

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 2014
 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 – **do 3. 6. 2014**

PaedDr. Antonín Bařák	předseda představenstva (do 3. 6. 2014)
Pavel Slováček	místopředseda představenstva (do 3. 6. 2014)
Ing. Marian Anděl	člen (do 3. 6. 2014)
Ivan Kovář	člen (do 3. 6. 2014)
Otto Walter	člen (do 3. 6. 2014)
Alois Primes	člen (do 3. 6. 2014)
Jiří Absolon	člen (do 3. 6. 2014)
Ing. Jaroslav Riedl	člen (do 3. 6. 2014)
Šárka Vaculíková	členka (do 3. 6. 2014)
Jaroslav Lysík	člen (do 3. 6. 2014)
Ing. Jaroslav Kandel	člen (do 3. 6. 2014)

 Představenstvo – **od 3. 6. 2014**

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

1. Členské záležitosti

1.1 Evidence členů

1.2 Převody bytů a garáží do osobního vlastnictví

1. 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 2014

2. Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

3. Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí

4. Aktivity v oblasti pracovně právních vztahů

5. Informace o organizační složce v zahraničí

6. Předpokládaný vývoj v následujícím období

7. Zpráva o činnosti kontrolní komise v roce 2014

8. Řádná účetní závěrka

9.1 Rozvaha

9.2 Výkaz zisku a ztrát

9.3 Přehled o změnách vlastního kapitálu

9.4 Příloha účetní závěrky

9.5 Zpráva o auditu

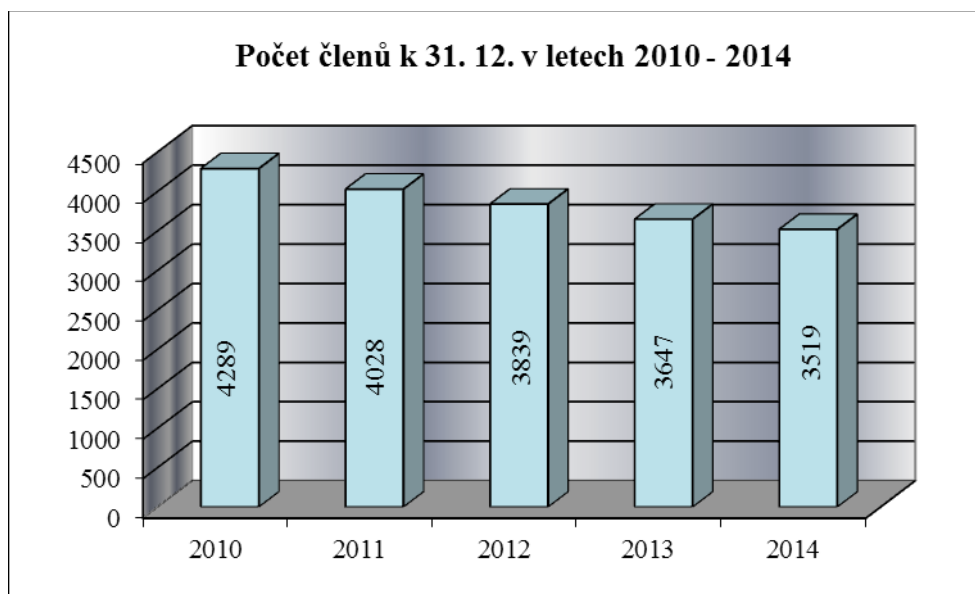
9.6 Vyjádření kontrolní komise k řádné účetní závěrce

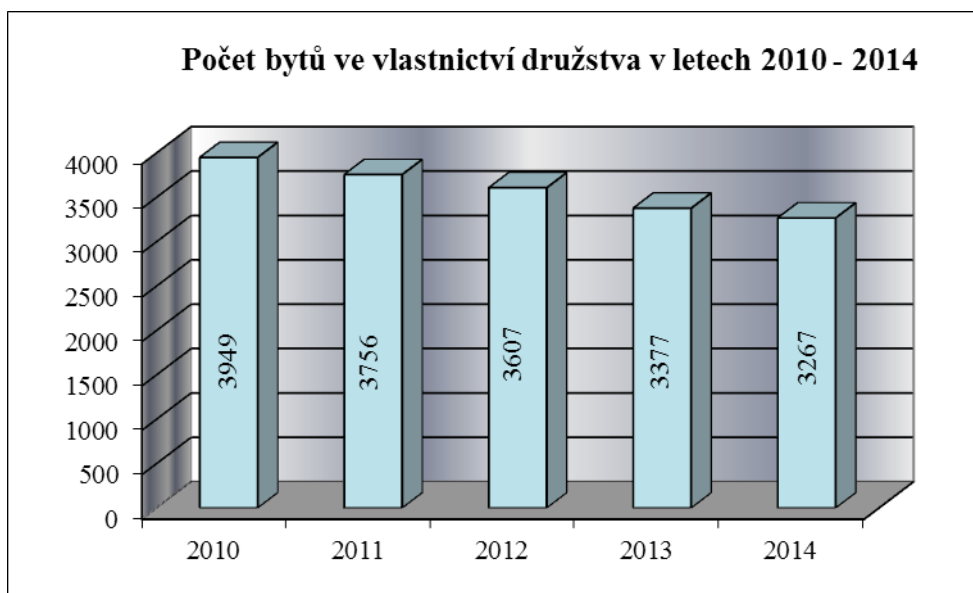
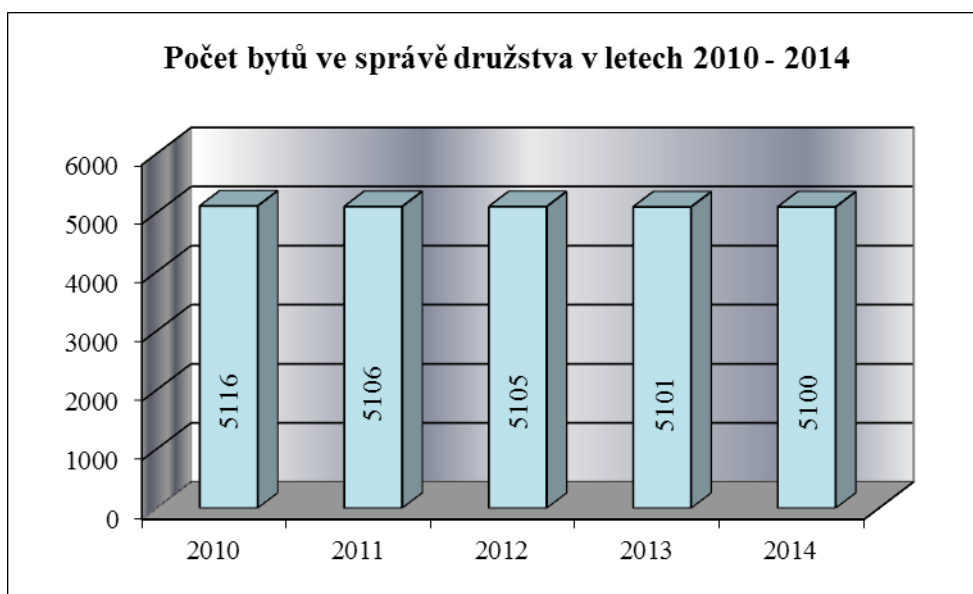
10. Přílohy

1. Členské záležitosti

1.1 Evidence členů

	2010	2011	2012	2013	2014
Počet členů k 31. 12.	4 289	4 028	3 839	3 647	3 519
Počet nebydlících členů	252	242	193	190	189
Přijetí nových členů	28	31	26	23	1
Zánik členství dohodou nebydlících členů	2	11	48	3	0
Zánik členství nebydlících členů vystoupením	0	0	2	0	0
Zrušení společného členství	17	14	17	11	4
Vyloučení členů	19	24	17	9	5
Udělení výstrah členům	119	108	99	81	52
Počet bytů ve správě družstva	5 116	5 106	5 105	5 101	5 100
- z toho ve vlastnictví družstva	3 949	3 756	3 607	3 377	3 267
Počet bytů ve správě jiných subjektů	8	7	6	6	6
Počet převodů členských práv k bytu	147	152	147	129	127
Počet převodů členských práv k bytu dědictvím	54	56	44	49	50
Výměna bytů	2	1	0	1	0
Schválení smlouvy o podnájmu bytu	89	89	91	79	87
Počet přidělení bytu	17	12	6	5	2
Počet garáží ve vlastnictví družstva	579	406	400	380	378
Počet garáží ve správě družstva	614	445	438	419	418
Počet převodů členských práv ke garáži	25	12	14	13	16
Počet převodů čl. práv ke garáži dědictvím	14	6	9	7	3
Výměna garáží	0	0	0	0	0
Schválení smlouvy o podnájmu garáže	0	1	0	0	0
Přidělení garáží	2	0	0	0	0





V roce 2014 byla na správu SBD Vsetín doručena 1 žádost o zpětvzetí vyloučených členů za členy družstva a těmto následovně přidělen byt (čp. 417/19). V květnu 2014 proběhla v Karolině, Na Oboře čp. 573, exekuce bytu č. 10 vyklizením a z bytu byl vystěhován dlužník, který se správou družstva nespolupracoval, dlužné částky za nájem nehradil a nereagoval na výpověď z nájmu bytu. Byt byl přidělen na základě soutěže na přidělení uvolněného bytu.

Dále byla v roce 2014 doručena 4 odvolání proti vyloučení členů z důvodu neplacení nájemného. Ve třech případech bylo odvolání postoupeno ke shromáždění delegátů, které se bude konat v červnu 2015, protože dlužníci nevyrovnali všechny dluhy za nájemné, poplatky z prodlení a právní zastoupení. V jednom případě bylo podepsáno „Prohlášení o uznání dluhu a jeho výše dle ustanovení § 2010, 2053 NOZ,“ ve kterém se vyloučený člen zavázal uhradit svůj dluh v pravidelných měsíčních splátkách.

K 31. 12. 2014 správa družstva eviduje chybějící družstevní podíly vyloučených členů u následujících bytů:

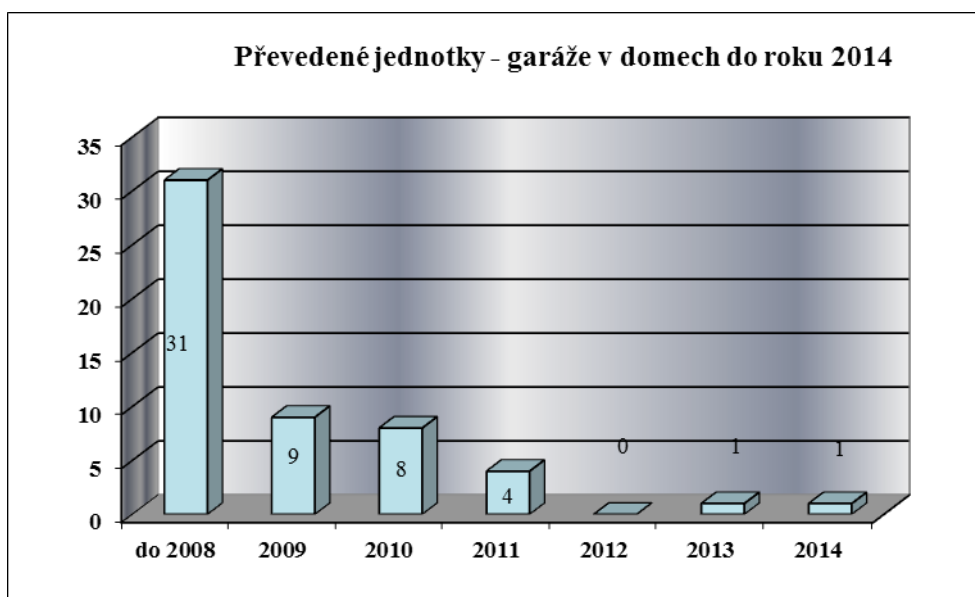
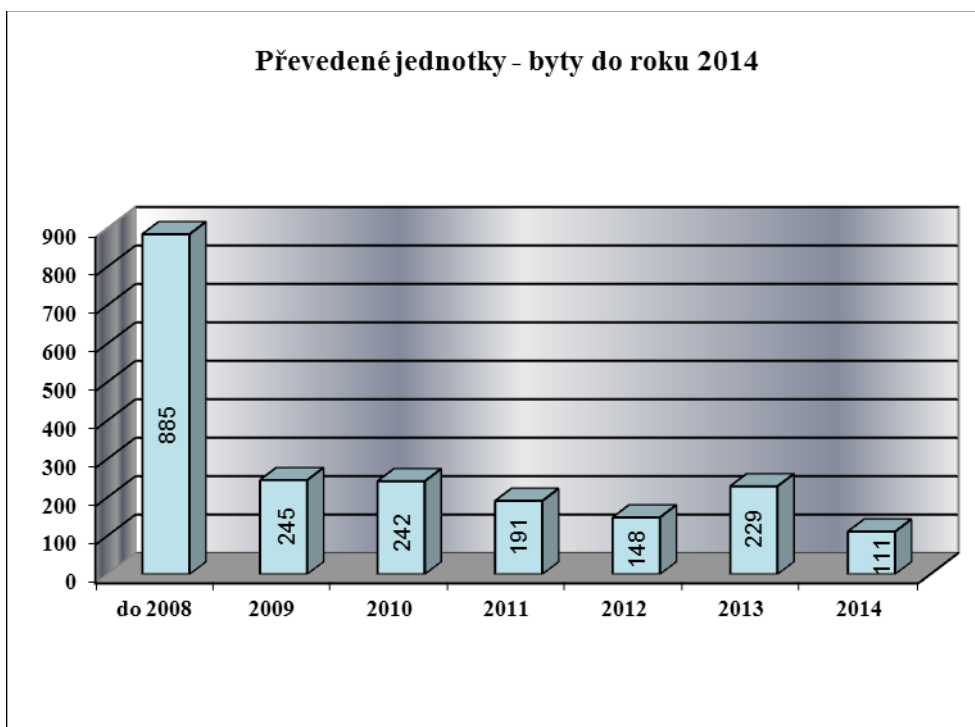
čp. 405/3, 1806/7 - postiženy exekucí a odeslány exekutorovi

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 2014 byl zaznamenán nejmenší zájem o převody bytů v dosavadní historii provádění převodu bytů a garáží do vlastnictví.

Převedené jednotky	Do 2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Celkem
Byty	885	245	242	191	148	229	111	2 051
Garáže v domech	31	9	8	4	0	1	1	54
Řadové garáže	1	0	136	165	5	19	0	326
Rodinné domy	51	1	2	0	1	1	0	56



V roce 2014 práva na převod řadových garáží do vlastnictví nevyužili členové žádného střediska garáží.

Ke dni 31. 12. 2014 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

1. Organizační údaje

2.1 Činnost představenstva

Rok 2014 byl rokem volebním. Na shromáždění delegátů, konaném dne 3. června 2014, ukončilo svoji činnost představenstvo ve složení:

PaedDr. Antonín Bařák	předseda představenstva
Pavel Slováček	místopředseda představenstva
Ing. Marian Anděl	člen
Ivan Kovář	člen
Otto Walter	člen
Alois Primes	člen
Jiří Absolon	člen
Ing. Jaroslav Riedl	člen
Šárka Vaculíková	členka
Jaroslav Lysík	člen
Ing. Jaroslav Kandel	člen

Členům představenstva, kteří nebyli zvoleni v novém volebním období, patří poděkování za jejich činnost v uplynulém volebním období.

Na uvedeném shromáždění delegátů bylo zvoleno představenstvo na nové volební období:

PaedDr. Antonín Bařák	člen
Pavel Slováček	člen
Ing. Marian Anděl	člen
Ivan Kovář	člen
Otto Walter	člen
Ing. Josef Trčálek	člen
Petra Mizerová	člen

Představenstvo se v roce 2014 sešlo na 12 pravidelných a 1 mimořádném zasedání dne 3. června 2015, které bylo spojeno s volbou předsedy a místopředsedy představenstva pro nové volební období. Předsedou představenstva byl zvolen PaedDr. Antonín Bařák a místopředsedou představenstva Pavel Slováček.

Na svém prvním řádném červnovém zasedání nové představenstvo schválilo jednací řád a složení jednotlivých odborných komisí.

Organizační komise

Předseda:	Otto Walter
Členka představenstva:	Petra Mizerová

Zástupce samospráv:	Mgr. Karel Neubauer, Ohrada 1874, Vsetín
Zaměstnankyně:	Marcela Dorňáková, referentka členské evidence
Ekonomická komise	
Předseda:	Pavel Slováček
Člen představenstva:	Ing. Marian Anděl
Zástupce samospráv:	Mgr. Ondřej Sláma, Štěpánská 1823, Vsetín
Zaměstnankyně:	Ing. Petra Holeksová, vedoucí ekonomického úseku
Technická komise	
Předseda:	Ivan Kovář
Člen představenstva:	Ing. Josef Trčálek,
Samosprávy:	Libor Kukula, Luh 1798, Vsetín
Zaměstnanec:	Ing. Ivan Hennel, vedoucí technického úseku

Ve své činnosti se představenstvo řídilo plánem práce na rok 2014. Každého zasedání se zúčastňoval zástupce kontrolní komise.

Na základě stanov družstva se od volebního období 2014 – 2019 se snížil počet členů představenstva z 11 na 7.

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 vyšší než 300.000,- Kč
- stav investičních oprav domů
- zapojení do projektu Jessica
- stav rekonstrukce výtahů
- 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. Představenstvo z ekonomických důvodů rozhodlo o snížení počtu členů odborných komisí. Tím bylo dosaženo vyšší operativnosti při jejich jednání.

Ekonomická komise pracovala v r. 2014 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 2014.

Pro rok 2014 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 nebytových prostor.

Komise posuzovala oprávněnost žádostí o snížení nájemného z nebytových prostor a připravovala podklady pro rozhodnutí představenstva v těchto záležitostech.

Členové komise posuzovali nabídky jednotlivých peněžních ústavů na zhodnocení volných finančních prostředků SBD Vsetín a doporučovali představenstvu přijetí nejvhodnějších variant zhodnocení těchto financí. I přes plošný pokles úrokových měr na bankovním trhu se podařilo alokovat finanční prostředky za výhodnější ceny, než banky obvykle na trhu nabízejí. Ve druhé polovině roku 2014 ekonomická komise zvažovala míru rizika u jednotlivých termínovaných vkladů a projednávala snížení termínovaného vkladu u Sberbank, a. s., z 5 mil. Kč na pojištěnou částku 2,5 mil. Kč v souvislosti se sankcemi uvalenými Evropskou unií na Rusko, resp. ruské banky.

Členové komise iniciovali jednání s SBD Žerotínova o snížení nájmu v nebytových prostorách náměstí Smetanova čp. 900. Zde SBD plní dlouhodobý závazek z doby výstavby domu. Jednáním se podařilo dosáhnout prolongace snížení nájemného do prosince 2015.

V roce 2014 byly uzavřeny úvěrové smlouvy pouze u domů, kde dobíhaly investiční akce z roku 2013. V domech s potřebou investičních akcí v roce 2014 a dalších letech byla průběžně zakládána společenství vlastníků jednotek, která se zapojila do dotačních projektů Jessica, Panel 2013+ nebo využila komerční úvěr.

Ekonomická komise se podílela na hodnocení nabídek dodavatelů elektrické energie a plynu pro rok 2015.

Ekonomická komise zpracovala návrhy směrnic SBD pro schválení představenstvem či shromážděním delegátů. Předmětem jednání ekonomické komise byl návrh na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2013.

Po volbách na shromáždění delegátů v červnu 2014 došlo v **technické komisi** ke změně ve složení a počtu členů. Z původních 8 má komise pouze 4 členy. Ihned po volbách komise přistoupila k novému rozdělení práce s tím, že snížení počtu členů se nedotkne rozsahu ani kvality řešení problematiky. S ohledem na nové legislativní podmínky, které vznikají, bude práce vyžadovat náročnější přístup jednotlivých členů především v přípravě a analýze podkladů pro jednání technické komise.

V plánu práce má technická komise vytypované oblasti problematiky, které jsou sledovány a projednávány a současně zpracovávány zprávy pro jednání představenstva, včetně návrhů na řešení:

- opravy bytů a domů
- plynová zařízení
- elektrické rozvody
- vytápění
- vodohospodářská zařízení
- požární ochrana
- výtahy
- SV, TUV, vodoměry
- dodávky energií

Kvartálně byl technickou komisí sledován postup plnění plánu **oprav a investičních akcí** včetně domů s možností čerpání dotací (**JESSICA, PANEL 2013+**). V roce 2014 byly dokončeny zcela nebo zčásti investice u 37 domů (hydroizolace, rekonstrukce elektroinstalace, výtahy, rekonstrukce střech, opravy schodišť, výměny stupaček atd.). Všechny investiční akce jsou plánovány dle finančních možností domů (DZODI, úvěry). S domy úzce spolupracují technici, kteří jsou domovním samosprávám nápomocni při sestavování plánů s vazbou na finanční možnosti. Technická komise

kontroluje postup prací a podává zprávy představenstvu ke schválení.

Stejně jako v předchozím roce, byl významný podíl činnosti komise v oblasti **provozu kotelen, kotlů na ústřední topení, individuálních plynových spotřebičů a ochraně ovzduší**. Ve vazbě na novou legislativu, bylo na výjezdním zasedání představenstva v září 2014, při kterém byly realizovány návštěvy domů ve správě SBD, zkontrolováno, zda jsou v domech uloženy přepracované směrnice o provozu kotelen, kotlů, ochraně ovzduší a provozu individuálních spotřebičů.

Stavu rozvodů elektřiny a hromosvodů se týkají především **elektrorevize**. Revizní technik Ing. Josef Smolík, se kterým máme uzavřenu smlouvu, provádí revize v domech dle plánu práce v souladu s legislativou a předává na technický úsek podrobné zprávy o stavu, včetně případných závad. Tyto jsou předmětem jednání na měsíčních poradách techniků domů. V roce 2014 bylo zkontrolováno celkem 18 domů. Jako každoročně byly provedeny **požární preventivní prohlídky** a revize společných prostor. Zprávy o prohlídkách jsou zasilány samosprávám, které odstraní, ve spolupráci s technikem domu závady. Ostatní závady (chybějící hadice, hasičské přístroje označení tabulkami apod.) odstraní pracovníci HTB Vítkovice. Celkem bylo zkontrolováno 234 domů.

Průběžně byly prováděny **kominické práce**, revize komínů a měření emisí kotelen firmou Jaroslav Machýček a firmou Josef Válek. Byly provedeny kontroly, revize a čištění spalinových cest celkem u 102 domů. Protokoly o provedených kontrolách jsou uloženy u techniků domů.

I v roce 2014 se technická komise zabývala **vývojem cen tepelné energie** u dvou našich největších dodavatelů – Zásobování teplem Vsetím, 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. Komise navázala na každoročně prováděnou **analýzou spotřeby tepla** pro naše domy v závislosti na úsporných opatřeních (zateplení, výměna oken, volba otopové křivky, 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 očekáváme zvýšenou pozornost uživatelů při regulaci teplot jednak v bytech a následně i v optimálním nastavení topných křivek a využívání možností regulace v objektových předávacích stanicích přímo v domech.

Zvýšenou pozornost nadále věnovala komise opravám a především odstranění provozních rizik a **modernizaci výtahů**. Modernizace postupuje dle podrobného plánu, který sleduje rovněž finanční možnosti (stav DZODI) domů. Vzhledem k závažnosti tohoto úkolu, měla technická komise i v roce 2014 v plánu práce kvartální předkládání přehledu představenstvu. V návaznosti na schválení členskou schůzí a shromážděním SVJ bylo ke dni 31.12.2014 **zrekonstruováno 76 výtahů**. Technická komise má zpracován časový harmonogram do roku 2016, kdy by měly být odstraněny střední míry rizika ve všech výtazích tak, jak je uvedeno v inspekčních zprávách z roku 2006. Stanovený termín 10 let na odstranění střední míry rizika bude dodržen u všech výtahů v bytových domech ve vlastnictví, spoluvlastnictví nebo ve správě družstva.

Úkol technické komise, týkající se sjednocení termínu **výměn vodoměrů**, se blíží k závěru. V roce 2014 byly splněny všechny termíny, které byly stanoveny časovým harmonogramem. Na rok 2015 zbývá výměna v 9 domech, u kterých je naplánována výměna v podzimních termínech. Další výměny budou realizovány s respektováním dodržení pětileté lhůty pro výměnu vodoměrů na studenou a teplou vodu v souladu s vyhláškou č. 285/2011 Sb. kterou se mění vyhláška Ministerstva průmyslu a obchodu č. 345/2002 Sb., kterou se stanoví měřidla k povinnému ověřování a měřidla podléhající schválení typu.

Jako každý rok je technickým úsekem sledována a technické komisi předkládána

k vyhodnocení spotřeba studené i teplé vody. Případné nesrovnalosti (korekce) jsou řešeny ve spolupráci s výbory samospráv.

Tak jako v předcházejících letech vstoupilo naše SBD do jednání s dodavateli energií. Byla provedena analýza nabídek (ČEZ, Optimal-energy, Centropol, RWE) včetně osobních jednání zástupců jednotlivých společností a následně technická komise, ve spolupráci s komisí ekonomickou, provedla vyhodnocení a doporučila představenstvu setrvání u stávajících dodavatelů - ČEZ prodej, s.r.o., (**elektrická energie**) a RWE, a.s., (**zemní plyn**), kteří předložili nejvýhodnější nabídku. Za nezanedbatelný přínos považujeme skutečnost, že dodávka **se týká i domů s SVJ**, které SBD spravuje na základě příkazní smlouvy.

Novou oblastí, kterou technická komise řešila, jsou opatření, která ukládá novela z. č. 406/2006 Sb. o hospodaření energií. Jedná se o povinnost zpracovat pro naše budovy **průkazy energetické náročnosti (PENB)**. Úkol uložený představenstvem, se komisi ve spolupráci s technickým úsekem podařilo splnit a v souladu se zákonem byly do konce roku 2014 zpracovány PENB pro prvních 120 budov s energeticky vztažnou plochou větší než 1500 m².

Vodohospodářská zařízení doznala v posledních letech značných kvalitativních změn. Tyto souvisely především s projektem „Čistá řeka Bečva“, kdy jednotlivé obce postupně vybudovaly čističky odpadních vod, čímž došlo k postupnému rušení septiků a napojování domů na obecní kanalizaci. Odpadly tím problémy s jejich provozem, udržováním a kontrolami. Vzhledem na vzniklou příznivou situaci bylo v technické komisi dohodnuto, že upustí od pravidelného kvartálního sledování a dál bude ve spolupráci s technikou informovat představenstvo operativně dle dalšího vývoje.

V září se uskutečnilo společné **výjezdní zasedání** představenstva, komisi 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 bytových domech v údolí vesnic směrem do Horní Lidče:

Seninka čp. 16	(septik, studna pro technické využití, pozemek u domu, střecha)
Valašská Polanka čp. 1, 4, 5	(střecha, okna, ČOV)
Lužná čp. 250	(oprava střechy)
Horní Lideč čp. 225	(oprava střechy, výměna oken a dveří, plynová kotelna)
čp. 226	(zateplení, výměna oken, střecha)
Študlov čp. 122	(studna, septik, opravená zídka, vstupní dveře, okna spol. prostory, víko septiku, okapy),
Střelná SVJ čp. 169, 153	(odvodnění kolem domu, zrušení kotle – náhrada lokální plynové topení, kanalizace)
Francova Lhota čp. 360	(výměna vstupních dveří)
čp. 361	(výměna vstupních dveří, dlažba před domem)
čp. 362	(výměna vstupních dveří)

Organizační komise pracovala ve čtyřčlenném složení a v průběhu roku 2014 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 2014 řešila 17 stížností na členy družstva pro porušování stanov nebo domovního řádu a prováděla kontroly na místě za účelem zjištění opodstatněnosti stížností.

Organizační komise sleduje dodržování splátkového kalendáře u dlužníků. Komise sledovala provádění členských schůzí samospráv domů a předkládala pravidelně zprávy na jednáních představenstva. Připravovala zveřejnění seznamů o neprovedených schůzích a doporučovala tyto zveřejnit v měsíčních Informacích. Komise dále hodnotila dostatečnost zpracování zápisů z členských schůzí a podobu vzoru zápisu. Členové komise se seznámili s hlavními změnami občanského zákoníku a novým zákonem o obchodních korporacích.

V oblasti **vnitřní legislativy** představenstvo v roce 2014 schválilo vnitřní směrnice:

- směrnice č. 67/2014 - organizační řád
- směrnice č. 68/2014 o provozu parkoviště
- směrnice č. 69/2014 o vymáhání dlužného nájemného a jiných dluhů
- dodatek č. 7 směrnice č. 44/2007 - vnitřní mzdový předpis

Shromáždění delegátů v roce 2014 schválilo:

- dodatek č. 3 směrnice č. 54/2010 o stanovení výše poplatků
- směrnici 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.
- směrnici č. 71/2014 o poskytování odměn výborům samospráv za zajišťování činnosti samosprávy, běžných oprav, údržby a podílu na správě bytových domů s byty nájemními i vlastnickými a garáží
- směrnici č. 72/2014 - Vnitřní mzdový předpis
- směrnici č. 73/2014 o poskytování odměn orgánům.

Naše družstvo je členem **Svazu českých a moravských bytových družstev**, který sdružuje přes 650 družstev. Tato družstva vlastní 24 122 domů, 465 544 bytů a spravují více než 670 000 bytů, což je asi 17 % bytových jednotek v České republice. Správa SBD využívá především servis svazových školení pro zaměstnance a konzultační dny dle nabídky a projednávaných odborných témat. Velkým přínosem v roce 2014 bylo pro všechna členská družstva vypracování vzorových dokumentů podle ustanovení z. č. 89/2012 Sb. a z. č. 90/2012 Sb.:

- stanovy bytového družstva
- stanovy společenství vlastníků
- smlouva o výkonu funkce
- nájemní smlouva
- smlouva o převodu družstevního podílu
- smlouva o převodu jednotky
- smlouva o správě nemovitostí
- smlouva o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu
- směrnice pro odměňování členů družstva
- směrnice o nájemném družstevních bytů
- volební řád shromáždění delegátů
- jednací řád shromáždění delegátů

Předseda představenstva PaedDr. Antonín Bařák se v roce 2014 zúčastnil 4 porad předsedů a ředitelů bytových družstev, 5 zasedání výboru Rady Moravy a Slezska, dvou zasedání mediální komise představenstva a zasedání zástupců rad západočeské, severočeské a moravskoslezské v souvislosti s přípravou volebního roku 2015.

Předseda představenstva dále vykonával funkci vedoucího vzdělávací sekce výboru Rady Moravy a Slezska 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 spolek, 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 a členů technické komise 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 2014 nadále zkvalitňovala. Představenstvo vydává pro samosprávy měsíčně „ Informace pro samosprávy domů a garáží “ s aktuálními sděleními ze všech oblastí správy SBD Vsetín.

Organizační komise sledovala v průběhu roku 2014 svolávání členských schůzí a zveřejňovala odevzdávání zápisů v měsíčních Informacích. Ve volebním roce 2014 se uskutečnily členské schůze ve všech domech a neuskutečnila se pouze v domě Velké Karlovice 898-899.

V roce 2014 proběhly volby výborů samospráv na pětileté období 2014 – 2019.

V některých domech ani v roce 2014 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:

Luh čp.1798 (36 členů, 3 vlastníci)

Svornosti čp. 1907 (14 členů, 10 vlastníků)

U Bečvy čp. 1842 (14 členů, 2 vlastníci)

U Hřiště čp. 1231 (22 členů, 16 vlastníků)

Dětská čp. 1839 (12 členů, 4 vlastníci)

Rokytnice čp. 405 (1 člen, 1 vyloučený člen, 2 vlastníci)

Okružní čp. 431 – 433 (8 členů, 16 vlastníků)

Na Kopečku 6 (9 členů, 2 vlastníci)

Na Kopečku čp. 20 (9 členů, 2 vlastníci)

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

Bystřička čp. 277 (2 členové, 2 vlastníci)

Študlov čp. 122 (2 vyloučení členové, 2 vlastníci)

Halenkov 629 (5 členů, 1 vlastník)

Jablůnka 396 (3 členi, 3 vlastníci)

Jablůnka čp. 398 (4 členi, 2 vlastníci)

Jablůnka čp. 436 (4 členové, 2 vlastníci)

Pro předsedy výborů samospráv a společenství vlastníků jednotek představenstvo zorganizovalo „ Aktivity předsedů výborů samospráv a výborů SVJ “ v březnu za účasti 65 a v říjnu za účasti 47 zástupců s tímto programem:

Program aktivu 18. března

1. Informace správy
2. Investiční akce v roce 2014, Program Jessica
3. Návrhy na změny směrnic pro shromáždění delegátů v roce 2014
4. Členské schůze a volby v roce 2014
5. Občanský zákoník a vliv na založení SVJ
6. Dotazy z různých oblastí

Program aktivu 21. října

1. Informace správy
2. Stav instalace indikátorů topných nákladů v bytech roce
3. Stav zpracování průkazů energetické náročnosti budov
4. Investiční akce - rok 2014, 2015, Jessica, Panel 2013+

5. Členské schůze samospráv
6. Postup při zakládání společenství vlastníků
7. Dotazy z různých oblastí

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.

Již 124 členů, vlastníků nebo zástupců samospráv se zaregistrovalo v komplexním informačním systému a využívá možnost elektronického napojení do komplexního informačního 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 **100** (v roce 2008 celkem 59, v roce 2009 celkem 74, v roce 2010 celkem 87, v roce 2012 celkem 94, 2013 – 97, 2014 - 93) shromáždění společenství vlastníků jednotek (tzv. bez právní subjektivity dosud nezaloženými), které SBD Vsetín jako správce musí svolat na základě ustanovení zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, za účasti vlastníků jednotek v domech a s programem projednání hospodaření domu v roce 2013, plánů oprav na rok 2014 a schválení příspěvku do DZODI.

V souvislosti s uplatňováním nových legislativních předpisů správa družstva zpracovala zajištění shromáždění společenství vlastníků za účasti notáře a založení společenství vlastníků s právní subjektivitou. Byla stanovena následující posloupnost svolávání shromáždění v průběhu roku:

- a) domy, které plánují vzít si na opravy v roce 2014 úvěr
- b) domy, ve kterých podíl družstva klesl pod 50 %
- c) ostatní domy
- d) domy, které dosud splácejí úvěr

V domech, ve kterých v průběhu roku 2014 budou mít třetího různého vlastníka a budou vznikat dle ustanovení z. č. 89/2012 Sb., budou shromáždění svolávána přednostně.

Ve II. pololetí roku 2014 bylo svoláno shromáždění, které schválilo výbor a stanovy společenství vlastníků dle ustanovení zákona o vlastnictví bytů v 17 domech a dle ustanovení nového občanského zákoníku v 1 domě. Všechny domy nadále zůstaly ve správě družstva.

Družstvo provádělo k 31. 12. 2014 na základě smlouvy o zajišťování správy společných částí domu správu u 51 SVJ s právní subjektivitou a u 11 domů se čtyřmi bytovými jednotkami.

2.4 Bytové hospodářství

Zaměstnanci **ekonomického úseku** v průběhu roku 2014 zaznamenali velký nárůst administrativních úkonů a účetních operací vzhledem ke stále se zvyšujícímu počtu společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou.

V rámci **reklamačního řízení vyúčtování záloh na služby** za rok 2013 přijala správa SBD 9 reklamací a z tohoto počtu uznala 3 reklamace jako oprávněné. Proto provedla správa nové vyúčtování zálohových plateb u domů Hošťálková 512, Ohrada 1867- byt č.16, Rokytnice 415.

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

V roce 2014 SBD za všechny domy ve správě činilo celkové roční pojistné za pojištění majetku ve výši 1 192 299 Kč (po odečtení slevy zapláceno 1 013 454 Kč). Za rok 2014 bylo uplatněno 27 pojistných událostí, z toho odškodněno celkem 23 pojistných událostí (čtyři pojistné události neodškodněny - jedna škoda nedosáhla výše franšízy 1 500 Kč, tři odcizená kola nebyla odškodněna, protože okolnosti odcizení nesplňovaly podmínky pro odškodnění).

Odškodnění za vzniklé pojistné události na společných částech domu v roce 2014 bylo ve výši celkem 95 978 Kč. Pojistné plnění bylo převedeno do DZODI našich domů. Uživatelům bytů za zatečení do bytů bylo vyplaceno 95 705 Kč. Spoluúcast SBD Vsetín byla celkem ve výši 2 732 Kč, tato částka byla vyplacena uživatelům bytů na pokladně SBD Vsetín.

Správa družstva vyšla vstříc požadavkům členů a vlastníků a zavedla od 1. září mobilní telefonní linky pro spojení na zaměstnance správy družstva. Náklady na telefonické služby neúměrně rostly a proto byly jednotlivé úseky správy družstva vybaveny mobilními telefony, ze kterých budou zaměstnanci volat na mobilní linky vlastníků, členů družstva a obchodních partnerů.

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 2014

19,32 Kč/m² (2013 – 19,15 Kč/m²), přičemž ve vsetínských domech **20,02 Kč/m²** (2013 - 19,98 Kč/m²) a v domech na vesnicích **13,92 Kč/m²** (2013 - 13,80 Kč/m²).

U domů, které plánovaly investice většího rozsahu a tyto nebyly pokryté finančními prostředky DZODI, bylo nutno založit SVJ. Investiční akce byly následně finančně zajištěny z úvěrů, sjednaných novými SVJ. Z těchto důvodů byly plánované investiční akce za 22.766 mil přesunuty do dalších let a investiční akce ve výši 11,5 mil. Kč převedeny na nově vzniklé SVJ. Proto byly v roce 2014 u družstevních domů realizovány investice ve výši 12,8 mil. Kč (2013 – 72,3 mil. Kč).

a) Výměna oken sklepů – domy Vsetín čp. 1169,1842, 1843, 103-105,V. Bystřice 594
b) Oprava střechy – domy Hošťálková havárie - 446, 447, 448, 512, Lužná 250, garáže – stř. 608, 132-133 (dokončení střechy)

c) Zastřešení vstupu – domy Vsetín čp. 1885

d) Výměna stoupaček – domy Vsetín čp. 1797, 1820, 1764 (odpady), 1814 (ochrana před vodním kamenem)

e) Výměna radiátorů – domy Vsetín čp. 132, 133

f) Zateplení obvodového pláště – domy Vsetín čp. 1787, 1788 (zateplení štítů), 1817 – uzavření lodžii, 1558-1560 (zateplení sklepa),1873 (oprava soklu fasády), 140-141 (oprava spár domu),122-124 (oprava spár a armatur)

h) Rekonstrukce výtahů - domy Vsetín čp. 766 - 768, 773, 776

i) Výměna hlavních dveří – domy Vsetín čp. 103-105

j) Oprava schodiště a vstupu - domy Vsetín čp. 1781, 1787, 1800, 726 -728, 7 Velké Karlovice čp. 301, 305, 319, 350, 384

k) Rekonstrukce a opravy elektroinstalace spol. prostor – domy Vsetín čp. 1178, 1796

l) Malování společných prostor – domy Vsetín čp. 1814, 1884, 1890 (balkóny), 1906, 1870-1872, 416

m) Oprava hydroizolace – dům čp. 1888

n) Elektroinstalace - dům čp. 440- 442 – satelitní rozvod

Výsledkem oprav je naplnění závěrů energetických auditů domů s tím, že realizace energetických opatření se projeví ve spotřebě tepelné energie v domech. Tabulka v příloze ukazuje stav energetických opatření v jednotlivých domech ve Vsetíně a Karloince.

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

V roce 2014 pokračovala výměna kapslí vodoměrů výrobní značky Techem. Na základě časového harmonogramu byla firmou Topmont Vsetín, s.r.o., v jednotlivých bytech provedena výměna 1963 kapslí.

V roce 2014 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 jednopá vozidla, hořlavé látky).

V průběhu roku 2014 byl spuštěn **Multiplex 7** z vysílače Škývarka. U domů, které projeví zájem, bylo instalováno technické zařízení umožňující příjem dalších programů, které tento Multiplex poskytuje. Do konce roku 2014 bylo provedeno 45 instalací.

V souvislosti s přípravou stavebních úprav na bytových domech Stavebního bytového družstva Vsetín bylo zjištěno, že část stavby některých domů, tzv. **anglický dvorek**, leží částečně nebo zcela na pozemku města Vsetína. Správa SBD se proto obrátila dopisem na Odbor správy a údržby majetku Města Vsetín se žádostí na možnost odkupu pozemků pod anglickými dvorky. Město souhlasilo s odprodejem pozemků v ceně 250,- Kč/m². Při dalším jednání o převodu pozemků Městský úřad Vsetín potvrdil možnost prodeje pozemků přímo společenstvím vlastníků domů. Tato varianta byla správou SBD vyhodnocena pro bytové domy jako nejvhodnější protože legislativní proces převodu do vlastnictví družstva byl značně zdoluhavý a omezující převody bytů do osobního vlastnictví. Technický úsek zpracoval přehled domů, u kterých byl schválen Městem Vsetín prodej pozemků pod anglickými dvorky a sjezdy nebo pozemek kolem domu. Správa SBD sleduje převody bytů do vlastnictví a následný vznik společenství v těchto domech. Po vzniku společenství bude v součinnosti s výborem, zajišťovat úkony potřebné k zajištění koupi pozemku do vlastnictví SVJ.

V roce 2014 proběhly dvě akce k zajištění **instalace indikátorů topných nákladů** v bytových domech. V 1. čtvrtletí byly na základě schváleného harmonogramu vyměněny indikátory výrobní značky Siemens, u kterých skončila desetiletá platnost. V 28 bytových domech bylo vyměněno celkem 2734 ks. starých indikátorů Siemens za moderní elektronické indikátory firmy TECHEM.

Následně bylo nutno dle stávající platné legislativy ve 47 domech, které ITN dosud neměly namontovány, do konce roku 2014 instalovat přibližně 3904 ks radiových indikátorů. Jednalo se v převážné míře o domy napojené na centrální dálkové topení ve Vsetíně a v Karolině nebo domy s vlastními kotelny a rozvody ústředního topení. Instalace probíhaly od května do prosince dle schváleného harmonogramu. Z důvodu nejasné legislativy došlo ve 3. čtvrtletí k přerušení instalací a následně časové prodlevě. Po nabytí účinnosti vyhlášky č. 237/2014 Sb. v závěru roku instalace znovu probíhaly. Bylo namontováno celkem 3709 ks u 46 bytových domů. Do konce prosince 2014 se nepodařilo firmě TECHEM, s.r.o., provést instalaci u všech domů a proto byl projednán další postup montáží ITN s vedoucím oblastního zastoupení v Uherském Hradišti a následně zpracován časový harmonogram instalací indikátorů topných nákladů v roce 2015.

Dne 27. 2. 2014 představenstvo zorganizovalo výběrové řízení na dodavatele zpracování **průkazů energetické náročnosti**. Jednalo se budovy s energeticky vztažnou plochou větší jak 1500 m² dle ustanovení zákona č. 406/2000 Sb. a vyhlášky č. 78/2013 Sb. Komise na základě hodnocení nabídek rozhodla o vítězném uchazeči a doporučila představenstvu družstva uzavřít smlouvu s uchazečem: Ing. Ivana Tesaříková, Smetín 1363, Vsetín Dne 19. 3. 2014 byla podepsána smlouva o dílo na zpracování průkazů energetické náročnosti budov s energeticky vztažnou plochou větší jak 1500 m². Na základě schváleného harmonogramu prací a součinností techniků domů byly předávány podklady pro zpracování PENB. V listopadu převzala správa družstva od firmy TESPORA profi s.r.o. protokolárně 100 **průkazů energetické náročnosti budovy**. Dvacet průkazů již bylo zpracováno v rámci projektů IPRM. Pro rok 2014 jsou všechny průkazy zpracovány. Do 31. 12. 2016 tato povinnost vznikne u bytových domů, které mají energeticky vztažnou plochou větší jak 1000 m². Tyto budou v dostatečném předstihu informovány prostřednictvím informací

V měsíci lednu 2014 správu družstva obdržela reklamace nájemníků sídliště Na Kopečku na **kvalitu dodávky teplé vody** (nízká teplota a hnědé zakalení). Technici provedli měření teploty dodávané teplé vody v několika bytech a na základě výsledků měření tuto skutečnost reklamovalo u firmy Zásobování teplem Vsetín, a.s. Firma zařadila rekonstrukci otopné soustavy v zásobené oblasti VST Kopeček plánu investic na fiskální rok 2014/15 s realizací od 1.5.2015. Předmětem rekonstrukce bude instalace nových objektových předávacích stanic v jednotlivých domech s přípravou teplé vody. Centrální příprava teplé vody bude po rekonstrukci k 1. 9. 2015 zrušena. V červnu proběhla na SBD Vsetín schůzka se zástupci Zásobování teplem Vsetín a.s. Předmětem jednání byla kompenzace za dodávky nekvalitní teplé vody v lokalitě Kopeček. S ohledem na sníženou kvalitu dodávek teplé vody v období leden – březen 2014 bude provedena kompenzace ve formě snížení fakturovaného množství dodané teplé vody a množství dodané tepelné energie o 10% oproti náměrům příslušných měřidel v tomto období. Finanční kompenzace bude zahrnuta do vyúčtování dodávek tepelné energie za rok 2014 formou slevy z fakturované ceny.

2.5 Ostatní hospodářství

Ostatní hospodářství zahrnuje veškeré podnikatelské činnosti, které SBD Vsetín provádí. Zaměstnanci řemeslných profesí odváděli technicky kvalitní práci při opravách společných částí domů a bytových jednotek. Řemeslníci jsou zaměřeni hlavně na opravy střech, společných televizních antén a provádění zednických, instalatérských, topenářských a elektroinstalačních prací.

Na výnosech ostatního hospodářství se největší měrou podílí nájem nebytových prostor a výnosy z uložených finančních prostředků. Výnosy z nájmu nebytových prostor se v roce 2014 meziročně zvýšily o 50 tis. Kč. Naopak výnosy z depozit poklesly o 95 tis. Kč.

Z celkové výměry 4.456,32 m² **nebytových prostor** nemovitostí Žerotínova čp. 1322, Smetanova čp. 900, 1265, 1101, včetně parkoviště za domem čp. 1321, bylo ke 31. 12. 2014 komerčně využito celkem 4 218,32 m² z celkové plochy 4 456,32 m², což činí **94,66 %**.

2.6 Vymáhání pohledávek

Rok 2014 byl ve znamení standardního **důrazného postupu proti neplatičům**.

K 31. 12. 2014 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 31.12.2014 následující:

družstevníci	704 259,00
vlastníci	313 241,00
vyloučení	34 298,00
nebytové prostory	582 032,00
Celkem	1 633 830,00

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 předány právnímu zástupci SBD k vymáhání soudní cestou.

V roce 2014 byla **právní činnost** zaměřena především na úpravy jednotlivých smluv na základě účinnosti nového občanského zákoníku a zákona o korporacích. Jednalo se především o úpravu smluv o převodu členských podílů, smluv o dílo, o zajišťování správy SVJ, nájemních smluv k bytům a nebytovým prostorům, podnájemní smlouvy, prohlášení uznání dluhu a veškerá korespondence související s nájmem a podnájmem družstevních bytů. Dále se činnost zaměřovala na vymáhání dluhů od nájemníků družstevních bytů, a to jak členů SBD, tak i nečlenů a dále nájemců nebytových prostor.

Pravidelně každý týden probíhaly v sídle SBD právní konzultace k řešení operativních legislativních problémů družstva. Jednalo se o poradenskou činnost při přechodu a převodu práv a povinností k družstevním bytům, pracovněprávní věci, řešení stížností a další operativní věci, zejména řešení sporů v domech, ve kterých jsou jak družstevní byty, tak i byty v osobním vlastnictví. Hlavní zaměření právní pomoci však bylo na vymáhání pohledávek SBD Vsetín, zastupování před soudy a správními orgány.

V roce 2014 bylo vedeno 36 soudních sporů a 18 exekucí. Z toho bylo ukončeno zaplacením dlužných částek 17 sporů, v 1 případě byl vydán rozsudek o vyklizení bytu, 8 soudních řízení stále ještě probíhá. Vymožená částka v roce 2014 činila 876 449,45 Kč bez úroků a poplatků z prodlení a v rámci exekucí bylo vymoženo 182 520,60 Kč. Pokud bychom k tomuto připočetli poplatky a úroky z prodlení, pak by se jednalo o částku podstatně vyšší. Exekuce na majetek dlužníků jsou vedeny především na starší pohledávky, kde jsou problémy se zajištěním postižitelného majetku a peněžních prostředků, když řada exekucí má nedostatek majetku na pokrytí dlužných částek. Z toho důvodu exekutor vymáhá postupně menší částky a je předpoklad, že dluhy budou do budoucna vymoženy i když doba k vymožení bude podstatně delší. Problémy jsou s vymáháním starších pohledávek před rokem 2005. I v roce 2014 probíhalo řízení o vyklizení bytu po zemřelém vyloučeném členovi v Hošťálkové 508, které dosud není ukončeno a soudní jednání bude pokračovat i v roce 2015.

Další závažnější problémy jsou s vymáháním dlužných částek za nájem nebytových prostor ve Vsetíně, ul. Smetanova a Žerotínova, kde se jedná o statisícové dluhy, ale k uspokojení pohledávek SBD Vsetín nemají dlužníci dostatek majetku, respektive ho mají zastavený ve prospěch třetích osob.

2.7 Kontroly státních orgánů a dalších oprávněných orgánů

V březnu 2014 **Krajská hygienická stanice Zlínského kraje** v rámci výkonu

státního zdravotního dozoru podle zákona č. 258/2000 Sb. provedla šetření kvality dodávané teplé vody pro panelový dům Na Kopečku 20, Vsetín. Další správní řízení již vedla bez účasti družstva s dodavatelem teplé vody firmou Zásobování teplem Vsetín, a.s., které uložila provedení nápravných opatření.

K dubnu 2014 kontrolní skupina **Pobočky Centra pro regionální rozvoj pro NUTS I Střední Morava**, Jeremenkova 40B, Olomouc, provedla kontrolu realizace projektu IPRM opravy bytového domu na adrese Vsetín, Jiráskova 1817. Kontrolní skupina zjistila, že výstupy projektu odpovídají skutečností uvedeným v žádosti o dotaci, realizace proběhla v souladu s projektem, doklady jsou vedeny řádně. Kontrolou nebylo odhaleno žádné pochybení.

Dne 7. 7. 2014 provedl kontrolu na úseku ochrany pracovních vztahů a na úseku zaměstnanosti **Oblastní inspektorát pro Jihomoravský kraj a Zlínský kraj** se sídlem v Brně. Kontrolou bylo zjištěno, že zjištěné pracovní poměry fyzických osob nespádají do působnosti Stavebního bytového družstva Vsetín, ale do působnosti třetí osoby, která na základě závazkového vztahu pro družstvo prováděla stavební práce.

2.8 Plnění usnesení shromáždění delegátů SBD Vsetín v roce 2014

Představenstvo na svém jednání dne 10. 6. 2014 provedlo hodnocení shromáždění delegátů, konaného dne 3. 6. 2014 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 2014. Průběžné plnění usnesení projednalo na svém jednání dne 9. 12. 2014. Stav splnění usnesení shromáždění delegátů z roku 2014:

1. Zajistit realizaci oprav domů na sídlištích Vsetína zapojením do projektu Jessica.

Z: Technická komise T: čtvrtletně překládat zprávy
(Technická komise předkládala čtvrtletně zprávy o zapojení domů do projektu Jessica. Do projektu Jessica byly podány žádosti domů a realizovány v roce 2014, popř. dokončeny v roce 2015:

SVJ Bří Hlaviců čp. 88 – rekonstrukce výtahu

Bří Hlaviců čp. 76-77 – rekonstrukce lodžii, výtahů, rozvodů vody, plynu a odpadů, instalace ITN

SVJ Bří Hlaviců čp. 100 - zateplení fasády)

Usnesení bylo splněno.

2. Zajistit opravy domů na základě schválených plánů oprav na rok 2014 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 2015. Některé investiční akce před vznikem SVJ v domě byly taktéž přeloženy do roku 2015, aby si mohla nově vzniklá SVJ uzavřít úvěrovou smlouvu. Celkově lze konstatovat, že vlivem vzniku SVJ byly opravy v roce 2014 svým rozsahem v celkové hodnotě 12,870 mil. Kč nejnižší za posledních 5 let.)

Usnesení bylo splněno.

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 2014 byla založena společenství vlastníků za účasti notáře v domech:

čp. 22, 66-68, 69-71, 88, 100, 225, 415, 440-442, 443-445, 572, 606, 1171, 1177, 1765, 1777, 1785, 1796, 1885.

Do konce roku se nepodařilo připravit shromáždění domů, ve kterých podíl družstva klesl pod 50 % (Vsetín čp. 431-433, 751, 1514, 1809, 1884 a na vesnicích: Halenkov 623, Halenkov 624, Jablůnka 396).

Usnesení bylo průběžně plněno.

4. Zajistit realizaci ustanovení § 7, odst. 4, písmenu a) zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií v platném znění o vybavení vnitřních tepelných zařízení budov přístroji registrujícími dodávku tepelné energie konečným uživatelům v rozsahu stanoveném prováděcím právním předpisem.

Z: Technická komise

T: čtvrtletně překládat zprávy

Technická komise projednávala na svých jednáních čtvrtletně a čtvrtletně předkládala představenstvu zprávu o stavu instalace indikátorů topných nákladů, která probíhala na základě časového harmonogramu. Některé samosprávy odmítly provedení instalace ITN v domě do vydání prováděcího právního předpisu.

Dne 7. 11. 2014 byla ve sbírce zákonů zveřejněna vyhláška č. 237/2014 Sb. kterou se mění vyhláška č. 194/2007 Sb., kterou se stanoví pravidla pro vytápění a dodávku teplé vody, měrné ukazatele spotřeby tepelné energie pro vytápění a pro přípravu teplé vody a požadavky na vybavení vnitřních tepelných zařízení budov přístroji regulujícími dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům. Vyhláška stanovila povinnost instalovat v bytových domech indikátory topných nákladů do 31. 12. 2014. Touto legislativní změnou byla jednoznačně vyřešena názorová nejednotnost předsedů samospráv některých bytových domů na instalaci ITN.

Ihned po zveřejnění vyhlášky správa družstva kontaktovala dodavatelskou firmu TECHEM, s.r.o., s žádostí o zajištění realizace montáže ITN ve zbývajících domech do konce roku 2014. Byla tak zajištěna instalace v některých bytových domech ještě do konce roku 2014.

Usnesení bylo částečně splněno.

5. Zajistit do 31. 12. 2014 zpracování průkazů energetické náročnosti budovy dle ustanovení § 7a zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií v platném znění u bytových domů s energeticky vztažnou plochou větší než 1500 m².

Z: Technická komise

T: čtvrtletně překládat zprávy

Technická komise projednávala na svých jednáních čtvrtletně a čtvrtletně předkládala představenstvu zprávu o stavu zpracování průkazů energetické náročnosti budovy. Dne 26. listopadu převzala správa družstva od firmy TESPORA profí s.r.o. protokolárně 100 průkazů energetické náročnosti budovy. Dvacet průkazů již bylo zpracováno v rámci projektů IPRM. Pro rok 2014 jsou všechny průkazy zpracovány. Do 31. 12. 2016 tato povinnost vznikne u bytových domů, které mají energeticky vztažnou plochou větší jak 1000 m².

Usnesení bylo splněno.

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 2014 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

V roce 2014 technický úsek správy pokračoval v **realizaci vodního zákona**. Činnost byla zaměřena hlavně na spolupráci s obcemi, které jsou zapojeny do projektu Čistá řeka Bečva II. a přípravu projektové dokumentace pro připojení našich domů na obecní veřejnou kanalizaci.

V roce 2014 byl stabilizován následující stav vodohospodářských zařízení.

Studny

a) Studny s provozním řádem (Zděchov 178, 185, Valašská Polanka 280, Študlov 122)

b) Studny pro technické využití (Seninka 16, Liptál 442)

Vodovodní přípojky

V roce 2014 nebyl nově napojen na veřejnou vodovodní přípojku žádný dům.

Kanalizační přípojky

V roce 2014 nebyl napojen na obecní kanalizaci žádný dům.

Septiky

a) Septiky s dokumentací (Malá Bystřice 78, Bystřička 268, 277, Seninka 16, Zděchov 178, 185, Študlov 122, Liptál 442)

b) Septiky se souhlasem obecních úřadů (Lužná 231, 250, Val. Polanka 280, 302, Francova Lhota 360, 361, 362, 370)

c) Septiky k likvidaci (Jablunka 419, Pržno 1, 11, Halenkov - Kuželky)

d) Zlikvidované septiky v roce 2014 – nebyl žádný.

Jímky

Jímky v provozu (Janová 208)

Čistírny odpadních vod

ČOV s provozním řádem (Valašská Polanka 1,4,5)

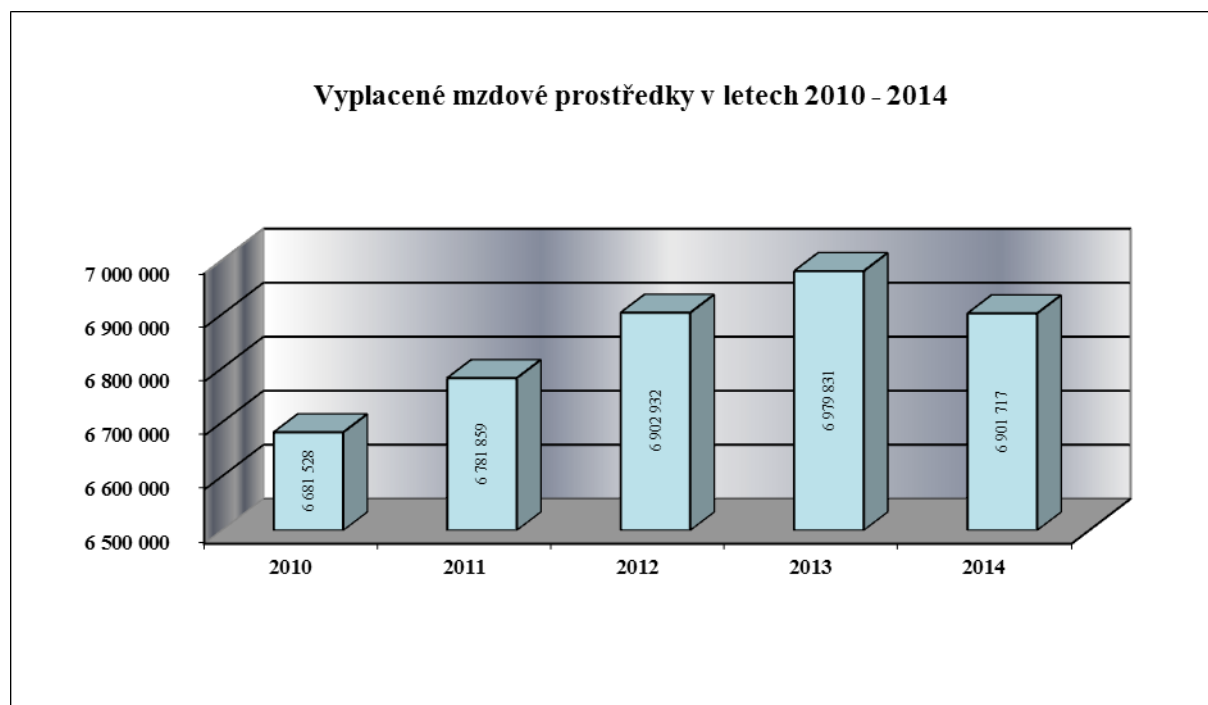
5. Aktivity v oblasti pracovních právních vztahů

V roce 2014 byla uzavřena kolektivní smlouva se ZO OS UNIOS se záměrem udržení průměrné mzdy zaměstnanců v rovině průměrné mzdy Zlínského kraje, dojednání růstu mzdových prostředků ve výši 2,0 % a udržení sociálního smíru.

Vývoj počtu zaměstnanců a vyplacených mzdových prostředků v letech 2010 - 2014 byl následující:

Rok	Přepočtený stav	Stav vyplacených
------------	------------------------	-------------------------

	zaměstnanců	mzdových prostředků
2010	25,20	6 681 528
2011	24,70	6 781 859
2012	24,70	6 902 932
2013	24,53	6 979 831
2014	23,78	6 901 717



V pracovních pozicích v roce 2014 nastaly následující změny:

Dne 1. 12. 2014 nastoupila na pozici finanční účetní Ing. Tamara Machovská. Ke dni 31. 12. 2014 ukončila pracovní poměr dohodou finanční účetní Marcela Hasalíková.

V dubnu 2014 bylo zajištěno pro všechny zaměstnance školení BOZP a v červnu pro 12 zaměstnanců školení řidičů služebních vozidel.

Celkem dalších 21 krátkodobých vzdělávacích akcí (semináře, školení), pořádaných jinými subjekty, se zúčastnilo 34 zaměstnanců. Nejvíce byly využívány vzdělávací akce Svazu českých a moravských bytových družstev.

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

Správu družstva navštívili v únoru 2014 v rámci výměny zkušeností zaměstnanci Stavebního bytového družstva Kopřivnice a březnu 2014 SBD Frenštát pod Radhoštěm.

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 realizace 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 Jessica, Panel 2013 +
- realizace investičních oprav dle požadavků samospráv a shromáždění SVJ
- realizace rekonstrukcí výtahů v domech
- zajištění zpracování průkazů energetické náročnosti budov v roce 2016
- dokončení instalace indikátorů topných nákladů v bytových domech
- výměny vodoměrů
- zakládání společenství vlastníků jednotek dle z. č. 72/1994 Sb. a z. č. 89/2012 Sb.

b) Ostatní hospodářství

- zajišťování správy pro SVJ s právní subjektivitou
- zajišťování správy bytových domů na vesnicích se 4 bytovými jednotkami
- stabilizace nájemců nebytových prostor

c) Činnost představenstva

- uplatňování postupů při vymáhání dlužného nájemného z bytů členů i vlastníků dle směrnice SBD č. 59/2012
- průběžná kontrola plnění plánu hospodaření na rok 2015
- průběžná kontrola výnosu z volných finančních prostředků SBD Vsetín, uložených na účtech u peněžních ústavů
- splnění usnesení shromáždění delegátů

8. Zpráva o činnosti kontrolní komise v roce 2014

Na shromáždění delegátů konaném dne 3. června 2014 ukončila svoji činnost kontrolní komise ve složení:

Obrová Zdenka	předsedkyně kontrolní komise
Brhlová Eva	místopředsedkyně komise
Ing. Daniš Josef	zapisovatel
Ing. Šerý Zdeněk	člen
Šulák Radomír	člen

Členům kontrolní komise, kteří nebyli zvoleni v novém volebním období, patří poděkování za jejich činnost v uplynulém volebním období.

Na uvedeném shromáždění delegátů byla zvolena kontrolní komise na nové volební období v tomto složení:

Eva Brhlová
Radomír Šulák
Ing. Věra Holíková

Na svém prvním červnovém zasedání schválila kontrolní komise jednací řád a jmenování jednotlivých členů kontrolní komise:

Eva Brhlová	předsedkyně kontrolní komise
Radomír Šulák	místopředseda kontrolní komise
Ing. Věra Holíková	zapisovatelka

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 2014 byl „Plán činnosti kontrolní komise na rok 2014“, který byl schválen na zasedání komise 23. června 2014. 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 2014 takto:

Bylo uskutečněno 8 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 vesnických domů a zejména kotelen.

Členové kontrolní komise se zúčastnili aktivů 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 2015.

Kontrolní komise projednávala čtvrtletní zprávy o hospodaření SBD Vsetín.

Členové kontrolní komise se zúčastňují likvidace blanko smének.

Po ustanovení nové kontrolní komise bylo ve druhém pololetí roku 2014 provedeno 8 kontrol:

Kontrola plnění závěrů z revizních zpráv a dodržování termínů

Kontrola čerpání finančních prostředků ze sociálního fondu

Kontrola pokladny

Kontrola hospodaření za 2. čtvrtletí roku 2014

Kontrola faktur čerpaných z DZODI

Kontrola rekonstrukce výtahů

Kontrola směrnice č. 41/2006 o provádění rekonstrukcí bytových jader v obytných domech SBD

Kontrola zahájení inventarizace za rok 2014

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 30. 3. 2015.

Eva Brhlová v. r.
předsedkyně kontrolní komise