

**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](mailto:info@sbdvsetin.cz), [www.sbdvsetin.cz](http://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 2017  
**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 do 19. 7.
Radomír Šulák	místopředseda komise do 26. 7.
	předseda komise od 26. 7.
Ing. Věra Holíková	členka
	místopředsedkyně komise od 26. 7.
Zdeněk Šedý	člen od 26. 7.

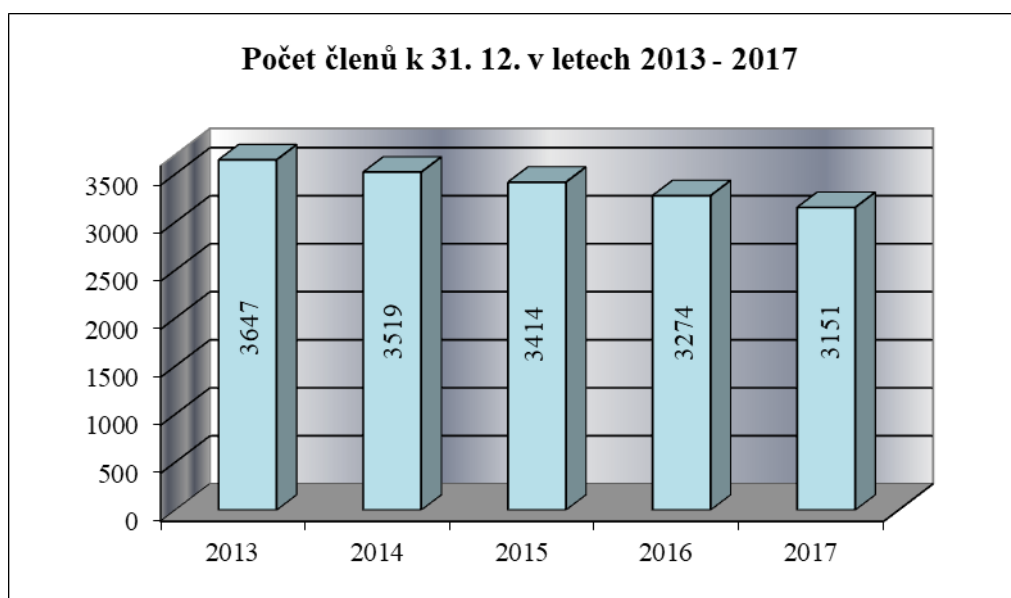
**Uložení výroční zprávy:** Sídlo Stavebního bytového družstvo Vsetín a sbírka listin vedená obchodním rejstříkem Krajského soudu v Ostravě, oddíl Dr XXII, vložka č. 391.

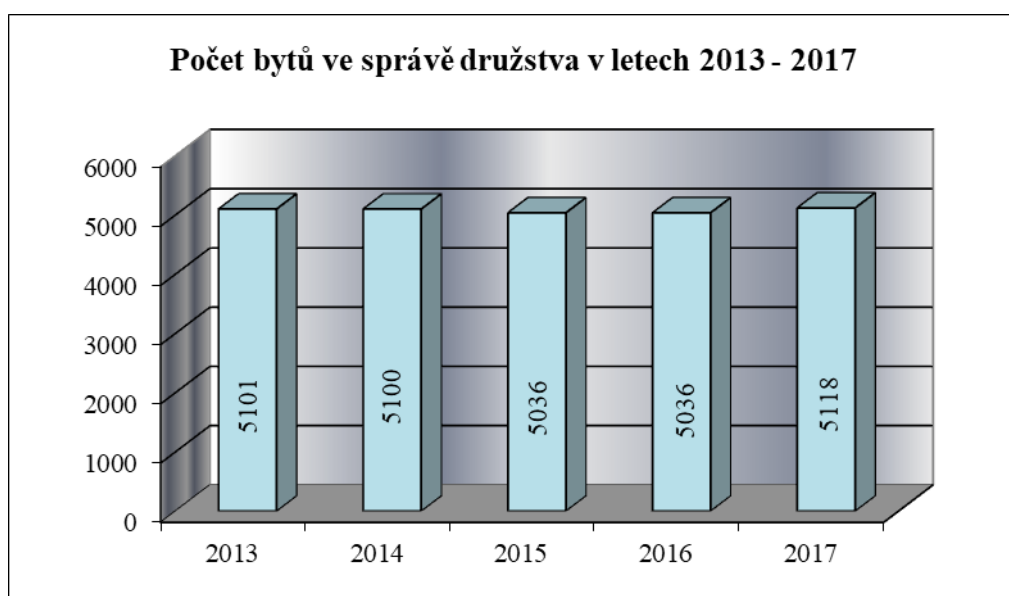
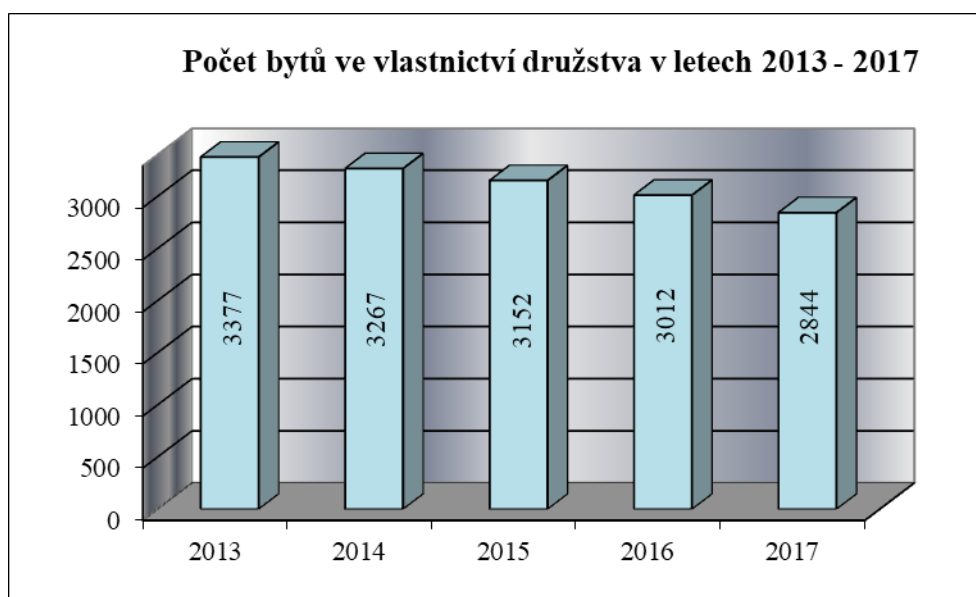
1. Členské záležitosti
  - 1.1 Evidence členů
  - 1.2 Převody bytů a garáží do osobního vlastnictví
  
2. Organizační údaje
  - 2.1 Činnost představenstva
  - 2.2 Spolupráce s výbory samospráv
  - 2.3 Společenství vlastníků jednotek
  - 2.4 Bytové hospodářství
  - 2.5 Ostatní hospodářství
  - 2.6 Vymáhání pohledávek
  - 2.7 Kontroly státních orgánů a dalších oprávněných orgánů
  - 2.8 Plnění usnesení shromáždění delegátů v roce 2017
  
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 2017
  
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

	2013	2014	2015	2016	2017
Počet členů k 31. 12.	3 647	3 519	3 414	3 274	3151
Počet nebydlících členů	190	189	188	187	185
Přijetí nových členů	23	1	10	1	5
Zánik členství dohodou nebydlících členů	3	0	0	1	2
Zánik členství nebydlících členů vystoupením	0	0	0	0	0
Zrušení společného členství	11	4	7	10	10
Vyloučení členů	9	5	8	1	6
Udělení výstrah členům	81	52	47	49	40
Počet bytů ve správě družstva	5 101	5 100	5 036	5 036	5118
- z toho ve vlastnictví družstva	3 377	3 267	3 152	3 012	2844
Počet bytů ve správě jiných subjektů	6	6	23	23	18
Počet převodů družstevního podílu k bytu	129	127	123	118	106
Počet převodů družst. podílu k bytu dědictvím	49	50	51	58	45
Výměna bytů	1	0	0	2	0
Schválení smlouvy o podnájmu bytu	79	87	78	75	63
Počet přidělení bytu	5	2	10	1	5
Počet garáží ve vlastnictví družstva	380	378	379	378	374
Počet garáží ve správě družstva	419	418	419	419	419
Počet převodů družstevního podílu ke garáži	13	16	15	15	14
Počet převodů družst. podílu ke garáži dědictvím	7	3	14	12	11
Výměna garáží	0	0	0	0	0
Schválení smlouvy o podnájmu garáže	0	0	0	0	1
Přidělení garáží	0	0	1	0	0





V roce 2017 byla představenstvu doručena 3 **odvolání proti vyloučení** členů z důvodu neplacení nájemného. Jednomu členovi představenstvo vyloučení zrušilo, protože dlužník vyrovnal všechny dluhy za nájemné a úroky z prodlení. V jednom případě představenstvo vyloučení člena postoupilo shromáždění delegátů, které se konalo ve Vsetíně 6. 6. 2017 a toto zrušilo usnesení o vyloučení z členství, jelikož byly uhrazeny všechny dlužné částky.

V dalším případě představenstvo vyloučení člena postoupilo shromáždění delegátů, které se bude konat v červnu roku 2018, protože dlužník neuhradil všechny dlužné částky.

V roce 2017 byly na správu družstva doručeny 3 **žádosti o zpětvzetí** vyloučeného člena za člena družstva. Těmto členům byly následovně zpětně přiděleny byty v domech čp. 70/6, 76/17, 145/1.

V roce 2017 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. Této možnosti využili 2 bývalí vyloučení členi, podali si žádost o zpětvzetí za členy družstva a byly jim přiděleny byty (čp. 1817/57, 122/2).

K 31. 12. 2017 správa družstva eviduje chybějící družstevní podíly vyloučených členů u následujících bytů:

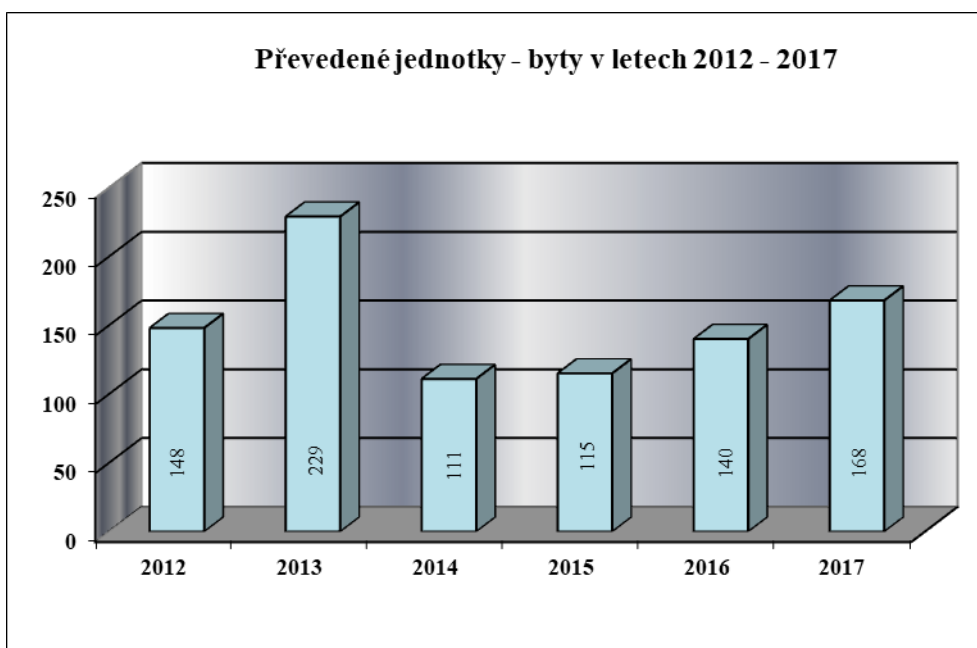
čp. 1806/7 - postižen exekucí a odeslán exekutorovi

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 2017 byl opět zaznamenán mírně zvýšený zájem o převody bytů proti minulým rokům.

Převedené jednotky	Do 2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Celkem
Byty	1563	148	229	111	115	140	168	2 474
Garáže v domech	52	0	1	1	0	1	4	59
Řadové garáže	302	5	19	0	0	0	0	326
Rodinné domy	54	1	1	0	0	0	0	56



V roce 2017 práva na **převod řadových garáží** do vlastnictví nevyužili členové žádného střediska garáží. Ke dni 31. 12. 2017 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 2017 sešlo na 12 pravidelných a 1 mimořádném zasedání dne 22. září 2017. Ve své činnosti se představenstvo řídilo plánem práce na rok 2017. 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

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 Vsetín - Hošťálková, Bystřička a Valašská Bystřice. Byly navštíveny následující domy:

Hošťálková - čp. 442 – zateplení obvodového pláště a štítu  
 čp. 446, 447, 448, 512 – opravy střechy  
 čp. 508 - zasklení balkonů, výměna oken  
 čp. 559, 560 - celková oprava domu

Jablůnka čp. 396 - výměna spol. oken  
 čp. 396, 397, 398, 399 – převod části pozemku do vlastnictví obce

Pržno čp. 1, 11 - izolace stěny a základů domu, zrušení septiku

Bystřička čp. 278, 279 - výměny rozvodů vody  
 čp. 277 – oprava vložkování komína.

Valašská Bystřice čp. 594 - výměna oken a dveří

Představenstvo ocenilo činnost výborů při zajištění oprav jednotlivých konstrukčních prvků domů. Zvláště pak samosprávy domů Hošťálková 559, 560, které obsadily v soutěži Českého a moravského svazu bytových družstev v soutěži Panelák roku

2016 pěkné druhé místo v České republice.

**Ekonomická komise** pracovala v roce 2017 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 2017.

Pro rok 2017 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 bytů, jak družstevních, tak i vlastnických a pohledávkami za pronajímateli komerčních prostor.

Komise posuzovala žádosti nájemců prostor sloužící podnikání 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 BD 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. 2019 s tím, že nebude uplatňována inflační doložka.

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 2016.

Členové komise se rovněž zabývali otázkou, jaké lze uplatnit zákonné možnosti při čerpání hospodářského výsledku z minulých let, posuzovali vydaná stanoviska a doporučení Svazu českých a moravských bytových družstev a analyzovali právní názory na tuto problematiku.

**Technická komise** pracovala v roce 2017 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 nápomocni při sestavování plánů. V roce 2017 byly realizovány **investice a opravy** u družstevních domů **ve výši 11 866,0 tis Kč**.

Stavu rozvodů elektřiny 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 74 domů.

Tak jako každý rok byly i v roce 2017 prováděny kontroly a revize **plynových zařízení** bytových domů revizním technikem Zdeňkem Bařinou (49 domů).

Představenstvo na svém zasedání dne 14. listopadu schválilo návrh technické komise na přijetí opatření, vyplývajících z kontroly kontrolní komise o plnění závěrů zpráv o provedených revizích a kontrolách odběrných plynových zařízení v domě. Zpráva konstatovala, že při revizích a kontrolách v některých domech nejsou zpřístupněny byty i opakovaně a provedení revizí a kontrol se tím míjí svým účinkem.

Jednotlivé body schválených opatření jsou např. zveřejnění povinností zpřístupnit byt v měsíčních Informacích správy a doplnění předpisů nájmu o upozornění na povinnost zpřístupnění bytu. V případě nezpřístupnění bytu bude revizní technik tuto skutečnost oznamovat vlastníkovi nebo členovi družstva vhozením oznámení o provedené revizi nebo kontrole a neúčasti vlastníka nebo člena do jeho listovní schránky.

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 bylo zkontrolováno 238 domů.

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. Postupně dochází k výměnám ITN tak, aby byl dodržen 10ti letý cyklus platnosti kalibrace přístrojů. Výměny jsou prováděny dle harmonogramu s ohledem na termín instalace, domovní samosprávy jsou o výměnách informovány obvyklým způsobem a výměny probíhají bez větších problémů.

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 337,- Kč/GJ do 387,- Kč/GJ. Rozhodující je však dodržení limitu měrné spotřeby tepla na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytů, který dle ustanovení vyhlášky č. 194/2007 Sb. má činit méně než 0,47 GJ/m<sup>2</sup>. Tento limit je 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 m<sup>2</sup> u některých domů s centrálním zásobováním tepla než u některých domů s vlastními kotelny.

I v roce 2017 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 2017 ke snížení výsledné ceny proti roku 2016. Ve Vsetíně z ceny 661,25 Kč/GJ v roce 2016 na 637,10 Kč/GJ v roce 2017 a v Karolince



došlo ke snížení z ceny 645,53 Kč/GJ na 626,53 Kč/GJ.

V lednu a únoru byly prakticky dokončeny opravy a **modernizace výtahů**.

Modernizace se týkala celkem 94 výtahů. V roce 2017 začaly probíhat odborné zkoušky a inspekční prohlídky výtahů dle ČSN 27 4007, které komise nově zařadila do svého plánu práce s následným zpracováním informací pro představenstvo. Termíny odborných zkoušek – každé 3 roky a inspekčních prohlídky – 9 let od uvedení do provozu a následně každých 6 let.

Průkazy energetické náročnosti budovy (**PENB**) mají v souladu ustanovením z. č. 406/2006 Sb. o hospodaření energií zpracovány všechny družstevní domy.

V průběhu roku 2017 byly nově zpracovány PENB u tří domů, které realizovaly rekonstrukce většího rozsahu, jež by mohla průkazy ovlivnit (zateplení, střechy).

**Výměny vodoměrů** v bytech 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. V roce 2017 byla provedena výměna 3 951 vodoměrů v 62 domech (střediscích), z toho 1 772 „rádiových“ s dálkovým odečtem.

Technickým úsekem je každoročně sledována a technické komisi 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**.

Představenstvo na svém zasedání 10. listopadu vzalo na vědomí zprávu technické komise o výběru dodavatele elektrické energie a zemního plynu pro rok 2018.

Technická komise vybrala dodavatele elektrické energie firmu ČEZ Prodej, s.r.o. s nabídkou **1.200,-** Kč/MWh s tím, že se nebude již hradit poplatek 50,- Kč za odběrné místo. Jako dodavatele zemního plynu vybrala technická komise firmu innogy Energie, s.r.o. s nabídkou **490,-** Kč/MWh. Vysoutěžené ceny platí i pro domy SVJ.

Vzhledem k příznivému stavu technická komise upustila od pravidelného čtvrtletního sledování **vodohospodářských zařízení** 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 2017 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 2017 řešila 6 stížností na členy družstva pro porušování stanov nebo domovního řádu. V jednom případě navrhla udělit výstrahu z důvodu opakovaného porušování domovního řádu a stanov družstva ze strany nájemce. 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 2017 schválilo vnitřní směrnice:

- dodatek č. 3 směrnice č. 72/2014 - vnitřní mzdový předpis

- dodatek č. 1 směrnice č. 76/2016, o vymáhání dlužného nájemného, dlužných plateb vlastníků a jiných dluhů.
- dodatek č. 4 směrnice č. 67/2014 – Organizační řád
- dodatek č. 5 směrnice č. 67/2014 – Organizační řád

Shromáždění delegátů v roce 2017 schválilo:

- dodatek č. 3 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.
- dodatek č. 5 směrnice č. 54/2010 o stanovení výše poplatků

Naše družstvo je členem **Svazu českých a moravských bytových družstev**, který sdružuje 641 bytových družstev a společenství vlastníků, která vlastní či spravují cca 650 000 bytových a nebytových jednotek, což představuje 18 % 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 2017 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.

Družstevní asociace České republiky ve spolupráci s členskými svazy připravila společné logo ke **170. výročí existence družstev** na našem území. Málokdo má povědomí o tom, jak dlouho na území naší republiky je realizována myšlenka družstevnictví a že je tomu již 170 let. Lidé si pletou pojmy a z neznalosti se domnívají, že družstevnictví je plodem totalitní společnosti a družstevní vlastnictví jejím pohrobkem.

Výraznou aktivitou svazu v roce 2017 bylo zpracování „**Petice svazu a jeho členů za posílení práv družstev a společenství vlastníků jednotek,**“ která byla na základě petičního zákona určena vládě České republiky. Do petice se kromě SBD Vsetín zapojilo i 17 společenství vlastníků ve správě družstva.

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 2017 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 2017 svolávání členských schůzí a zveřejňovala odevzdávání zápisů v měsíčních Informacích. V roce 2017 se neuskutečnily členské schůze v domech:

Vsetín – čp. 20, 63, 69-71, 72, 100, 117, 147, 421-422, 434-435, 440-442, 1231, 1172, 1781, 1790, 1797, 1814, 1823, 1873, 1885.

Domy na vesnicích – Bystřička 268, Francova Lhota 360, 362, 370, Halenkov 625, 626, 627, 632, Hošťálková 447, 508, 512, 559-560, Hovězí 683, Jablůnka 397, 436, Karolinka 572, Pržno 1, Ratiboř 519, Valašská Polanka 4, 5.

V některých domech ani v roce 2017 **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:

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

Okružní čp. 451-452 (30 členů, 18 vlastníků)

Na Kopečku čp. 6 (7 členů, 4 vlastníci)

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

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 48 předsedů výborů samospráv a 14 předsedů výborů SVJ a v říjnu za účasti 45 předsedů výborů samospráv a 19 předsedů výborů SVJ s tímto programem:

#### **Program aktivu 21. března**

1. Informace správy
2. Dluhy členů a vlastníků a způsob jejich řešení
3. Investiční akce v roce 2017 – Panel 2013+, IROP, Dům bez bariér
4. Návrhy na změny směrnic pro shromáždění delegátů v roce
5. Postup při zakládání společenství vlastníků
6. Změny stanov již založených společenství vlastníků
7. Dotazy z různých oblastí SBD

#### **Program aktivu 17. října**

1. Informace správy
2. Prezentace firmy Delphia, s.r.o., Bratislava
3. Investiční akce - rok 2017,
4. Stav přechodu pozemního TV vysílání na síť DVB-T2
5. Hospodaření bytového družstva a SVJ
6. Postup při zakládání společenství vlastníků
7. Činnost výborů společenství vlastníků
8. Dotazy z různých oblastí SBD

Samosprávy využívají ke své činnosti internetové stránky SBD Vsetín na adrese [www.sbdvsetin.cz](http://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. Webové stránky 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 čtené informace z oblasti výkonu správy domů (jednání orgánů, společenství vlastníků, členské záležitosti, aktuality ekonomického a technického úseku, směrnice, formuláře, kontakty), které byly v průběhu kalendářního roku do jednotlivých kategorií aktuálně doplňovány.

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

V roce 2017 činnost správy omezil přechod komplexního informačního systému Integri z verze V-4 na novou verzi G-5. Servisní firma RH SID, s.r.o. Brno přijížděla měsíčně na správu družstva k pravidelným jednodenním konzultacím. Tento systém je novou verzí stávající verze V-4, kterou na základě původní smlouvy s uvedenou firmou naše družstvo využívá již od roku 2004.

Proto byla ve dnech od 1. 8. do 18. 8. správa družstva pro veřejnost uzavřena.

Byla přenášena používaná data z verze V-4 do verze G-5. V měsíci listopadu

byla implementace do verze G-5 protokolárně předána a byl zahájen ostrý provoz. S přechodem na novou verzi G-5 byly spojeny i finanční náklady na vlastní implementaci, školení zaměstnanců, pořízení odpovídajícího hardwaru a vlastní softwar G-5. Tyto související náklady se budou postupně účetně odepisovat. Již 142 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 72 (v roce 2012 celkem 94, 2013 – 97, 2014 – 93, 2015 – 79, 2016 - 75) shromáždění společenství vlastníků jednotek (tzv. **bez právní subjektivity**), 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 2016, plánů oprav na rok 2017 a schválení příspěvku do DZODI v roce 2017. Z celkového počtu 72 bylo svoláno 52 shromáždění domů s počtem do 10 vlastníků na správu družstva a 20 shromáždění se uskutečnilo v domech, ve kterých počet vlastníků přesáhl 10 vlastníků. Nadále pokračoval trend malé účasti vlastníků na shromážděních. V 19 případech se shromáždění zúčastnil pouze zástupce SBD Vsetín a žádný další vlastník.

V roce 2017 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 č.p. **57, 63, 457, 460, 776, 1767 a Jablůnka 396.**

Družstvo provádělo k 31. 12. 2017 na základě smlouvy o zajišťování správy společných částí domu správu 88 SVJ s právní subjektivitou a 13 domům 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 2017 společenstvím vlastníků je součástí příloh výroční zprávy.

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

V roce 2017 se podařilo správě družstva na základě dobré manažerské činnosti získat **nově pro výkon správy** další domy regionu – Vsetín, U Huti 1837 (16 BJ), Pod Žamboškou 1296 (8 BJ), Mládí 1294 (8 BJ), Dukelská 1819 (32 BJ), Francova Lhota 337 (6 BJ), Halenkov 472 (12 BJ). Meziročně to představuje zvýšení výnosů pro ostatní hospodářství cca 150.000,- Kč.

### 2.4 Bytové hospodářství

Snížení počtu domů ve spoluvlastnictví SBD a současně 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 2017 přijala správa

SBD 6 reklamací a z tohoto počtu uznala 3 reklamace jako oprávněné. Proto provedla správa družstva nové vyúčtování zálohových plateb v domech Hrbová 1572, Štěpánská 1888 a Bří Hlaviců Sychrov 72. Reklamace z domů společenství vlastníků Družstevní 1171 a Bratří Hlaviců 115 a 116 byly řešeny ve spolupráci s výbory společenství.

Současně zamítla firma Techem spol. s r. o. reklamaci pro domy Velké Karlovice 301-384 týkající se stanovení zohledňujících koeficientů vyúčtování vytápění.

Někteří družstevníci a vlastníci přednesli na správě družstva stížnost, že předsedové výborů jim nepředali ani do konce května vyúčtování záloh, přičemž termín byl do konce dubna 2017 (čp. 145, SVJ čp. 543).

V rámci svazové činnosti SBD využívá uzavřené **Rámcové pojistné smlouvy** č. 7720613510 s platností od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2019 mezi SČMBD a pojišťovnou Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group.

V roce 2017 činilo za všechny domy ve správě celkové roční pojistné za pojištění majetku 1 248 141,- Kč (po odečtení množstevní slevy uhrazeno skutečně 1 023 476 Kč).

V roce 2017 bylo uplatněno 27 pojistných událostí, z toho odškodněno celkem 20 událostí. Celkové odškodnění za vzniklé pojistné události v roce 2017 bylo družstevníkům a vlastníkům vyplaceno ve výši 200 775,- Kč, přičemž 7 pojistných událostí bude odškodněno v roce 2018.

Do DZODI jednotlivých domů bylo vráceno pojistné plnění za rok 2017 ve výši 140 474,- Kč. Jako odškodnění za pojistné události v bytech, bylo družstevníkům a vlastníkům vyplaceno ve výši 60 301,- Kč

Spoluúčast ve výši 1 000,- Kč družstvo vyplatilo jednomu uživateli bytu za odpovědnost při zatečení střechou domu.

**V technickém úseku** se celkově zkvalitnila dokumentace domů, znatelně se snížil rozsah realizovaných investičních 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 2017 **19,64 Kč/m<sup>2</sup>** (2016 – 19,59 Kč/m<sup>2</sup>), přičemž ve vsetínských domech **20,45 Kč/m<sup>2</sup>** (2016 – 20,43 Kč/m<sup>2</sup>) a v domech na vesnicích **15,25 Kč/m<sup>2</sup>** (2016 – 14,78 Kč/m<sup>2</sup>).

V průběhu roku 2017 v jednotlivých domech technický úsek zajišťoval opravy domů dle plánů oprav. Seznam domů je uveden v příloze výroční zprávy. 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.

V souvislosti s přípravou některých SVJ na podání žádostí k dotačním titulům Panel 2013+, IROP, Bytový dům bez bariér (výtahy), správa družstva zahájila spolupráci s firmami, které se zabývají zpracováním projektů a podáním žádostí pro společenství vlastníků:

Stavebservis, s.r.o., Smetanova 1075, Vsetín

ENDUM CZ, s.r.o., Svěrákova 37/5, 757 01 Valašské Meziříčí

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

SVJ Štěpánská 1823 – rozpočet 3,25 mil. - rekonstrukce balkónů, zateplení štítů, rekonstrukce anglických dvorků.

SVJ Jabloňová 22 – rozpočet 2,6 mil. – sedlová střecha, zazdění a zasklení lodžii

Zapojení domů do projektu **IROP**:

SVJ U Huti 1837 - rozpočet - 5,4 mil. Kč - zazdění a zasklení lodžii, rekonstrukce ploché střechy, elektroinstalace nouzového osvětlení, výměna sklepních oken, zateplení sklepů a společných prostor domu

V roce 2017 pokračovala u bytových domů **výměna kapslí vodoměrů** výrobní značky Techem. Na základě časového harmonogramu provedla firma Topmont Vsetín s.r.o. výměnu vodoměrů u 17 bytových domů ve Vsetíně a u 39 bytových domů na vesnicích. Bylo vyměněno celkem 1378 kapslí, z celkového počtu 52 s rádiovým odečtem.

V roce 2017 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 2017 proběhly dle schváleného harmonogramu **výměny indikátorů topných nákladů** v bytových domech. Výměny probíhají dle plánu v desetiletém intervalu. V roce 2017 bylo vyměněno 921 ks ITN v 8 domech.

Městský úřad v Karolince s Městským bytovým podnikem Karolinka realizoval v roce 2017 investiční akci - **rekonstrukce rozvodů tepla v Karolince**. V letním období v rámci rekonstrukce plynové kotelny byly provedeny opravy teplovodních kanálů k bytovým domům SVJ čp. 572, 573, 574, 575. Staré tepelné rozvody k těmto domům byly vyměněny za nové. Mezi každým společenstvím vlastníků a Městským bytovým podnikem Karolinka bude uzavřena smlouva, která bude zavazovat společenství k odběru tepla po určité období.

K bytovým domům čp. 548, 549, 550 investor realizuje vybudování středotlakých přípojek plynu. V kotelně č.p. 549 byla provedena instalace nových plynových kotlů pro vytápění domů čp. 549 a 550. Taktéž v bytovém domě čp. 548 se uskutečnila úprava prostor a montáž nových plynových kotlů. Následně proběhla revize v obou kotelnách a po ukončení zkušebního provozu (během 14 dnů) byla zahájena standartní dodávka tepla.

Náklady spojené s rekonstrukcí kotelny na Oboře a náklady spojené s vybudováním kotelen v domech čp. 548 a 549 nese Městský úřad Karolinka. Změna v ceně za dodávku tepla se předpokládá až po ukončení rekonstrukcí, tj. od roku 2018.

Po napojení kanalizačních výtlačků z obce Janová a Ústí v letních měsících 2016 dochází na sídlišti Ohrada zvláště u domů 1873-5 k intenzivnímu zápachu z kanálů. Správa družstva obdržela písemné stanovisko firmy Vodovody a kanalizace Vsetín, a.s., k **zápachu kanalizace na sídlišti Ohrada**:

„Po dokončení opravy kanalizace byl předpoklad, že po dokončení stavby a umožnění plynulého odtoku tyto problémy zmizí. Pachové problémy však pokračovaly i po jejím dokončení. Z tohoto důvodu jsme provedli postupné načištění celého stokového systému. Situace se střídala a i přes krátkodobá zlepšení nedocházelo k žádnému trvalému uspokojivému stavu. Problém není způsoben stavbou kanalizace, ale je zde jiná příčina. Z uvedených důvodů jsme se dále zaměřili na čerpání vod z obce Ústí a Janová. Dispoziční řešení čerpacích stanic a dlouhých výtlačných řadů může uvedené problémy způsobovat. Provedli jsme tedy úpravy řízení systému čerpání odpadních vod z Janové a Ústí, demontáž a vyčištění separační čerpací stanice Ústí. Dalším opatřením byla instalace sorpčních desek do kanalizačních šachet na Ohradě. Tyto desky pohlcují v určité bilanční míře zápach. Po provedených opatřeních došlo k časově omezenému zlepšení situace. Souběžně jsme do kanalizační stoky na Ohradě instalovali sondu na měření sirovodíku, který je toxický a zdravotně závadný. Bylo nutno vyloučit zdravotní riziko tohoto problému. To proběhlo v období srpna a září 2016. Kontinuálně probíhala preventivní čištění stok a

čtenější čištění čerpacích stanic. V uvedeném období došlo ke zlepšení situace a situace se jevila jako uspokojivá. Nicméně bylo to ovlivněno počasím a ročním obdobím, které má významný vliv.

Na základě jednání, změřených hodnot a provedených konzultací jsme provedli návrh chemického srážení. Dávkovací zařízení bylo instalováno na čerpací stanici v Ústí. Zařízení bylo v průběhu měsíce srpna a září uváděno do provozu. Situaci nebereme jako vyřešenou a věnujeme se návrhu na odvětrání kanalizace přes filtrační prvek. Technické řešení podobných situací je vždy velmi komplikované, zdlouhavé a i nákladově náročné.

Základní problém je, že zápach odpadních vod má různé biochemické příčiny, které vycházejí z charakteru vod. Pachové problémy vycházejí už ze samotné podstaty dopravovaného média. V našem případě standardně aplikované postupy nepřinášejí komplexní výsledek. Příčin je tedy více a bude nutné provést ještě další kroky. Další postup bude spočívat v dokončení a řádném vyhodnocení stávajících provedených instalací. Následně bude provedena instalace filtračních ucpávek na kanalizační poklopy a řízené odvětrání. Předpoklad instalace je v brzkém jarním období před nástupem vyšších teplot.“

V říjnu správa zajistila **školení obsluh tlakových nádob stabilních** družstevních domů a domů SVJ revizním technikem firmy DAF INNOVA.

V sobotu 27. 5. 2017 došlo k **explozi plynu** unikajícího z propan butanové tlakové láhve v uzavřeném prostoru sklepa v bytovce v Hošťálkové. Vlivem tlakové vlny došlo k pádu příčky oddělující prostor sklepa a společných prostor domu.

Skladování těchto tlakových propanbutanových lahví je možno pouze v otevřených prostorách a jejich skladování v bytech nebo uvnitř domu je zakázáno.

V bytových domech SVJ čp. 1764, 1766, SVJ čp. 1797 proběhlo v roce 2017 první chemické čištění otopného systému. Otopné systémy bytových domů ještě nebyly za dobu své životnosti čištěny. V současné době jsou potrubní rozvody a zejména otopné tělesa zaneseny usazeninami, které zabráňují proudění topného média a přenosu tepla do vytápěných prostor. Po vyčištění otopného systému firma deklaruje dle stáří a znečištění systému úsporu až 15 - 30% nákladů za teplo v domě.

V roce 2017 se **vyšly štěnice** v bytových domech SVJ čp. 1796 a SVJ čp. 457. Situace byla řešena za spolupráce firmy DDD David Hambálek, Vsetín a Krajské hygienické stanice Zlín. V případě úhrady provedené desinsekce i za pomoci právního zástupce družstva, protože největším problémem je prokázat, ve kterém bytě se objevily štěnice nejdříve. Náklady desinsekce by měl hradit původce, který štěnice do bytové jednotky přenesl formou stěhování nábytku, věcí, ošacení, atd. Obvykle se stává, že výskyt štěnic je nejčastěji spojen s příchodem nového nájemníka do domu.

## 2.5 Ostatní hospodářství

Ostatní hospodářství zahrnuje veškeré podnikatelské činnosti, které SBD Vsetín provádí. Na středisku údržby došlo přirozeným úbytkem ke snížení stavu řemesníků. V současnosti je zaměstnán pouze instalatér a úklid je zajištěn formou dohody o provedení práce. 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.

Z celkové výměry 4.572,32 m<sup>2</sup> **prostor** sloužící podnikání nemovitostí Žerotínova čp.1322, Smetanova čp. 900, 1265, 1101, včetně parkoviště za domem čp. 1321, bylo ke dni 31. 12. 2017 SBD pronajato celkem 4.572,32 m<sup>2</sup>, což činilo 100,0 %.

## 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. 2017 následující:

družstevníci	635 030,00
vlastníci	417 837,00
vyloučení	0,00
<b>celkem byty</b>	<b>1 052 867,00</b>
komerční prostory	64 296,23
odepisované pohledávky	1 397 000,00

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 2017 byla **právní činnost advokátní kanceláře** zaměřena na řešení právních věcí spojených s běžnou činností družstva, jako vlastníka bytových jednotek a správce smluvně sjednaných společenství vlastníků jednotek. Pravidelně každý týden probíhaly v sídle správy družstva právní konzultace, kterých bylo v roce 2017 celkem 41.

V roce 2017 bylo vedeno **10 soudních sporů** a 5 exekucí. Z toho bylo ukončeno zaplacením dlužných částek 6 sporů, v jednom případě je vedeno řízení o vyklizení bytu. Celkem byly v r. 2017 podány 3 žaloby na vyklizení bytu. Ve 3 případech probíhá oddlužení – insolvence. Vymožená částka v roce 2017 činila 212.019,- 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 roce 2017 došlo k úhradě dlužných částek ještě před zahájením soudního řízení u 8 dlužníků. V roce 2017 bylo podáno 6 žalob o zaplacení dluhu v celkové částce 99.857,- Kč. Z toho byly pravomocně ukončeny 3 žaloby a tito 3 dlužníci své dluhy uhradili v celkové výši 39.206,- Kč a k tomu je nutno přičíst úroky z prodlení a náklady soudních řízení, které byly rovněž uhrazeny.

**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 a na převážnou většinu těchto dlužníků je vedeno několik exekucí u různých exekučních úřadů a z toho důvodu se vymáhají nejdříve dluhy, na které byl podán návrh na exekuci dříve. 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. V roce 2017 byly dořešeny **výkupy pozemků** od soukromých osob pod bytovými domy č.p. 72, 76, 77, na sídlišti Sychrov. Bylo zahájeno řešení směny okolních pozemků bytových domů č.p. 1889 a č.p. 1777 ve Vsetíně. Tato směna dosud nebyla dořešena. Dále proběhlo zahájení řešení výkupů pozemků pod domy č.p. 1906 a 1907 ve Vsetíně – Luhu. Tyto pozemky převedl původní vlastník jiné osobě, aniž by tyto



pozemky nabídl podílovým spoluvlastníkům domu č.p.1906 a 1907, kteří mají předkupní právo k těmto pozemkům ze zákona. Po řadě jednání došlo k dohodě, že nový vlastník převede předmětné pozemky na podílové spoluvlastníky domu čp. 1906, 1907 ve Vsetíně za stejnou cenu, za kterou je koupila od původního vlastníka. Rovněž byla právně řešena koupě pozemku pod garáží v Luhu. Opět nedošlo ze strany firmy původního vlastníka k nabídce na prodej pozemku družstvu.

V roce 2017 se v několika případech jednalo o **převody** družstevního podílu v případech úmrtí jednoho z manželů, a to na základě předložení úmrtního listu (§ 737 zákona o korporacích) tzn., že SBD může na základě úmrtního listu jednoho z manželů zaevidovat výlučné vlastnictví tohoto družstevního podílu na pozůstalého manžela.

## **2.7 Kontroly státních orgánů a dalších oprávněných orgánů**

Hasičský záchranný sbor Zlínského kraje, územní odbor Vsetín, Železničního vojska 1347, 757 01 Valašské Meziříčí provedl dne 23. 5. 2017 **tematickou kontrolu** ve společných prostorech bytového domu na **adrese Vsetín, Jiráskova 1817**. Společenství vlastníků v červenci schválilo změnu účelu užívání pro stavební řízení. Následnou kontrolu provedl HZS dne 30. 8. 2017 bez požadavku na přijetí nápravných opatření.

Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně provedla dne 3. 11.2017 místní šetření na výskyt štenic **v bytě č. 29 na adrese Vsetín, Rokytnice 457**, který je ve vlastnictví Stavebního bytového družstva Vsetín. Byt obývá na základě nájemní smlouvy držitelka družstevního podílu se svým synem. Při prohlídce bylo zaznamenáno masivní zamoření obou pokojů štenicemi (gauč, podlahoviny, úložné zásuvky, obývací stěna, zárubně, stěny pokojů, gumové lišty kolem stěn). Bylo doporučeno vyklizení bytu a provedení druhého kola desinsekce. Držitelka družstevního podílu spolu se svým synem byla na dva měsíce za pomoci sociálního odboru Městského úřadu Vsetín umístěna do azylového domu.

## **2.8 Plnění usnesení shromáždění delegátů SBD Vsetín v roce 2017**

Představenstvo na svém jednání dne 13. června 2017 provedlo hodnocení shromáždění delegátů, konaného dne 6. 6. 2017 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 2017. Průběžné plnění usnesení projednalo na svém jednání dne 12. prosince. Stav splnění usnesení shromáždění delegátů z 2017:

### **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. 2017 do 30. 11. 2017 byly realizovány opravy v domech zapojením do projektů Panel 2013+ a IROP:

#### **Panel 2013+:**

SVJ Štěpánská 1823 – rozpočet 3,25 mil. Rekonstrukce balkónů, zateplení. Stavba dokončena. Kolaudace je plánována na začátek roku 2018 po dosklení lodžií u 2 bytových jednotek.

SVJ Jabloňová 22 – rozpočet 2,6 mil. – sedlová střecha, zazdění a zasklení lodžií, probíhají zednické a dokončovací práce. Zasklení a zazdění lodžií se bude realizovat v roce 2018.

#### **IROP:**

SVJ U Huti 1837 - rozpočet - 5,4 mil. Kč - vyzdění zasklení lodžií, zateplení obvodového pláště, zateplení sklepů, rekonstrukce ploché

střechy, výměna sklepních oken. Stavba dokončena.

**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 2018 a naopak některé rozhodnutím představenstva byly dodatečně do seznamu zařazeny. Zbývající investiční akce budou do konce roku 2017 dokončeny.

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

Z: Předseda představenstva T: čtvrtletně překládat zprávy  
(Předseda představenstva předkládal čtvrtletně zprávy o stavu zakládání SVJ. V roce 2017 byla založena společenství vlastníků v domech - Vsetín č.p. 57, 63, 457, 460, 776, 1767 a Jablůnka 396.  
Stále se nedaří připravit shromáždění domů, ve kterých podíl družstva klesl pod 50 % (Vsetín čp. 72, 132, 416, 431-433, 1514, 1781, 1788, 1809, 1884 a na vesnicích: Nový Hrozenkov 702).  
Domy, které dosud splácejí úvěr na opravy, budou mít shromáždění po splacení úvěru.  
V roce 2017 družstvo začalo nově vykonávat správu u domů – U Huti 1837 (16 BJ), Pod Žamboškou 1296 (8 BJ), Francova Lhota 337 (6 BJ), Halenkov 472 (12 BJ), Mláďí 1294 (8 BJ), Dukelská 1819 (32 BJ).

**4. Zabývat se návrhem na rozdělení případného zisku SBD za rok 2017 jiným možným způsobem než uložení na účet 428 a využitím částky již uložené na účtu 428 ve prospěch členů SBD. Řešení předložit na shromáždění delegátů v roce 2018.**

Z: Ekonomická komise T: 31. 12. 2017  
(Ekonomická komise se zabývala možnostmi rozdělení zisku z předchozích let i zisků, kterých bude dosaženo v letech příštích. Podle § 750 zákona o obchodních korporacích může být zisk bytového družstva použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji bytového družstva. Termín „uspokojování bytových potřeb“ není v zákoně definován. Při hledání variant ekonomická komise pracovala i s materiálem SČMBD, zveřejněným na stránkách [www.scmbd.cz](http://www.scmbd.cz), dne 26. 3. 2015. Dodatečně ještě byl uplatněn dotaz na poradě ekonomů bytových družstev Moravy v lednu 2018, který pořádá SČMBD. Na základě zjištěných možností komise předložila představenstvu pro shromáždění delegátů návrh na rozdělení zisku.

**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 2017 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 hasicí techniky
- servis kotlů před zahájením topné sezóny
- školení topičů nízkotlakých kotelů (čp. 1169, SVJ 1777)
- školení obsluhy tlakových nádob stabilních (periodické tříleté pro všechny domy)

V říjnu správa zajistila pro jednotlivé domy (čp. 1169, SVJ 1777) **školení topičů** nízkotlakých kotelů revizním technikem firmy DAF INNOVA a školení obsluhy tlakových nádob stabilních (všechny domy s TNS). Tím je zajištěna způsobilost topičů na další 3 roky.

Do budoucna se bude muset řešit situace především u starších topičů přípravou jejich následovníků.

V roce 2017 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 2017 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 2017 byl stabilizován následující stav vodohospodářských zařízení:

#### **Studny**

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

#### **Vodovodní přípojky**

Všechny připojené domy mají smlouvu na dodávku vody.

#### **Kanalizační přípojky**

V roce 2017 byly napojeny na obecní kanalizaci bytové domy: Francova Lhota 362, 370. Všechny připojené domy mají smlouvu na napojení do veřejné kanalizace.

#### **Septiky**

- a) Septiky s dokumentací (Seninka 16)
- b) Septiky k likvidaci (Liptál 442, Halenkov - Kuželky)
- c) ČOV k likvidaci (Val. Polanka 1, 4, 5)
- d) Septiky k využití jako zásobárna vody (Val. Polanka 280, 302, Janová 208, Lužná 231, 250, Francova Lhota 360, 361, 362, 370)

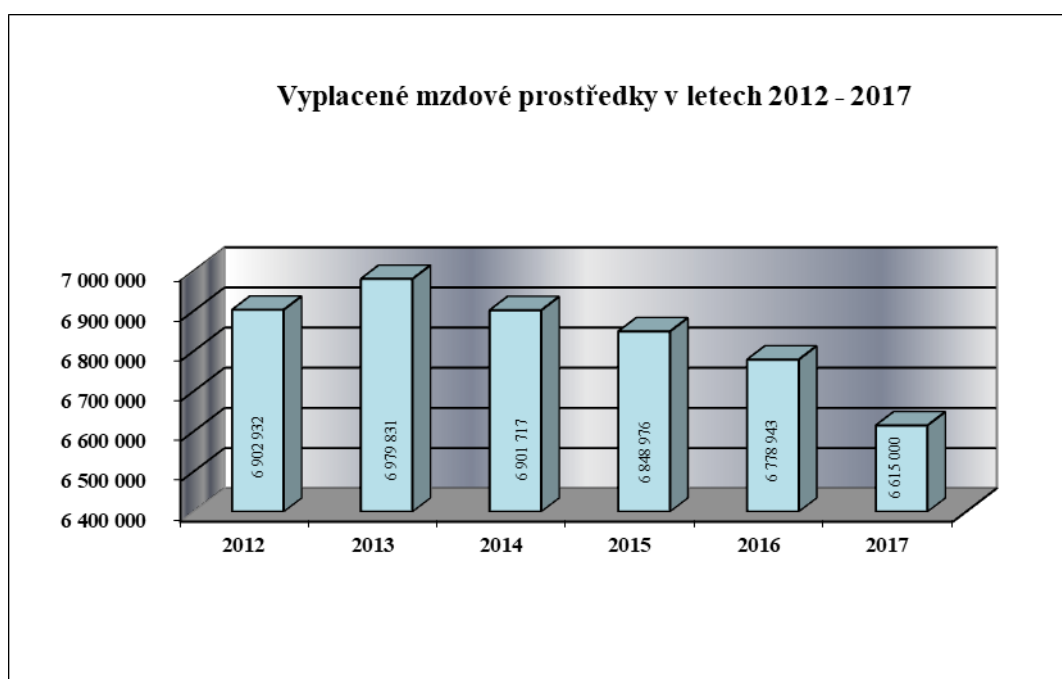
## **5. Aktivity v oblasti pracovně právních vztahů**

V roce 2017 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 % a udržení sociálního smíru. Kolektivní smlouva obsahovala ustanovení, že smluvní strany se zavazují, že v měsíci listopadu 2017 proběhne jednání, jehož předmětem bude případné navýšení mzdových prostředků pro rok 2017, 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 27. 11. 2017 byl uzavřen dodatek č. 1 kolektivní smlouvy o navýšení mzdové základny pro rok 2017 o 2 % proti roku 2016 na přepočtený stav 21,24 zaměstnanců.

Vývoj počtu zaměstnanců a vyplacených mzdových prostředků v letech 2012 - 2017 byl následující:

<b>Rok</b>	<b>Přepočtený stav zaměstnanců</b>	<b>Vyplacené mzdové prostředky</b>
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
2017	21,24	6 615 000



Dne 31. 3. 2017 byl ukončen pracovní poměr s uklízečkou v důsledku organizačních změn v souladu s ustanovením § 52, odst. 1, písm. c) zákoníku práce. Vyplacené odstupné činilo 25.245 Kč.

Z důvodu dlouhodobé neschopnosti finanční účetní (od 21. 4. 2017) byla dne 8. 11. 2017 přijata do pracovního poměru finanční účetní jako zástup za nemoc – pracovní úvazek byl sjednán na 0,36. Ke dni 31. 12. 2017 pracovní neschopnost finanční účetní a rovněž tento pracovní poměr sjednaný na zástup trval.

V červnu 2017 bylo zajištěno pro všechny zaměstnance školení BOZP a pro 10 zaměstnanců školení řidičů služebních vozidel.

Celkem dalších 9 krátkodobých vzdělávacích akcí (semináře, školení), pořádaných jinými subjekty, se zúčastnilo 13 zaměstnanců. Nejvíce byly využívány vzdělávací akce Svazu českých a moravských bytových družstev. Zaměstnanci SBD absolvovali v roce 2017 školení uživatelů pro software INTEGRI G5 prostřednictvím dodavatelské firmy tohoto softwaru.

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
- zvolení výborů a schválení stanov ve společenství vlastníků dle z. č. 72/1994 Sb. a založení společenství vlastníků dle 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 prostor sloužící podnikání

### **c) Činnost představenstva**

- splnění usnesení shromáždění delegátů
- příprava voleb do orgánů družstva v roce 2019
- uplatňování postupů při vymáhání dlužného nájemného z bytů členů i vlastníků dle směrnice SBD č. 76/2016
- průběžná kontrola plnění rozpočtu na rok 2018
- průběžná kontrola výnosu z volných finančních prostředků, uložených na termínovaných vkladech u peněžních ústavů

## **8. Zpráva o činnosti kontrolní komise v roce 2017**

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 2017 byl „Plán činnosti kontrolní komise na rok 2017“, který byl schválen na zasedání komise 13. prosince 2016. 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 2017 takto:

- Bylo uskutečněno 13 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 aktivů předsedů domovních samospráv
- Z každého jednání kontrolní komise byl zpracován zápis a zveřejněn na informační tabuli SBD

- Byly řešeny 2 stížnosti adresované kontrolní komisí
- Kontrolní komise zpracovala „Plán činnosti kontrolní komise SBD Vsetín na rok 2018“
- Kontrolní komise projednávala čtvrtletní zprávy o hospodaření SBD Vsetín

V červenci roku 2017 zemřela předsedkyně kontrolní komise Eva Brhlová. Uvolněné funkce člena kontrolní komise se od října 2017 ujal Ing. Zdeněk Šedý, který na shromáždění delegátů v roce 2014 ve volbách členů kontrolní komise získal čtvrtý nejvyšší počet hlasů. Členové komise zvolili novým předsedou kontrolní komise Radomíra Šuláka a místopředsedkyní Ing. Věru Holíkovou.

V průběhu roku 2017 bylo provedeno 16 kontrol:

- Kontrola investic z jednotlivých fondů oprav
- Kontrola plnění usnesení ze shromáždění delegátů v roce 2016
- Kontrola řádné účetní uzávěrky za rok 2016 včetně zápisu z prověrky
- Kontrola inventury za rok 2016
- Kontrola hospodaření SBD za 1. čtvrtletí roku 2017
- Kontrola zápisů z členských schůzí
- Namátková kontrola BOZP a PO v rámci správy SBD
- Kontrola pokladní hotovosti
- Kontrola plnění závěrů z revizních zpráv a dodržování termínů
- Kontrola fyzické archivace dokladů a informovanosti členů družstva (webové stránky)
- Kontrola řešení stížností a reklamací členů družstva
- Kontrola běžných účtů
- Kontrola hospodaření SBD za 2. čtvrtletí roku 2017
- Kontrola stavu vymáhání dlužného nájemného z bytů a nebytových prostor
- Kontrola hospodaření SBD za 3. čtvrtletí roku 2017
- Kontrola zahájení inventarizace za rok 2017

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 26. 2. 2018.

Radomír Šulák v.r.  
předseda kontrolní komise