

Firma: **Stavební bytové družstvo Vsetín**
Sídlo: 755 01 Vsetín, Štěpánská 967
IČ, DIČ: 00089460, CZ00089460
Právní forma: Družstvo
Registrace: Obchodní rejstřík u Krajského soudu v Ostravě, oddíl Dr XXII, vložka č. 391.
TEL/FAX: 571 499 511, 571 418 180
E-mail: info@sbdvsetin.cz, www.sbdvsetin.cz
Bankovní spojení: KB, a.s., pobočka Vsetín, č. ú. 6745870227/0100
ČSOB, a.s., pobočka Vsetín, č. ú. 1511507/0300
Předmět podnikání:

- montáž a opravy vyhrazených elektrických zařízení
- činnost účetních poradců, vedení účetnictví
- výroba, instalace a opravy elektronických zařízení
- úklidové práce
- výroba, opravy a montáž měřidel, montáž vodoměrů na teplou a studenou vodu
- vodoinstalatérství, topenářství
- zednictví
- montáž, údržba a servis telekomunikačních zařízení,
- pokrývačství
- obchodní činnost, koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej
- správa a údržba nemovitostí

Účetní období: Rok 2016
Členství: Svaz českých a moravských bytových družstev, Podolská 50, 147 00 Praha 4
České sdružení pro technická zařízení, Modřanská 96a1496, 147 00 Praha 4 - Hodkovičky, IČ: 65990871
Statutární orgán: Představenstvo
PaedDr. Antonín Bařák předseda představenstva
Pavel Slováček místopředseda představenstva
Ing. Marian Anděl člen
Ivan Kovář člen
Otto Walter člen
Ing. Josef Trčálek člen
Petra Mizerová členka
Kontrolní komise: Eva Brhlová předsedkyně komise
Radomír Šulák místopředseda komise
Ing. Věra Holíková členka
Uložení výroční zprávy: Sídlo Stavebního bytového družstvo Vsetín a sbírka listin vedená obchodním rejstříkem Krajského soudu v Ostravě, oddíl Dr XXII, vložka č. 391.

1. Členské záležitosti
 - 1.1 Evidence členů
 - 1.2 Převody bytů a garáží do osobního vlastnictví

2. Organizační údaje
 - 2.1 Činnost představenstva
 - 2.2 Spolupráce s výbory samospráv
 - 2.3 Společenství vlastníků jednotek
 - 2.4 Bytové hospodářství
 - 2.5 Ostatní hospodářství
 - 2.6 Vymáhání pohledávek
 - 2.7 Kontroly státních orgánů a dalších oprávněných orgánů
 - 2.8 Plnění usnesení shromáždění delegátů v roce 2015

3. Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

4. Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí

5. Aktivity v oblasti pracovně právních vztahů

6. Informace o organizační složce v zahraničí

7. Předpokládaný vývoj v následujícím období

8. Zpráva o činnosti kontrolní komise v roce 2016

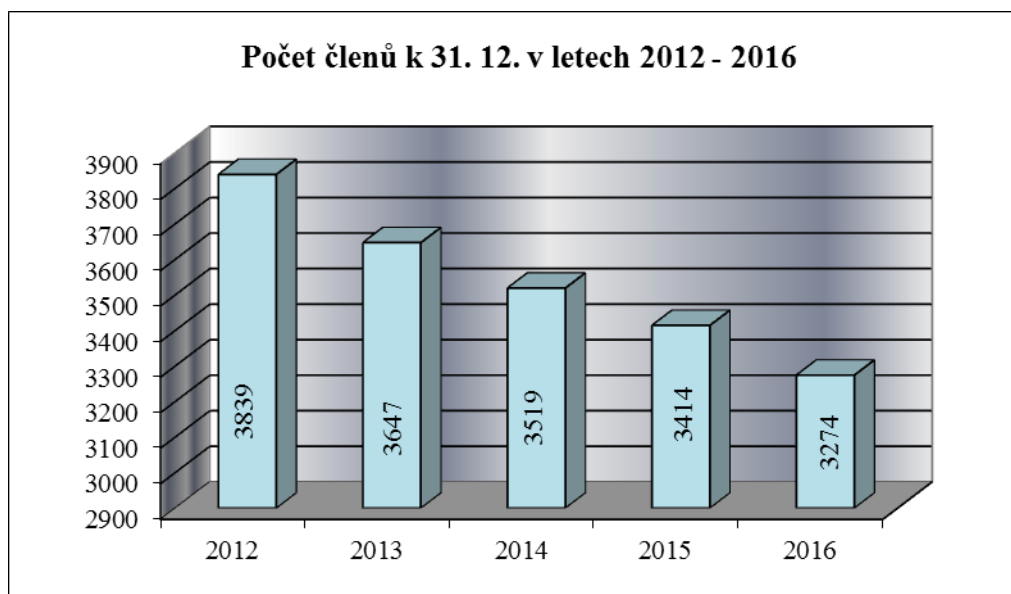
9. Řádná účetní závěrka
 - 9.1 Rozvaha
 - 9.2 Výkaz zisku a ztrát
 - 9.3 Příloha k účetní závěrce
 - 9.4 Zpráva o auditu účetní závěrky
 - 9.5 Vyjádření kontrolní komise k řádné účetní závěrce

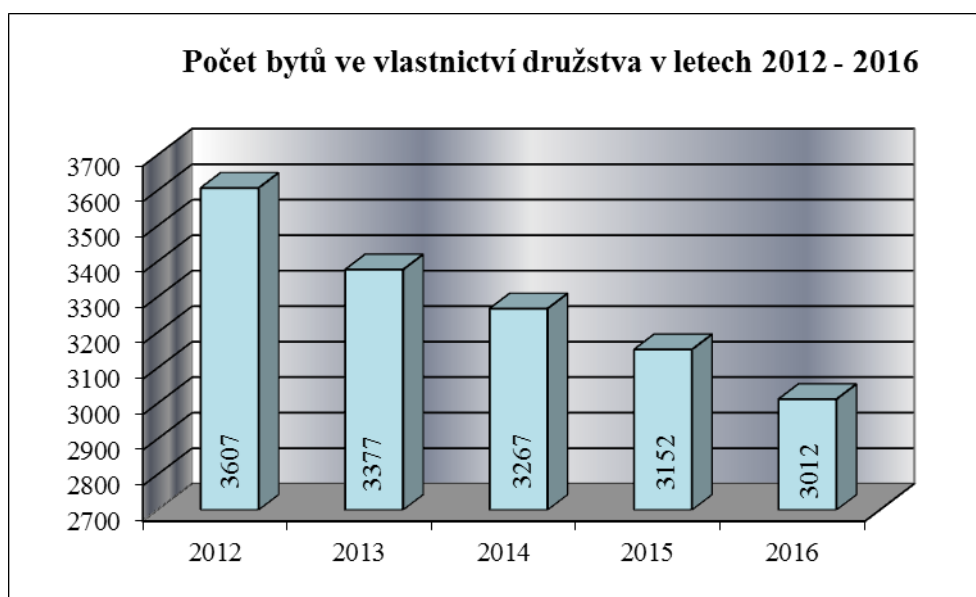
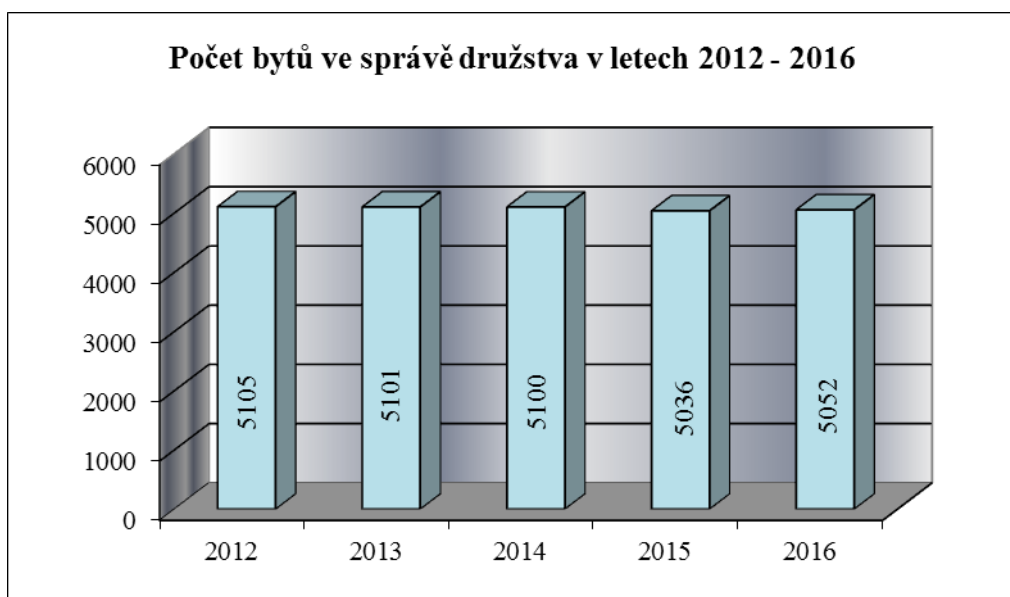
10. Přílohy

1. Členské záležitosti

1.1 Evidence členů

	2012	2013	2014	2015	2016
Počet členů k 31. 12.	3 839	3 647	3 519	3 414	3 274
Počet nebydlících členů	193	190	189	188	187
Přijetí nových členů	26	23	1	10	1
Zánik členství dohodou nebydlících členů	48	3	0	0	1
Zánik členství nebydlících členů vystoupením	2	0	0	0	0
Zrušení společného členství	17	11	4	7	10
Vyloučení členů	17	9	5	8	1
Udělení výstrah členům	99	81	52	47	49
Počet bytů ve správě družstva	5 105	5 101	5 100	5 036	5 036
- z toho ve vlastnictví družstva	3 607	3 377	3 267	3 152	3 012
Počet bytů ve správě jiných subjektů	6	6	6	23	23
Počet převodů družstevního podílu k bytu	147	129	127	123	118
Počet převodů družst. podílu k bytu dědictvím	44	49	50	51	58
Výměna bytů	0	1	0	0	2
Schválení smlouvy o podnájmu bytu	91	79	87	78	75
Počet přidělení bytu	6	5	2	10	1
Počet garáží ve vlastnictví družstva	400	380	378	379	378
Počet garáží ve správě družstva	438	419	418	419	419
Počet převodů družstevního podílu ke garáži	14	13	16	15	15
Počet převodů družst. podílu ke garáži dědictvím	9	7	3	14	12
Výměna garáží	0	0	0	0	0
Schválení smlouvy o podnájmu garáže	0	0	0	0	0
Přidělení garáží	0	0	0	1	0





V roce 2016 byla představenstvu doručena 3 **odvolání proti vyloučení** členů z důvodu neplacení nájemného. Ve 3 případech představenstvo vyloučení zrušilo, protože dlužníci vyrovnali všechny dluhy za nájemné, poplatky z prodlení a právní zastoupení.

V roce 2016 byla na správu družstva doručena 1 **žádost o zpětvzetí** vyloučeného člena za člena družstva. Tomuto členu byl následovně zpětně přidělen byt (čp. 419/20).

V roce 2016 správa družstva vyzvala dopisem k **obnovení členství** 3 vyloučené členy. K jejich vyloučení došlo před rokem 2010 z důvodu neplacení úhrad za užívání bytů, nebo exekučně postižením členských práv a byla s nimi uzavřena nová nájemní smlouva. V současné době však všichni oslovení bývalí členové pravidelně hradí

nájem za užívání bytů. Žádný z vyzvaných nevyužil této možnosti.

K 31. 12. 2016 správa družstva eviduje chybějící družstevní podíly vyloučených členů u následujících bytů:

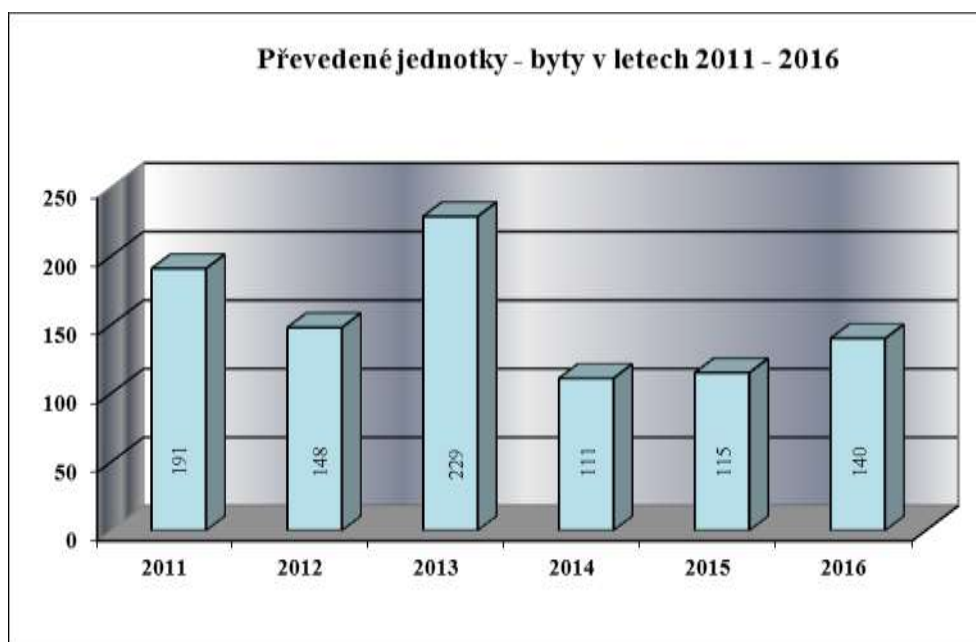
čp. 1806/7 - postižen exekucí a odeslán exekutorovi

čp. 508/2 – započten na dluh na nájemném

1.2 Převod bytů a garáží do vlastnictví

Družstvo má zpracovaná prohlášení vlastníka všech bytových domů podle z. č. 72/1994 Sb. **Převody družstevních bytů do vlastnictví** se tak realizují podle uvedeného zákona. V roce 2016 byl opět zaznamenán mírně zvýšený zájem o převody bytů proti minulým rokům.

Převedené jednotky	Do 2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Celkem
Byty	1372	191	148	229	111	115	140	2 306
Garáže v domech	48	4	0	1	1	0	1	55
Řadové garáže	137	165	5	19	0	0	0	326
Rodinné domy	54	0	1	1	0	0	0	56



V roce 2016 práva na **převod řadových garáží** do vlastnictví nevyužili členové žádného střediska garáží. Ke dni 31. 12. 2016 jsou ukončeny převody v následujících střediscích garáží:

stř. 601	Trávníky MEZ	30 garáží
stř. 602	Trávníky Z	30 garáží
stř. 604	Rybníky Z	15 garáží
stř. 605	Rybníky MěNV	23 garáží
stř. 606	Halšova zahrada	38 garáží
stř. 607	Ohrada	5 garáží
stř. 608	Luh	18 garáží
stř. 609	Luh Stará cesta 1811	19 garáží
stř. 610	Luh Stará cesta 1811	5 garáží
stř. 614	Žamboška	123 garáží
stř. 616	Hrbová	12 garáží
stř. 619	Kablo 1220	8 garáží

2. Organizační údaje

2.1 Činnost představenstva

Představenstvo se v roce 2016 sešlo na 12 pravidelných a 1 mimořádném zasedání dne 28. června 2016. Ve své činnosti se představenstvo řídilo plánem práce na rok 2016. Každého zasedání se zúčastňoval zástupce kontrolní komise.

Pravidelnými body pořadu jednání představenstva dle plánu práce byly:

- měsíčně** - zprávy o členských záležitostech
 - zprávy z porad vedoucích zaměstnanců správy
- čtvrtletně** - stav dluhů na nájemném z bytů a nebytových prostor
 - řešení stížností členů
 - hospodaření družstva
 - realizace směrnice o provozu kotelen a ochraně ovzduší
 - zpracování energetické dokumentace budov
 - zajištění instalace indikátorů topných nákladů
 - uzavřené smlouvy o dílo
 - stav investičních oprav domů
 - zapojení do projektu Panel 2013 + a IROP
 - stav zakládání společenství vlastníků jednotek
- pololetně** - zprávy o převodech bytů a garáží do vlastnictví
 - zprávy o uzavřených podnájemných smlouvách
 - stav provedení členských schůzí
 - stav rekonstrukce výtahů

Na únorovém jednání představenstvo pravidelně projednává zprávu právního zástupce SBD JUDr. Františka Novosada o probíhajících a vyřešených soudních případech.

Aktuálně byly projednávány podněty výborů samospráv nebo družstevníků a zprávy jednotlivých komisí představenstva.

V komisích představenstva (ekonomická, technická, organizační) pracují členové představenstva spolu s dalšími zástupci samospráv. Komise se scházejí nejméně jednou měsíčně systémově v návaznosti na zasedání představenstva a pracují dle svých plánů práce.

V září se uskutečnilo společné **výjezdní zasedání** představenstva a kontrolní komise se zaměřením na realizaci směrnic SBD o provozu vodního hospodářství, kotelen a na opravy domů a převody bytů do osobního vlastnictví v bytových domech v údolí ze Vsetína do Velkých Karlovic. Byly navštíveny následující domy:

Hovězí čp. 682- okna společných prostor, malování, kotelna, čp. 683 - kotelna Halenkov - Kuželky čp. 625 – oprava střechy, čp. 626 - oprava střechy, dlažby, chodníky,

čp. 627 – vstupní dveře, okna společných prostor, společný septik,

SVJ čp. 620, 621, 623, 624, 628

Karolinka čp. 548 – oprava balkónů, plynová kotelna MBP Karolinka

čp. 549 – oprava vstupů, nátěr fasády

čp. 550 – oprava střechy, oprava vstupů

Velké Karlovice čp. 301-384 – oprava vstupů

Ekonomická komise pracovala v roce 2016 ve čtyřčlenném složení. Na svých měsíčních schůzích připravovala podklady pro jednání a rozhodování představenstva a schválení shromážděním delegátů.

Členové komise byli součástí týmu pro vyjednávání s odborovou organizací o kolektivní smlouvě. Předmětem jednání byla především míra navýšení mezd a dále zaměstnanecké benefity. Jednání bylo završeno podpisem kolektivní smlouvy na rok 2016.

Pro rok 2016 byl sestaven rozpočet středisek ostatního hospodářství. Výsledky hospodaření těchto středisek byly analyzovány za každé kalendářní čtvrtletí a to jak z hlediska meziročního vývoje, tak i z hlediska plnění stanoveného plánu.

Členové komise se na svých jednáních pravidelně zabývali vývojem dlužného nájemného u družstevních bytů i bytů ve vlastnictví a u komerčních prostor.

Komise se zabývala žádostmi nájemců nebytových prostor o snížení nájemného a připravovala podklady pro rozhodnutí představenstva.

Členové komise posuzovali nabídky jednotlivých peněžních ústavů na zhodnocení volných finančních prostředků SBD Vsetín a doporučovali představenstvu přijetí nejvhodnějších variant zhodnocení těchto financí. Členové komise iniciovali jednání s SBD Žerotínova Vsetín o snížení nájmu v nebytových prostorách náměstí Svobody 1321. Zde SBD plní dlouhodobý závazek z doby výstavby domu čp. 900. Jednáním se podařilo dosáhnout snížení nájemného do 31. 12. 2017.

Ekonomická komise předkládala návrhy směrnic SBD pro schválení představenstvem či shromážděním delegátů. Předmětem jednání ekonomické komise bylo taktéž zpracování návrhu na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2015.

Technická komise pracovala v roce 2016 ve čtyřčlenném složení. V plánu práce má aktualizované oblasti problematiky, které jsou sledovány, projednávány a současně zpracovávány zprávy pro jednání představenstva dle plánu práce, včetně návrhů na řešení:

- opravy bytů a domů
- plynová zařízení
- elektrické rozvody
- vytápění
- vodohospodářská zařízení
- požární ochrana
- výtahy
- SV, TV, vodoměry
- dodávky energií
- indikátory topných nákladů (ITN)
- průkazy energetické náročnosti budovy

Čtvrtletně byl technickou komisí sledován postup plnění plánu **oprav a investičních akcí**, včetně domů s možností čerpání dotací (**Panel 2013 + a IROP**). Všechny investiční akce jsou plánovány dle finančních možností domů (DZODI, úvěry) a schvalovány členskou schůzí samosprávy a následně shromážděním společenstvím vlastníků. Se samosprávami úzce spolupracují technici, kteří jsou nápomocní při sestavování plánů. V roce 2016 byly realizovány **investice a opravy** u družstevních domů **ve výši 20 139,0 tis Kč**.

Stavu rozvodů elektriny a hromosvodů se týkají především **elektrorevize**. Revizní technik Ing. Josef Smolík, se kterým má družstvo uzavřenou smlouvu, provádí revize v domech dle ročního časového harmonogramu v souladu s legislativou a předává na technický úsek podrobné zprávy, včetně případných závad. V roce 2016 byla revize provedena u 46 domů.

Tak jako každý rok byly i v roce 2016 prováděny kontroly a revize **plynových zařízení** bytových domů revizním technikem Zdeňkem Bařinou (81 domů).

Jako každoročně byly provedeny **požární preventivní prohlídky** a revize společných prostor. Zprávy o prohlídkách jsou zasílány samosprávám, které odstraní jednoduché závady ve spolupráci s technikem domu. Ostatní závady (chybějící hadice, hasičské přístroje označení tabulkami, apod.) odstraní zaměstnanci HTB Vítkovice. Celkem byly zkontrolovány 164 domy.

Průběžně byly prováděny **kominické práce**, revize a čištění komínů firmou Jaroslav Machýček a firmou Josef Válek. Byly provedeny kontroly, revize a čištění

spalinových cest, celkem u 81 domů. Protokoly o provedených kontrolách jsou uloženy u techniků domů.

Komise navázala na každoročně prováděnou **analýzu spotřeby tepla** pro naše domy v závislosti na přijetí energeticky úsporných opatřeních (zateplení, zateplení střechy, výměna oken, volba topné křivky, instalace ITN, atd.) i v závislosti na klimatických podmínkách v jednotlivých letech. Bylo opět konstatováno, že možnosti úspor, dosažené investičními akcemi, byly vyčerpány a další možný krok je ve správném využití možnosti regulace – termoventily, větrání a podobně. Vzhledem k uzákoněné povinnosti montáže indikátorů topných nákladů, jsou ve všech domech ve správě SBD instalovány ITN. Očekáváme, že tato skutečnost se projeví v možnosti sledování spotřeby tepla, smysluplné regulaci, což ovlivní i spravedlivé rozúčtování nákladů na spotřebu tepla v domech.

Oddělení správy informačního systému a nájmu provedlo rozbor ekonomiky provozu **domovních plynových kotelen**. Rozbor ukázal, že rozdíly v ceně tepla u těchto lokálních kotelen jsou ovlivněny technickým stavem domu, poměrem odebraného plynu a ostatních nákladů provozu (kontroly, revize, servis, náklady na obsluhu). Ceny za výrobu tepla se v jednotlivých kotelnách pohybují od 425,- Kč/GJ do 465,- Kč/GJ. Rozhodující je však dodržení limitu měrné spotřeby tepla na 1 m² podlahové plochy bytů, který dle ustanovení vyhlášky č. 194/2007 Sb. má činit méně než 0,47 GJ/m². Tento limit ke každoročně překročen u domu čp. **301-384**. Toto překročení znamená nadměrné vytápění, a tím zbytečně vynaložené náklady na výrobu tepla. Zajímavostí je proto dosažení nižší ceny tepla na m² u některých domů s centrálním zásobováním tepla než u některých domů s vlastními kotelny.

I v roce 2016 se technická komise zabývala **vývojem cen tepelné energie** u dvou našich největších dodavatelů – Zásobování teplem Vsetín, a.s. a Městského bytového podniku, p. o., Karolinka. Po celý rok byl udržován kontakt se zástupci ZTV, sledován a konzultován vývoj nákladovosti výroby a dodávek tepla a s tím související vývoj cen. U obou dodavatelů došlo v roce 2016 ke snížení výsledné ceny proti roku 2015. Ve Vsetíně z ceny 675,05 Kč/GJ v roce 2015 na 661,25 Kč/GJ v roce 2016 a v Karolince došlo ke snížení z ceny 737,08 Kč/GJ na 645,50 Kč/GJ.

V roce 2016 byly prakticky dokončeny opravy a **modernizace výtahů**. Modernizace se týkala celkem 94 výtahů. Pouze u dvou domů Dolní Jasenka 765 a Okružní 449 se z důvodu nedostatku finančních prostředků protáhlo dokončení II. etapy modernizace do ledna a února 2017. Tím bude dokončena modernizace výtahů dle posledních platných norem ve všech 94 domech.

Další oblastí, kterou se technická komise v roce 2016 podařilo dokončit, bylo zajištění zpracování **průkazů energetické náročnosti (PENB)** v souladu ustanovením z. č. 406/2006 Sb. o hospodaření energií pro všechny družstevní domy. V průběhu roku 2016 byly ještě vyzvány domy s SVJ a vesnické „čtyřbytovky“ ve správě družstva k využití nabídky na zpracování PENB firmou Tespora Vsetín, s.r.o. za výhodnou vysoutěženou cenu. Zájem o zpracování PENB projevilo z řad SVJ pouze 17 bytových domů. Průkazy byly zpracovány a předány v měsíci listopadu.

Úkol technické komise, týkající se sledování **výměn vodoměrů** na studenou a teplou vodu, se podařilo dokončit v roce 2015. Další výměny již jsou realizovány s respektováním dodržení pětileté lhůty, v souladu s vyhláškou Ministerstva průmyslu a obchodu č. 345/2002 Sb., jež současně stanoví měřidla k povinnému ověřování a měřidla podléhající schválení typu.

Technickým úsekem je každoročně sledována a technická komise předkládána k vyhodnocení **spotřeba studené i teplé vody**. Případné nesrovnalosti (korekce) jsou řešeny ve spolupráci s výbory samospráv a společenství vlastníků.

Tak jako v předcházejících letech vstoupilo naše SBD do jednání s **dodavateli energií**. Dodávka zemního plynu je smluvně zajištěna do konce roku 2017 v ceně 513,75 Kč/MWh a dodávka elektrické energie byla do konce roku 2016. Technická komise

navrhla představenstvu oslovit stávajícího dodavatele ČEZ k předložení cenové nabídky na dodávku elektrické energie pro rok 2017 a zároveň požádat o předložení nabídky E.ON ČR, s.r.o. a RWE energie, s.r.o. Technická komise předložila představenstvu na jednání dne 8. 11. 2016 zprávu o výsledku výběrového řízení. Komise vyhodnotila jako nejvýhodnější nabídku firmu ČEZ Prodej, s.r.o. v ceně **790,- Kč/MWh**. Opět se podařilo do celkové dodávky **zařadit i všechna SVJ** ve správě družstva, která tak získala tuto cenu proti ceně **1213,- Kč/MWh** pro veřejnost.

Vodohospodářská zařízení doznala v posledních letech značných kvalitativních změn, souvisejících především s projektem „Čistá řeka Bečva II“ v obcích údolí Vsetín - Horní Lideč. Vzhledem k příznivému stavu technická komise upustila od pravidelného čtvrtletního sledování a dál bude ve spolupráci s technickým úsekem informovat představenstvo pololetně dle dalšího vývoje. Postupným napojováním domů na obecní kanalizaci dochází k likvidaci původních septiků, nebo rozhodnutí domovních samospráv k přestavbě na využití k jímání dešťových vod.

Organizační komise pracovala ve čtyřčlenném složení a v průběhu roku 2016 se sešla na 12 plánovaných jednáních. Komise připravovala pro jednání představenstva podklady v oblasti členské evidence (přijetí členů, podnájemní smlouvy, vznik a zánik členství). V souladu se směrnicí o vymáhání dlužného nájemného při každém jednání představenstva předkládala seznam členů k udělení výstrahy (dlužníci nájemného za 2 měsíce) a seznam členů k vyloučení (dlužníci nájemného za 3 měsíce).

Komise taktéž v roce 2016 řešila 11 stížností na členy družstva pro porušování stanov nebo domovního řádu.

V jednom případě navrhla udělit výstrahu z důvodu neoprávněného podnájmu bytu a opakovaného porušování domovního řádu a stanov družstva ze strany podnájemníků. U jednoho nájemce Stavební bytové družstvo Vsetín zrušilo souhlas pronajímatele, z důvodu porušování domovního řádu a stanov družstva ze strany podnájemníků. Organizační komise taktéž sleduje pravidelně dodržování splátkového kalendáře u dlužníků.

Komise sledovala a vyhodnocovala provádění členských schůzí samospráv domů a předkládala pravidelně zprávy na jednáních představenstva. Stav konání členských schůzí zveřejňovala v měsíčních Informacích.

Komise dále hodnotila dostatečnost zpracování zápisů z členských schůzí a podobu vzoru zápisu.

V oblasti **vnitřní legislativy** představenstvo v roce 2016 schválilo vnitřní směrnice:

- směrnice č. 76/2016 – vymáhání dlužného nájemného
- dodatek č. 1 směrnice č. 64/2013 o provozu kotlů pro ústřední topení v domech
- dodatek č. 2 směrnice č. 72/2014 - vnitřní mzdový předpis

Shromáždění delegátů v roce 2016 schválilo:

- dodatek č. 2 směrnice č. 70/2014 – Zásady pro stanovení nájemného za užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a úhrad za plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostor.

Naše družstvo je členem **Svazu českých a moravských bytových družstev**, který sdružuje 627 bytových družstev a společenství vlastníků, která vlastní či spravují cca 650 000 bytových a nebytových jednotek, což představuje 17 % všech jednotek v České republice.

Správa SBD využívá především odborná stanoviska metodických orgánů svazu, servis svazových školení pro zaměstnance a konzultační dny dle nabídky a projednávaných odborných témat. Samosprávy a společenství vlastníků odebírají odborný svazový dvouměsíčník Bytová družstva – SVJ – správa domů.

Předseda představenstva PaedDr. Antonín Bařák se v roce 2016 zúčastnil 4 porad

předsedů a ředitelů bytových družstev, 5 zasedání výboru Rady Moravy a Slezska, dvou zasedání mediální komise představenstva. Předseda představenstva dále vykonával funkci vedoucího vzdělávací sekce výboru Rady Moravy a Slezska, člena mediální komise představenstva svazu a zastupoval družstvo na konferenci Rady Moravy a Slezska a na valné hromadě SČMBD.

SBD Vsetín je již několik let firemním členem **Českého sdružení pro technická zařízení (ČSTZ)**, což je společenství, zabývající se problematikou spojenou s provozem zákonem vyhrazených, zejména pak plynových zařízení. Svou činnost soustřeďuje zejména na odborné školení pracovníků, kteří s těmito zařízeními přicházejí jakkoliv do styku a na vydávání odborných publikací a periodik z této oblasti. Zpracovává také odborná stanoviska a technické podmínky a zodpovídá dotazy svých členů. Družstvo využívá zejména možnost účasti našich techniků na školicích akcích ČSTZ a její publikační činnost (knihy, periodika), která je pro členy poskytována zdarma nebo se slevou.

2.2 Spolupráce s výbory samospráv

Spolupráce s výbory samospráv se v roce 2016 nadále zkvalitňovala. Představenstvo vydává pro samosprávy měsíčně „Informace pro samosprávy a SVJ domů a garáží“ s aktuálními sděleními ze všech oblastí správy domů.

Organizační komise sledovala v průběhu roku 2016 svolávání členských schůzí a zveřejňovala odevzdávání zápisů v měsíčních Informacích. V roce 2016 se neuskutečnily členské schůze v domech:

Vsetín – čp. 20, 69-71, 72, 88, 100, 120-121, 125, 404, 417, 421-422, 423-424, 440-442, 443-445, 460, 776, 1231, 1171, 1172, 1764, 1785, 1796, 1797, 1806, 1885, 1906.

Domy na vesnicích – Bystřička 268, Francova Lhota 360, 361, 362, 370, Halenkov 625, 627, 629, 632, Horní Lideč 226, Hošťálková 447, 508, 512, 559-560, Hovězí 683, Jablůnka 397, 436, Nový Hrozenkov 793, Pržno 1, Seninka 16, V. Karlovice 862-863.

V některých domech ani v roce 2016 **nebyli zvoleni** předsedové výborů samospráv a správce domu musí vykonávat dle čl. 87, bodu 4) stanov SBD Vsetín technik domu nebo se stará o dům jeden z vlastníků:

U Hřiště čp. 1231 (21 členů, 17 vlastníků)

Okružní čp. 434 – 435 (21 členů, 4 vlastníci)

Na Kopečku 6 (8 členů, 3 vlastníci)

Jablůnka čp. 398 (4 členové, 2 vlastníci)

Jablůnka čp. 436 (4 členové, 2 vlastníci)

U Bečvy čp. 1842 (12 členů, 4 vlastníci)

Stará cesta čp. 1787 (25 členů, 13 vlastníků)

Bratří Hlaviců čp. 120-121 (15 členů, 9 vlastníků)

Pro předsedy výborů samospráv a společenství vlastníků jednotek představenstvo zorganizovalo „**Aktivy předsedů výborů samospráv a výborů SVJ**“ v březnu za účasti 47 předsedů výborů samospráv a 16 předsedů výborů SVJ a v říjnu za účasti 43 předsedů výboru samospráv a 7 předsedů výborů SVJ s tímto programem:

Program aktivu 15. března

1. Informace správy
2. Vyhláška č. 269/2015 Sb. o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům
3. Investiční akce v roce 2016 – Panel 2013+, IROP
4. Návrhy na změny směrnic pro shromáždění delegátů v roce 2016
5. Postup při zakládání společenství vlastníků
6. Změny stanov již založených společenství vlastníků

7. Dotazy z různých oblastí SBD

Program aktivu 20. října

1. Informace správy
2. Prezentace firmy DK CHEMO s.r.o., Praha 3 systémů
3. Investiční akce - rok 2016, 2017 (Panel 2013+, IROP)
4. Členské schůze samospráv a shromáždění SVJ
5. Postup při zakládání společenství vlastníků (PaedDr. Antonín Bařák)
6. Dotazy z různých oblastí SBD

Samosprávy využívají ke své činnosti internetové stránky SBD Vsetín na adrese www.sbdvsetin.cz, na které může každý, kdo je připojen k internetu doma, na pracovišti, v knihovně či internetové kavárně, pohodlně najít a případně si stáhnout celou řadu potřebných informací, formulářů, směrnic SBD Vsetín a dalších užitečných sdělení. Od roku 2016 jsou v provozu nové webové stránky a jsou rozděleny na veřejnou část a vnitřní část pro členy družstva a členy společenství vlastníků ve správě družstva. V části pro přihlášené členy najdou členové četné informace z oblasti výkonu správy domů.

V úvodní části webových stránek je filmový spot o Stavebním bytovém družstvu Vsetín, který byl vysílán opakovaně i na televizní stanici Regionální televize.

Již 136 členů, vlastníků nebo zástupců samospráv se zaregistrovalo v komplexním informačním systému a využívá možnost elektronického napojení do systému **Integri** za účelem sledování úhrad nájmu bytů a čerpání DZODI domu. Stále více členů samospráv v komunikaci se správou využívá elektronické pošty.

2.3 Společenství vlastníků jednotek

V únoru a březnu správa družstva svolala 75 (v roce 2012 celkem 94, 2013 – 97, 2014 – 93, 2015 - 79) shromáždění společenství vlastníků jednotek (tzv. **bez právní subjektivity** dosud nezaloženými), které SBD Vsetín jako správce musí svolat na základě ustanovení vzorových stanov společenství vlastníků dle nařízení vlády č. 371/2004 Sb. za účasti vlastníků jednotek v domech a s programem projednání hospodaření domu v roce 2015, plánů oprav na rok 2016 a schválení příspěvku do DZODI.

V roce 2016 byla svolána **shromáždění společenství vlastníků, spojená s volbou** výboru a schválením nových stanov za účasti notáře dle ustanovení z. č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů nebo již podle ustanovení § 1200, 1204 nového občanského zákoníku v domech:

Vsetín čp. 7, 20, 92-93, 103-105, 106-107, 460, 726-728, 1890, Val. Polanka 5, Velké Karlovice 608-609, Halenkov 622, Jablůnka 436.

Družstvo provádělo k 31. 12. 2016 na základě smlouvy o zajišťování správy společných částí domu správu u 77 SVJ s právní subjektivitou a u 12 domů se čtyřmi bytovými jednotkami. Seznam domů je uvedený v tabulkové části příloh výroční zprávy.

Správa družstva postupně v rámci naplňování obsahu příkazní smlouvy o zajišťování správy společných částí domu provádí pro společenství vlastníků **metodickou činnost** a pravidelně měsíčně zasílá společenstvím metodické materiály, které se týkají výkonu správy domů. Zdroje čerpá z veřejných internetových portálů, z nových právních předpisů a z provádění vlastní správní činnosti. Seznam metodických materiálů odeslaných v roce 2016 společenstvím vlastníků je součástí příloh výroční zprávy. Největší servisní pomocí pro společenství vlastníků ze strany správy družstva byly konzultace k novým stanovám dle občanského zákoníku. Správa pro společenství připravila vzor nových stanov společenství vlastníků pro domy:

- domy na vesnicích

- domy s centrálním zásobováním tepla

- domy s vlastní kotelnou

Možnosti konzultace využila SVJ čp. 23, 153, 169, 228, 285, 297, 298, 410, 411, 437-439, 459,462, 572, 573, 574, 575, 621, 650, 703, 704, 1562-1564, 1565, 1807, 1822, 1838, 1887.

Správa dále zavedla pro společenství službu vkladu dokumentů (účetní závěrka, zápisy shromáždění, volby nových výborů, schválení stanov) do veřejného rejstříku společenství.

2.4 Bytové hospodářství

Snížování počtu domů ve spoluvlastnictví SBD a současné zvyšování počtu společenství vlastníků jednotek ve správě SBD znamená pro zaměstnance zvýšený nárůst práce, především administrativních úkonů a účetních operací. Nové výbory SVJ jsou v neustálém kontaktu se svými finančními účetními a jednání s těmito výbory jsou hlavní náplní práce finančních účetních v úředních dnech.

V rámci **reklamačního řízení vyúčtování záloh na služby** za rok 2015 přijala správa SBD 4 reklamace a z tohoto počtu uznala 1 reklamaci jako oprávněnou. Proto provedla správa nové vyúčtování zálohových plateb v domě Rokytnice 419-422.

Současně byly podány reklamace přímo firmě Techem spol. s r. o. a tato firma doručila nové rozúčtování nákladů na vytápění pro domy Stará cesta 1788 a Velké Karlovice 898-899 a také nové jednotlivé vyúčtování pro 2 byty v domech Družstevní 1171 a jeden byt v domě Sychrov 65.

V rámci svazové činnosti SBD využívá uzavřené **Rámcové pojistné smlouvy** mezi SČMBD a pojišťovnou Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group.

V roce 2016 činilo za všechny domy ve správě celkové roční pojistné za pojištění majetku 1 248 661 Kč (po odečtení množstevní slevy uhrazeno skutečně 1 023 902 Kč).

V roce 2016 bylo uplatněno 25 pojistných událostí, z toho odškodněno celkem 25 událostí. Celkové odškodnění za vzniklé pojistné události v roce 2016 bylo družstevníkům a vlastníkům vyplaceno 148 004,- Kč.

Do DZODI jednotlivých domů bylo vráceno pojistné plnění za rok 2016 ve výši 22 507,- Kč. Jako odškodnění za pojistné události v bytech, bylo družstevníkům a vlastníkům vyplaceno ve výši 117 623,- Kč

Spoluúčast ve výši 1 000,- Kč družstvo vyplatilo jednomu uživateli bytu za krádež kola ze sklepních prostor domu.

V důsledku havárie byli nájemníci nebytových prostor v domě Smetanova čp.

1265, které družstvo pronajímá právnickým osobám, za zatopení byli odškodněni již v roce 2015 jen jednomu byla vyplacena zatím záloha ve výši 50 000,- Kč, tento nebyl dořešen ani v roce 2016.

Dále došlo vandalem k rozbití skleněné výlohy prodejny čp. 1322 a toto bylo odškodněno v plné výši nákladů na opravu, částkou 7 874,- Kč.

V technickém úseku se celkově zkvalitnila dokumentace domů, investiční příprava oprav a provádění stavebního dozoru techniky na jednotlivých stavbách. Samosprávy domů na svých členských schůzích při schvalování plánů oprav zároveň navrhovaly zvýšení příspěvků do DZODI. Průměrná tvorba DZODI činila v roce 2016 **19,59 Kč/m²** (2015 – 19,43 Kč/m²), přičemž ve vsetínských domech **20,43 Kč/m²** (2015 – 20,26 Kč/m²) a v domech na vesnicích **14,78 Kč/m²** (2015 – 14,63 Kč/m²). V průběhu roku 2016 v jednotlivých domech technický úsek zajišťoval opravy domů dle plánů oprav:

a) Výměna oken – č.p. 1172 - sklepní okna, 1806 - sklepy, 1865-1866 - suterén, Jablůnka č.p. 396 společné prostory,

- b) Opravy střech - č.p. 101 nátěr střechy, Hošťálková č.p. 559, 560, SVJ 1797 – valbová střecha, SVJ 73 – sedlová střecha,
- c) Výměna potrubí-stoupaček – č.p. 1817, 129, 122,123,124, 548, 101,
- d) Zateplení – č.p. 147 – doteplení soklu, 1781 – oprava soklu, 1764 – vstup, 1799-zateplení části fasády, 129 zateplení fasády a suterénu, Hošťálková 559,560 – zateplení fasády, SVJ 117 – zateplení fasády, SVJ 1566, SVJ 1796 – oprava a zateplení soklu, SVJ 1177 – zateplení fasády
- e) Rekonstrukce balkónů – č.p. 129 rekonstrukce lodžii+ zasklení, 548 – balkóny + stříšky, SVJ 117 rekonstrukce lodžii + zasklení, SVJ 73 rekonstrukce lodžii, SVJ 1177 instalace balkónů
- f) Oprava výtahů – č.p. 457, 769-771, SVJ 66-68,
- g) Výměna dveří – č.p. 62 – výměna interiérových dveří spol. prostor, 65 – výměna interiérových dveří spol. prostor, 92-93 – výměna 4 ks sklepních dveří, SVJ 66-68 - výměna vstupních dveří
- h) Oprava schodiště – č.p. 89 – rekonstrukce vstupu, 774 – oprava venkovního schodiště, 1781 položení dlažby II. vchod, 1514 vstupní schodiště + zastřešení, 60 - zastřešení vstup. schodiště, 726-728 – oprava schodiště + zastřešení vstupů,
- i) Opravy elektroinstalace - č.p. – 774 – montáž dig. zvonků, 1169 rekonstrukce el. rozvodů, rozvody internetu, SVJ 1823 rekonstrukce el. rozvodů,
- j) Malování společných prostor – č.p. 774, 1558,1560, 1781, 1798 – schodiště, 76-77 nátěr soklu obvod. pláště, 1865,1866, SVJ 66-68,
- k) Hydroizolace – Pržno č.p. 1 stěna + základy,
- l) Odvětrání – č.p. 1558-1560 – instalace Lomanco,
- m) Chemické čištění topného systému – SVJ 1765

Mimo tyto uvedené opravy domů byly zajištěny smluvními partnery ještě další drobné opravy, revize a porevizní opravy elektroinstalace, plynu a plynových odběrných zařízení, kotelen, komínů.

Zapojení domů do projektů IROP a Panel 2013+ v roce 2016

V průběhu roku byly zahájeny nebo realizovány 4 akce:

Zapojení domů do projektu Panel 2013+:

Hošťálková 559, 560 - rozpočet - 3 mil. Kč pro každý dům - rekonstrukce střechy, zateplení objektu, oprava balkónů

SVJ Bří Hlaviců 66 – 68 – rozpočet 5,5 mil. Kč – zateplení štítu, výměna stoupaček, rekonstrukce výtahů, výměna dveří, rekonstrukce vstupů

Zapojení domů do projektu IROP:

SVJ Mládí 1566 - rozpočet - 4,25 mil. Kč - zadržování schodišťových lodžii, zateplení, úprava hlavního vstupu

V roce 2016 pokračovala u bytových domů **výměna kapslí vodoměrů** výrobní značky Techem. Na základě časového harmonogramu provedla firma Topmont Vsetín s.r.o. výměnu vodoměrů u 5 bytových domů ve Vsetíně a u 10 bytových domů na vesnicích. Bylo vyměněno celkem 224 kapslí (100 TV, 124 SV, z celkového počtu 174 s rádiovým odečtem,) 1 výměna vodoměru a 57 montáží nových vodoměrů.

V roce 2016 nadále probíhala ve všech domech **kontrola stavu požární ochrany** smluvní firmou Vítkovice HTB, a.s. Její zaměstnanci v domech kontrolovali stav a počet hydrantů, pevných hasicích prostředků, ručních hasicích přístrojů a případné nedostatky odstraňují. Po jejich dokončení firma začala provádět povinné požární preventivní prohlídky. Nadále přetrvává ukládání nežádoucích předmětů (květináče, kočáry, botníky apod.) v únikových cestách, v blízkosti hydrantů a hasicích přístrojů. Přetrvává i výskyt starého nepotřebného materiálu ve sklepních prostorách (nábytek, chladničky, mrazničky, televizory, počítače, tlakové propanbutanové láhve, motorová jednostopá vozidla, hořlavé látky).

V roce 2016 proběhly dle schváleného harmonogramu **výměny indikátorů topných nákladů** v bytových domech. Výměny probíhají dle plánu v desetiletém intervalu. V roce 2016 bylo vyměněno 2 229 ks ITN u 21 domů.

Z důvodu zkvalitnění dodávek teplé vody obyvatelům sídliště Trávníky byla v měsících červenec – srpen realizována investiční akce firmy Zásobování teplem Vsetín a.s. **rekonstrukce rozvodů tepla soustavy** zásobování teplem na sídlišti Trávníky pro domy čp. 1822, 1820, 1818, 1817. V uvedených domech byla provedena montáž technologických částí objektových předávacích stanic. Nyní probíhá příprava teplé vody přímo v uvedených domech. V jednotlivých domech byly nastaveny topné křivky dle projektu s útlumem topení a teplé vody v noční době. Městský úřad v Karolince s Městským bytovým podnikem Karolinka zahájil investiční přípravu **rekonstrukce rozvodů tepla v Karolince**. Správa družstva jednala v září o stavu příprav na Městském bytovém podniku v Karolince. Plánuje se rekonstrukce plynové kotelny zásobující bytové domy SVJ čp. 572, 573, 574, 575. Mezi každým společenstvím vlastníků a Městským bytovým podnikem Karolinka bude uzavřena smlouva, která bude zavazovat společenství k odběru tepla po určité období. U bytových domů čp. 548, 549, 550 dochází ke zpoždění vybudování plynových kotelen v domech z důvodů nemoci projektanta. Stavba plynových kotelen v domě čp. 548, 549 a 550 se bude provádět po ukončení topné sezóny v roce 2017. Náklady spojené s rekonstrukcí kotelny na Oboře a náklady spojené s vybudováním kotelen v domech čp. 548, 549 a 550 ponese Městský úřad Karolinka.

Správa družstva provedla **reklamaci dodávky tepla** do bytových domů z důvodu zavzdušnění rozvodů tepla u firmy **Zásobování teplem Vsetín, a.s.** V měsíci říjnu letošního roku se vyskytly ve větším množství v domech problémy s dodávkou tepla, které se projevovaly nadměrným zavzdušněním rozvodů tepla v domech. Nejvíce byla zavzdušněna koncová větev sídliště Sychrov – domy čp. 140-141, 145-146, 147, 132, 133, 72. Na sídlišti Rybníky správa družstva byla nucena čtyřikrát opakovaně provádět odvzdušnění v bytovém domě čp. 1488-1489. Další lokalitou je sídliště Trávníky, kde opakované odvzdušnění řešila správa družstva v domech čp. 1816, 1818, 1820. Firma se vyjádřila k reklamaci a přijala technologické opatření, aby k zavzdušnění nedocházelo a dodávka tepla pro bytové domy byla zajištěna v souladu s uzavřenou smlouvou.

Po napojení kanalizačních výtlaků z obce Janová a Ústí v letních měsících 2016 dochází na sídlišti Ohrada zvláště u domů 1873-5 k **intenzivnímu zápachu** z kanálů. Dle sdělení vedoucího provozu kanalizací a ČOV Ing. Romana Pilaře firmy Vodovody a kanalizace Vsetín, a.s., na odstranění tohoto problému firma pracuje. V současné době již vyčerpala všechna provozně manipulační řešení problému. Další řešení odstranění problému je již spojeno s investicí finančních prostředků a investiční přípravou pro doplnění technologického zařízení.

V říjnu správa zajistila **školení topičů** nízkotlakých kotelen družstevních domů a domů SVJ revizním technikem firmy DAF INNOVA. Tím je zajištěná způsobilost topičů na další 3 roky.

2.5 Ostatní hospodářství

Ostatní hospodářství zahrnuje veškeré podnikatelské činnosti, které SBD Vsetín provádí. Na středisku údržby došlo přirozeným úbytkem ke snížení stavu řemesníků a od října 2016 je zaměstnán pouze instalatér. Na jedné straně došlo ke snížení mzdových nákladů a na druhé straně se zvýšil nárok na zajištění oprav v bytech a společných částí domů prostřednictvím obchodních partnerů v oblastech opravy střech, společných televizních antén, zednických, zámečnických a elektroinstalačních prací.

Na výnosech ostatního hospodářství se největší měrou podílí nájem komerčních prostor a výnosy z uložených finančních prostředků. Výnosy z nájmu společných částí domů se v roce 2016 meziročně snížily o 60 tis. Kč. Výnosy z finančních prostředků poklesly o 286 tis. Kč.

Z celkové výměry 4.572,32 m² **nebytových prostor** nemovitostí Žerotínova čp. 1322, Smetanova čp. 900, 1265, 1101, včetně parkoviště za domem čp. 1321, bylo ke 31. 12. 2016 komerčně využito celkem 4 370,32 m², což činí **95,58 %**.

2.6 Vymáhání pohledávek

V průběhu roky byly vedeny soudní spory pro **vymáhání dluhů** za nájem s vyloučenými členy družstva, vlastníky bytových jednotek, nájemníky nájemních bytů i nájemci nebytových prostor. V souladu se směrnicí SBD č. 69/2014, o vymáhání dlužného nájemného a jiných dluhů, předkládala při každém jednání představenstva organizační komise seznam členů k udělení výstrahy (dluh na nájemném za dva měsíce) a seznam členů k vyloučení (dluh na nájemném za tři měsíce). Navzdory důraznému postupu proti neplatičům je stav dlužného nájemného k 31. 12. 2016 následující:

družstevníci	633 885,00
vlastníci	297 300,00
vyloučení	5 800,00
nájemní byty a nebytové prostory	226 460,00
odepisované pohledávky	1 387 313,00
CELKEM	2 550 758,00

Dlužníci jsou pravidelně upomínáni o výši dluhů. Jsou jim zasílány předžalobní upomínky – výzvy k úhradě a po marném uplynutí stanovené lhůty k úhradě jsou pohledávky předávány právnímu zástupci SBD Advokátní kanceláři JUDr. František Novosad k vymáhání soudní cestou.

V roce 2016 byla **právní činnost** Advokátní kanceláře JUDr. Františka Novosada zaměřena především na vymáhání dluhů za nájem a služby spojené s bydlením a dále za dluhy za nájem nebytových prostor z podnikatelské činnosti dlužníků v r. 2016. Pravidelně každý týden probíhaly v sídle SBD právní konzultace k řešení operativních věcí bytového družstva. Jednalo se zejména o poradenskou činnost při přechodu a převodu družstevního podílu, započtení družstevního podílu vyloučeného člena, pracovníprávní záležitosti, řešení stížností na členy, stylizace komerčních smluv. V roce 2016 bylo vedeno 19 soudních sporů a 7 exekucí. Z toho bylo ukončeno zaplacením dlužných částek 6 sporů, v jednom případě je vedeno řízení o vyklizení bytu, ve dvou případech soud povolil dlužníkům oddlužení.

Exekuce na majetek dlužníků jsou vedeny především na starší pohledávky, kde jsou problémy se zajištěním postižitelného majetku a peněžních prostředků, když řada exekuovaných má nedostatek majetku na pokrytí dlužných částek. Z toho důvodu exekutor vymáhá postupně menší částky a u těchto je předpoklad, že dluhy budou do budoucna vymoženy, i když doba k vymožení bude podstatně delší.

Vymožená částka ze soudních sporů v roce 2016 činila 366.317,- Kč bez úroků a poplatků z prodlení. Pokud bychom k tomuto připočetli poplatky a úroky z prodlení, pak by se jednalo o částku téměř dvojnásobnou. V jednom případě probíhá úspěšně insolvenční řízení a z částky 158.260,84 Kč již bylo uhrazeno 135.294,- Kč na účet SBD.

V roce 2016 byly dořešeny pozemky pod domy SVJ č.p. 1777, č.p. 72 a č.p. 76, 77, kde byly sepsány s původními majiteli kupní smlouvy a probíhá řízení u katastrálního

úřadu. Rovněž byla vypracována darovací smlouva na převod pozemků Obci Jablunka mezi domy č.p. 396, 397, 398, 399, 436 a 437, a to pozemků, které slouží jako komunikace a přístupové cesty k těmto bytovým domům. Její uplatnění však závisí na vydání souhlasu ke zcizení těchto pozemků peněžními ústavy, které poskytly hypoteční úvěr dvěma vlastníkům bytů.

2.7 Kontroly státních orgánů a dalších oprávněných orgánů

Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně provedla dne 8. 2. 2016 kontrolu bytového domu na adrese Vsetín, Benátky 1890 v souvislosti s podnětem k prošetření výskytu hmyzu – švábů obecných – rusů domácích. Kontrolou bylo zjištěno, že již byla dvakrát (10. 12. 2015, 21. 12. 2015) provedena desinsekce domu a při místním šetření již nebyl zjištěn výskyt hmyzu. Přesto byla provedena ještě třetí desinsekce.

Státní fond rozvoje bydlení Praha provedl dne 27. července 2016 kontrolu projektu: Rekonstrukce výtahu, výměna stupaček, rekonstrukce lodžii a výměna měřičů tepla v rámci projektu Jessica v bytovém domě na adrese Vsetín, Bratří Hlaviců 76,77 se závěrem, že v průběhu monitorovací návštěvy nebyla identifikována zjištění.

2.8 Plnění usnesení shromáždění delegátů SBD Vsetín v roce 2016

Představenstvo na svém jednání dne 14. června 2016 provedlo hodnocení shromáždění delegátů, konaného dne 7. 6. 2016 a projednalo úkoly, vyplývající pro představenstvo z usnesení nejvyššího orgánu SBD Vsetín. Stanovilo jednotlivým komisím představenstva odpovědnost a termíny plnění úkolů. Kontrolu plnění představenstvo zajistilo zařazením jednotlivých úkolů jako samostatných bodů jednání představenstva v plánu práce na rok 2016. Průběžné plnění usnesení projednalo na svém jednání dne 13. prosince. Stav splnění usnesení shromáždění delegátů z 2016:

1. Zajistit realizaci oprav domů zapojením do projektu Panel 2013+ a IROP.

Z: Technická komise T: čtvrtletně překládat zprávy
(Technická komise předkládala čtvrtletně zprávy o zapojení domů do projektu Panel 2013+ a IROP.)

Od 1. 1. 2016 do 30. 11. 2016 byly realizovány opravy v domech zapojením do projektů Panel 2013+ a IROP:

Zapojení domů do projektu **Panel 2013+:**

Hošťálková 559, 560 - rozpočet - 3 mil. Kč pro každý dům - rekonstrukce střechy, zateplení objektu, oprava balkónů.

SVJ Bratří Hlaviců 66 – 68 – rozpočet 5,5 mil. Kč – zateplení štítu, výměna stupaček, rekonstrukce výtahů, výměna dveří, rekonstrukce vstupů, malování

Zapojení domu do projektu **IROP:**

SVJ Mládí 1566 - rozpočet - 4,25 mil. Kč - zazdění schodišťových lodžii, zateplení, úprava hlavního vstupu

2. Zajistit opravy domů na základě schválených plánů oprav na rok 2016 ve spolupráci se samosprávami domů.

Z: Technická komise T: čtvrtletně překládat zprávy
(Technická komise projednávala na svých jednáních čtvrtletně a čtvrtletně předkládala představenstvu zprávu o stavu realizace investičních akcí domů v přehledné tabulkové podobě. Některé investiční akce byly z důvodu nedostatku finančních prostředků v DZODI přeloženy do roku 2017 a naopak některé rozhodnutím představenstva byly dodatečně do seznamu zařazeny. Některé investiční akce před vznikem SVJ v domě byly taktéž přeloženy do roku 2017, aby si mohla nově vniklá SVJ uzavřít úvěrovou smlouvu. Zbývající investiční akce byly do

konce roku 2016 dokončeny.)

3. Organizačně zajistit založení společenství vlastníků jednotek (2000) a vznik společenství vlastníků (2014) v domech dle obecně platných právních předpisů.

Z: Předseda představenstva T: čtvrtletně překládat zprávy

(Předseda představenstva předkládal čtvrtletně zprávy o stavu zakládání SVJ.

V roce 2016 byla založena společenství vlastníků v domech - Vsetín č.p. 115 – 116, 769-771, 1814, 1799, 1231, 1839, Zděchov čp. 185, Jablůnka 419.

Stále se nedaří připravit shromáždění domů, ve kterých podíl družstva klesl pod 50 % (Vsetín čp. 431- 433, 1514, 1809, 1884 a Jablůnka 396). Domy, které dosud splácejí úvěr na opravy, budou mít shromáždění po splacení úvěru.

3. Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

SBD Vsetín nemá aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

4. Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí

SBD Vsetín vyvíjí aktivity v oblasti ochrany životního prostředí hlavně u svých domů na vesnicích. Každoročně sleduje znečišťování ovzduší u domů, které nejsou napojené na centrální zdroj vytápění a čistotu odpadních vod u domů, které nejsou napojeny na systém kanalizace.

V roce 2016 technický úsek zajistil v plynových **kotelnách a v domech s kotli** následující úkony:

- revize elektrického zařízení kotelny
- provozní revize tlakových nádob stabilních (TNS)
- zkoušku těsnosti a vnitřní revize TNS
- tlaková zkouška TNS
- kontrola spalinových cest
- provozní revize plynových zařízení
- kontrola plynových zařízení
- kontrola hasící techniky
- servis kotlů před zahájením topné sezóny
- školení topičů nízkotlakých kotelen

V souladu s ustanovením § 17, odst. 1, písm. h) z. č. 201/2012 Sb. o ochraně ovzduší, kterým se nově s účinností do 31. 12. 2016 ukládá povinnost u spalovacích stacionárních zdrojů na pevná paliva o tepelném příkonu od 10 do 300 kW provádět jednou za dva roky **kontrolu technického stavu** a provozu prostřednictvím odborně způsobilé osoby. Výběrem dodavatelů se podařilo získat osobu odborně způsobilou, Pavla Románka, Valašská Bystřice 650, který provedl kontrolu u 21 domů:

Halenkov 625, SVJ Huslenky 515, Kateřinice 278, Malá Bystřice 78, SVJ Liptál 410, N. Hrozenkov 793, 794, Ratiboř 444, Seninka 16, Val. Bystřice 594, SVJ 606, 615, 633, SVJ 650, Val. Polanka 1, 4, 280, Vsetín-Rokytnice 405, SVJ Střelná 169, Zděchov 185, Fr. Lhota 361.

V říjnu správa zajistila **školení topičů** nízkotlakých kotelen družstevních domů a domů SVJ revizním technikem firmy DAF INNOVA. Tím je zajištěná způsobilost topičů na další 3 roky.

V roce 2016 technický úsek správy pokračoval v realizaci **vodního zákona**. Činnost byla zaměřena hlavně na spolupráci s obcemi údolí Vsetín – Horní Lideč, které jsou zapojeny do projektu Čistá řeka Bečva II. a přípravu projektové dokumentace pro připojení našich domů na obecní veřejnou kanalizaci.

V roce 2016 byly bytové domy ve vesnicích údolí Vsetín – Horní Lideč postupně napojovány na obecní veřejnou kanalizaci a následně dochází k postupnému rušení septiků. Odpadnou problémy s jejich provozem, udržováním a kontrolami.

Samosprávy domů řeší ve spolupráci s techniky a obecními úřady další využití septiků
V roce 2016 byl stabilizován následující stav vodohospodářských zařízení:

Studny

- a) Studny s provozním řádem (Valašská Polanka 280, Študlov 122)
- b) Studny pro technické využití (Seninka 16, Liptál 442)

Vodovodní přípojky

Všechny připojené domy mají smlouvu na dodávku vody.

Kanalizační přípojky

V roce 2016 byly napojeny na obecní kanalizaci bytové domy: Val. Polanka 1, 4, 5, 280, 302, Lužná č.p. 231, 250, Janová č.p. 208, Francova Lhota 360, 361.

V roce 2017 budou napojeny zbývající domy: Francova Lhota č.p. 362, 370.

Septiky

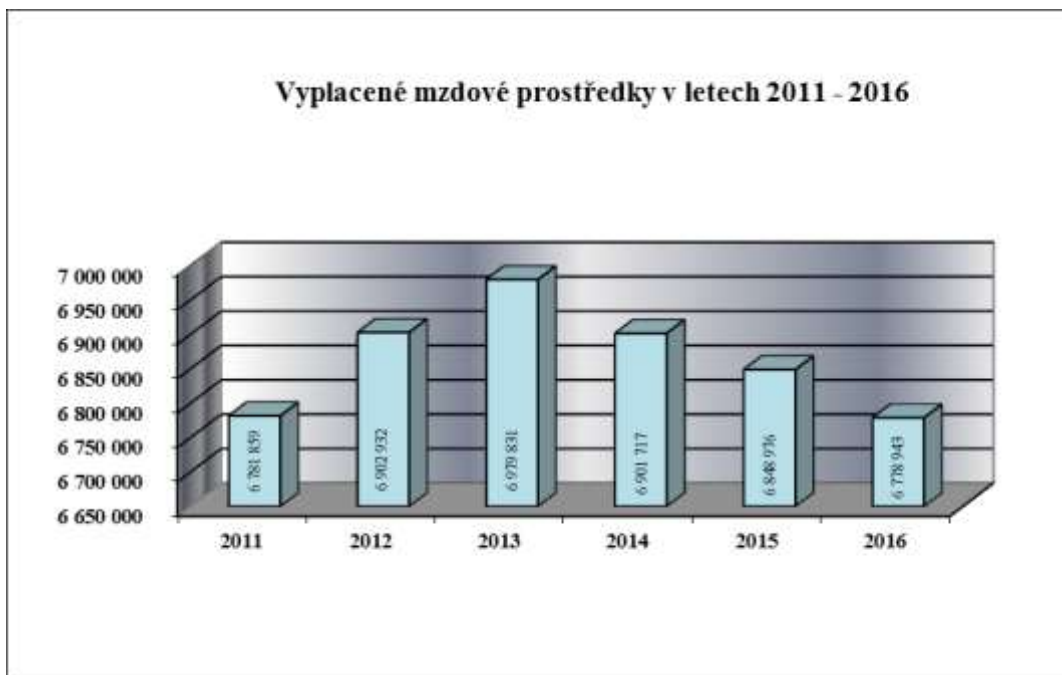
- a) Septiky s dokumentací (Seninka 16, Študlov 122)
- b) Septiky se souhlasem obecních úřadů (Francova Lhota 362, 370)
- c) Septiky k likvidaci (Francova Lhota 360, 361, Liptál 442, Lužná 231, 250, Halenkov - Kuželky)
- d) Zlikvidované septiky v roce 2016 (Pržno 1, 11)
- e) ČOV k likvidaci (Val. Polanka 1, 4, 5)
- f) Septiky k využití jako zásobárna vody (Val. Polanka 280, 302, Janová 208)

5. Aktivity v oblasti pracovně právních vztahů

V roce 2016 byla uzavřena kolektivní smlouva se Základní organizací Odborového svazu UNIOS při Stavebním bytovém družstvu Vsetín se záměrem udržení průměrné mzdy zaměstnanců v rovině průměrné mzdy Zlínského kraje, dojednání růstu mzdových prostředků ve výši 1,0 % a udržení sociálního míru. Kolektivní smlouva obsahovala ustanovení, že smluvní strany se zavazují, že v měsíci listopadu 2016 proběhne jednání, jehož předmětem bude případné navýšení mzdových prostředků pro rok 2016, přičemž nutnou podmínkou pro navýšení mzdových prostředků je dosažení hospodářského výsledku k 30. 9.2016 nejméně ve výši 750.000 Kč. Obě smluvní strany uvedené ustanovení naplnily a dne 21. 11. 2016 byl uzavřen dodatek č. 1 kolektivní smlouvy o navýšení mzdové základny pro rok 2016 o 2 % proti roku 2015 na přepočtený stav 22,45 zaměstnanců.

Vývoj počtu zaměstnanců a vyplacených mzdových prostředků v letech 2012 - 2016 byl následující:

Rok	Přepočtený stav zaměstnanců	Stav vyplacených mzdových prostředků
2011	24,70	6 781 859
2012	24,70	6 902 932
2013	24,53	6 979 831
2014	23,78	6 901 717
2015	22,95	6 848 976
2016	22,45	6 778 943



Dne 31. 8. 2016 ukončil pracovní poměr elektrikář Petr Pekař dohodou.

Dne 30. 9. 2016 ukončila pracovní poměr na dobu určitou finanční účetní Marcela Lukášová. Od 1. 9. 2016 nastoupila finanční účetní Kateřina Dubčáková.

V červnu 2016 bylo zajištěno pro všechny zaměstnance školení BOZP a pro 11 zaměstnanců školení řidičů služebních vozidel.

Celkem dalších 20 krátkodobých vzdělávacích akcí (semináře, školení), pořádaných jinými subjekty, se zúčastnilo 33 zaměstnanců. Nejvíce byly využívány vzdělávací akce Svazu českých a moravských bytových družstev.

SBD aktivně pokračuje v projektu spolupráce bytových družstev regionu Valašska a Slovácka, do kterého se zapojila bytová družstva Vsetín, Valašské Meziříčí, Rožnov pod Radhoštěm Slavičín, Uherské Hradiště a Hranice. Zaměstnanci správy těchto družstev si vyměňují zkušenosti ze správy bytového fondu formou pravidelných čtvrtletních porad pořádaných střídavě v jednotlivých družstvech projektu.

6. Informace o organizační složce v zahraničí

SBD Vsetín nemá organizační složku v zahraničí.

7. Předpokládaný vývoj SBD Vsetín v následujícím období

a) Bytové hospodářství

- dokončení napojení domů na vesnicích na veřejný vodovod nebo veřejnou kanalizaci v návaznosti na projekt Čistá řeka Bečva II.
- realizace investičních akcí v rámci zapojení domů do projektu Panel 2013 +, IROP
- realizace investičních oprav dle požadavků samospráv a shromáždění SVJ
- průběžné výměny indikátorů topných nákladů a vodoměrů v bytech dle ukončení jejich platnosti
- zakládání společenství vlastníků dle z. č. 72/1994 Sb. a z. č. 89/2012 Sb.

b) Ostatní hospodářství

- zajišťování správy pro společenství vlastníků s právní subjektivitou
- zajišťování správy bytových domů na vesnicích se 4 bytovými jednotkami
- získávání dalších domů do správy družstva
- stabilizace nájemců nebytových prostor

c) Činnost představenstva

- splnění usnesení shromáždění delegátů
- uplatňování postupů při vymáhání dlužného nájemného z bytů členů i vlastníků dle směrnice SBD č. 76/2016
- průběžná kontrola plnění rozpočtu na rok 2017
- průběžná kontrola výnosu z volných finančních prostředků, uložených na termínovaných vkladech u peněžních ústavů

8. Zpráva o činnosti kontrolní komise v roce 2016

Kontrolní komise je jako volený orgán základním článkem vnitřního kontrolního systému a je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva. Odpovídá se pouze shromáždění delegátů a je nezávislá na ostatních orgánech družstva.

Základním dokumentem pro práci kontrolní komise v roce 2016 byl „Plán činnosti kontrolní komise na rok 2016“, který byl schválen na zasedání komise 13. prosince 2015. Plán činnosti obsahoval termíny plánovaných zasedání včetně stálých bodů programu jednotlivých zasedání a konkrétní kontrolní úkoly.

V souladu s tímto plánem probíhala činnost kontrolní komise v roce 2016 takto:

Bylo uskutečněno 14 pravidelných zasedání kontrolní komise, z toho jedno výjezdní. Na každé zasedání byl podle potřeby zván předseda představenstva nebo zaměstnanci správy SBD k vysvětlení důležitých rozhodnutí představenstva, řešení problémů, stížností apod.

Každého zasedání představenstva se vždy zúčastnil zástupce kontrolní komise. Jedno zasedání představenstva, společně s kontrolní komisí, bylo výjezdní. Kontrolní komise při něm kontrolovala stav vybraných vesnických domů

Členové kontrolní komise se zúčastnili aktivitů předsedů domovních samospráv.

Z každého jednání kontrolní komise byl zpracován zápis a zveřejněn na informační tabuli SBD.

Kontrolní komise zpracovala „Plán činnosti kontrolní komise SBD Vsetín na rok 2017.“

Kontrolní komise projednávala čtvrtletní zprávy o hospodaření SBD Vsetín.

V průběhu roku 2016 bylo provedeno 17 kontrol:

Kontrola investic z jednotlivých fondů oprav

Kontrola plnění usnesení ze shromáždění delegátů v roce 2015

Kontrola podnájemních smluv

Kontrola faktur čerpaných z DZODI

Kontrola řádné účetní uzávěrky za rok 2015 včetně zápisu z prověrky

Kontrola inventury za rok 2015

Kontrola hospodaření SBD za 1. čtvrtletí roku 2016

Kontrola zápisů z členských schůzí

Kontrola uzavřených smluv s nájemci nebytových prostor

Kontrola pokladní hotovosti

Kontrola čerpání finančních prostředků ze sociálního fondu

Kontrola plnění závěrů z revizních zpráv a dodržování termínů

Kontrola rekonstrukce výtahů

Kontrola hospodaření SBD za 2. čtvrtletí roku 2016

Kontrola stavu vyhotovených průkazů energetické náročnosti budov

Kontrola hospodaření SBD za 3. čtvrtletí roku 2016

Kontrola zahájení inventarizace za rok 2016

Z kontrol byly vyhotoveny zprávy o výsledku zjištění a závěr s požadavky a doporučeními představenstvu k nápravě zjištěných nedostatků. Závažnější nedostatky nebyly shledány.

Závěr:

Kontrolní komise průběžně dohlížela na činnost představenstva s důrazem na kontrolu celkového stavu hospodaření, správu majetku a dodržování zákonných norem a vnitřních předpisů. Práce kontrolní komise byla představenstvem respektována.

Zpráva o činnosti kontrolní komise byla projednána a schválena na jednání kontrolní komise dne 21. 2. 2017.

Eva Brhlová v. r.
předsedkyně kontrolní komise