík, předseda představenstva MVV Energie CZ a.s., do které společnost patří. K témuž dni byl zvolen do funkce předsedy představenstva Ing. Libor Štěpán, který společnost TERMO Děčín povede se stávajícím místopředsedou představenstva Ing. Janem Sulíkem.

Ve zprávě se dále uvádí, že Ing. Libor Štěpán působil ve vedení společnosti Santé a BAK stavební společnost. Byl finančním ředitelem společnosti Poděbradka a vedoucím oddělení pro řízení dodavatelského řetězce v IT společnosti Gedas ČR. Před nástupem do MVV pracoval jako samostatný poradce pro strategii a projektové řízení výrobní společnosti OkayPlast. Vystudoval Ekonomiku a management na UJEP v Ústí nad Labem a Evropská hospodářskoprávní studia na UJAK v Praze.

**Současné vedení společnosti TERMO Děčín**  
Představenstvo:  
Ing. Libor Štěpán - předseda představenstva celkové řízení a strategie společnosti, pověřený řízením resortu obchodu a financí  
Ing. Jan Sulík - místopředseda představenstva pověřený řízením resortu techniky a provozu  
Dozorčí rada:  
Ing. Libor Žížala - předseda dozorčí rady  
Ing. Jiří Koptík - místopředseda dozorčí rady  
Hynek Plachý - člen dozorčí rady

*Redakce Zpravodaje*

## Bezpečnost výškových budov u SBD Děčín



**V souvislosti s katastrofickým požárem výškového obytného domu v Londýně z poloviny června t.r. jistě mnoha lidem vytane na mysli otázka, jak je to v domech u nás, v Děčíně.**

Londýnský požár vznikl kvůli vadné lednici, ovšem tragédii způsobilo nevhodné obložení budovy, které podle policie propadlo ve všech bezpečnostních zkouškách. Požár budovy si následně vyžádal nejméně 79 obětí. Britské úřady se rozhodly brzy provést evakuaci tisíců lidí z dalších pěti podobných výškových budov na severolondýnském předměstí Camden, které mají stejné nevhodné obložení.

K tomuto tématu se pro Ústecký deník vyjádřil i ředitel našeho družstva Ing. Jiří Chára. Kromě jiného uvedl i následující fakta:

Naše družstvo vlastní nebo spravuje přes 4.500 bytů v cca 130 budovách v městě Děčín. Při návrhu zateplení našich budov klademe obecně na zajištění protipožární bezpečnosti vysokou pozornost. U vyšších budov to platí dvojnásob. Jedna z posledních našich realizací zateplení se týkala právě vysokého panelového domu v Jezdecké ulici, č.p. 321 v Děčíně III s 59 bytovými jednotkami. Tato akce byla nakonec oce-

něna jako TOP 10 realizace v soutěži Panelák roku 2016, pořádanou Svazem českých a moravských bytových družstev.

Zateplení uvedeného domu bylo prováděno v souladu s vydaným stavebním povolením. Projekt stavby zohledňoval požadavky platné protipožární normy a byl schválen HZS. Rovněž při kolaudaci objektu byla provedena kontrola dodržení požadavků protipožární normy a objekt byl bez připomínek zkolaudován.

A jaké jsou hlavní bezpečnostní zásady při takto složitých rekonstrukcích stran protipožární bezpečnosti? V zateplovacím systému musí být provedeny dělicí protipožární pásy z minerální vlny. Od výšky nad 22,5 metrů je celý ob-

jekt zateplen pouze nehořlavou minerální vlnou. Od této výšky je totiž již velmi nesnadné použití pozemní hasební techniky. Od doby realizace zateplení tohoto objektu byla protipožární norma opět novelizována a její požadavky jsou dále zpřísněny.

U našeho družstva vidím největší problém v případném složitém přístupu požární techniky. Obrovskou komplikací mohou působit nesprávně zaparkovaná vozidla kolem domů. Často se stává, že je porušován zákaz stání a auta stojí prakticky kde se dá. To je bohužel dáno malým počtem parkovacích míst a velkým množstvím automobilů na každém sídlišti.

*Redakce Zpravodaje s využitím ČTK*





**STAVEBNÍ  
BYTOVÉ DRUŽSTVO**

**D Ě Č Í N**

# ZPRAVODAJ

STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA DĚČÍN

## Pohotovostní služba

ČEZ Distribuce, a.s.	800 850 860
Vodárny	840 111 111
RWE	1239
HZS	950 435 001

## Havarijní opravy

Zámečnická pohotovost - non stop	800 800 810
Havárie – Elektřina - AVH stavební	602 179 732
Havárie – vody, topení, kanalizace - KRTEK	602 158 803
Neplnění dodávek tepla a TUV – TERMO	602 413 654
Únik plynu – plynárny	1239
Výtahy	412 520 077

## Spojení na bývalé pracovníky údržby

Karel Urban – topení, plyn, voda	737 879 041
Kamil Ridzák – topení, voda	737 879 040

## Spojení na zástupce SBD Děčín

sekretariát	725 076 673
Ing. Václav Čečák	777 478 965
Ing. Gustav Behina	604 269 441

## Tísňová volání

Hasiči	150
Záchranná služba	155
Policie ČR	158
Městská policie	156
Jednotné číslo tísňového volání	112

DŮLEŽITÁ TELEFONNÍ ČÍSLA



## VYHRAJTE TEPLO ZA CELÝ ROK 2016 ZDARMA

Pošlete nám 1 až 3 fotografie na téma: „**MÍSTO NA DĚČÍNSKU, KTERÉ MĚ NABÍJÍ ENERGIÍ**“

**Soutěž probíhá od 20. června do 31. srpna 2017.**

### Kdo může soutěžit?

Soutěžit může každý náš zákazník z řad domácností, která od nás odebírá teplo. Každá domácnost se může zúčastnit pouze jednou, soutěží za ni vždy jen jedna osoba a poslat může až tři fotografie. O vítězích bude hlasovat odborná porota z řad zaměstnanců a spolupracovníků TERMO Děčín a.s., která hodnotí zejména originalitu, ztvárnění tématu, umělecký dojem a kompozici

### Co můžete vyhrát?

**1. cena - TEPLO ZA ROK 2016 ZDARMA**

**2. - 12. cena - originál hrací míč NBA s podpisy hráčů basketbalového klubu BK Děčín**

Soutěž probíhá také na **Facebooku** (Bavíme se s TERMO Děčín) - o ceně Foto Facebooku rozhodnete přímo vy, fanoušci. Vítězem se stane fotografie s největším počtem „like“ - hodnocením „To se mi líbí“.

**Cena Foto Facebooku - Rodinná vstupenka do ZOO v Děčíně**

### Jak se přihlásíte?

Stačí vyplnit registrační formulář, který naleznete na webu: [www.ted.mvv.cz](http://www.ted.mvv.cz), nahrát fotky a potvrdit ověřovací e-mail, který vám zašleme. Zasláním fotografií souhlasíte s jejich využitím pro marketingové účely pořadatele. Zde naleznete i veškeré informace a pravidla soutěže.

### Kdo je pořadatelem:

Pořadatelem letní fotosoutěže o TEPLO ZDARMA je společnost TERMO Děčín a.s., se sídlem Oblouková 958/25, 405 02 Děčín I – Děčín, IČO: 640 50 882.