

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

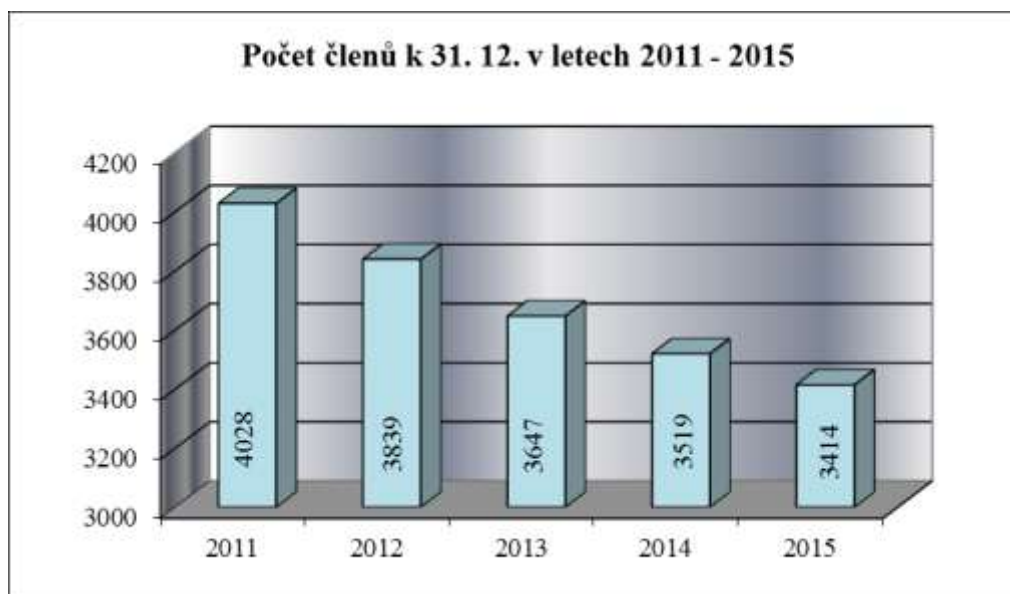
Účetní období: Rok 2015  
Členství: Svaz českých a moravských bytových družstev, Podolská 50, 147 00 Praha 4  
České sdružení pro technická zařízení, Modřanská 96a1496, 147 00 Praha 4 - Hodkovičky, IČ: 65990871  
Statutární orgán: Představenstvo  
PaedDr. Antonín Bařák                      předseda představenstva  
Pavel Slováček                              místopředseda představenstva  
Ing. Marian Anděl                            člen  
Ivan Kovář                                    člen  
Otto Walter                                    člen  
Ing. Josef Trčálek                            člen  
Petra Mizerová                                členka  
Kontrolní komise: Eva Brhlová                      předsedkyně komise  
Radomír Šulák                                místopředseda komise  
Ing. Věra Holíková                          členka  
Uložení výroční zprávy: Sídlo Stavebního bytového družstvo Vsetín a sbírka listin vedená obchodním rejstříkem Krajského soudu v Ostravě, oddíl Dr XXII, vložka č. 391.

1. Členské záležitosti
  - 1.1 Evidence členů
  - 1.2 Převody bytů a garáží do osobního vlastnictví
  
2. Organizační údaje
  - 2.1 Činnost představenstva
  - 2.2 Spolupráce s výbory samospráv
  - 2.3 Společenství vlastníků jednotek
  - 2.4 Bytové hospodářství
  - 2.5 Ostatní hospodářství
  - 2.6 Vymáhání pohledávek
  - 2.7 Kontroly státních orgánů a dalších oprávněných orgánů
  - 2.8 Plnění usnesení shromáždění delegátů v roce 2015
  
3. Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje
  
4. Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí
  
5. Aktivity v oblasti pracovně právních vztahů
  
6. Informace o organizační složce v zahraničí
  
7. Předpokládaný vývoj v následujícím období
  
8. Zpráva o činnosti kontrolní komise v roce 2015
  
9. 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

	2011	2012	2013	2014	2015
Počet členů k 31. 12.	4 028	3 839	3 647	3 519	3 414
Počet nebydlících členů	242	193	190	189	188
Přijetí nových členů	31	26	23	1	10
Zánik členství dohodou nebydlících členů	11	48	3	0	0
Zánik členství nebydlících členů vystoupením	0	2	0	0	0
Zrušení společného členství	14	17	11	4	7
Vyloučení členů	24	17	9	5	8
Udělení výstrah členům	108	99	81	52	47
Počet bytů ve správě družstva	5 106	5 105	5 101	5 100	5 036
- z toho ve vlastnictví družstva	3 756	3 607	3 377	3 267	3 152
Počet bytů ve správě jiných subjektů	7	6	6	6	23
Počet převodů družstevního podílu k bytu	152	147	129	127	123
Počet převodů družst. podílu k bytu dědictvím	56	44	49	50	51
Výměna bytů	1	0	1	0	0
Schválení smlouvy o podnájmu bytu	89	91	79	87	78
Počet přidělení bytu	12	6	5	2	10
Počet garáží ve vlastnictví družstva	406	400	380	378	379
Počet garáží ve správě družstva	445	438	419	418	419
Počet převodů družstevního podílu ke garáži	12	14	13	16	15
Počet převodů družst. podílu ke garáži dědictvím	6	9	7	3	14
Výměna garáží	0	0	0	0	0
Schválení smlouvy o podnájmu garáže	1	0	0	0	0
Přidělení garáží	0	0	0	0	1





V roce 2015 bylo představenstvu doručeno 7 **odvolání proti vyloučení** členů z důvodu neplacení nájemného. V 6 případech představenstvo vyloučení zrušilo, protože dlužníci vyrovnali všechny dluhy za nájemné, poplatky z prodlení a právní zastoupení. V jednom případě bylo odvolání proti vyloučení postoupeno shromáždění delegátů, které se bude konat v červnu 2016, protože dlužník nevyrovnal všechny dluhy za nájemné, poplatky z prodlení.

V roce 2015 bylo na správu družstva doručeno 6 **žádostí o zpětvzetí** vyloučených členů za členy družstva (jedna žádost byla projednávána dvakrát). Těmto členům bylo následovně zpětně přiděleno 5 bytů (čp. 145/1, 1796/67, 1808/25, 1811/11, 1885/19).

V roce 2015 správa družstva vyzvala dopisem k **obnovení členství** 8 vyloučených členů. 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.

Z uvedeného počtu 8 vyloučených této možnosti využilo 5 bývalých vyloučených členů, kteří si podali žádost o zpětvzetí za členy družstva a byl jim přidělen byt ( čp. 8/11, 122/1, 370/4, 405/3,768/3).

K 31. 12. 2015 správa družstva eviduje chybějící družstevní podíly vyloučených členů u následujících bytů:

čp. 1806/7 - postižen exekucí a odeslán exekutorovi

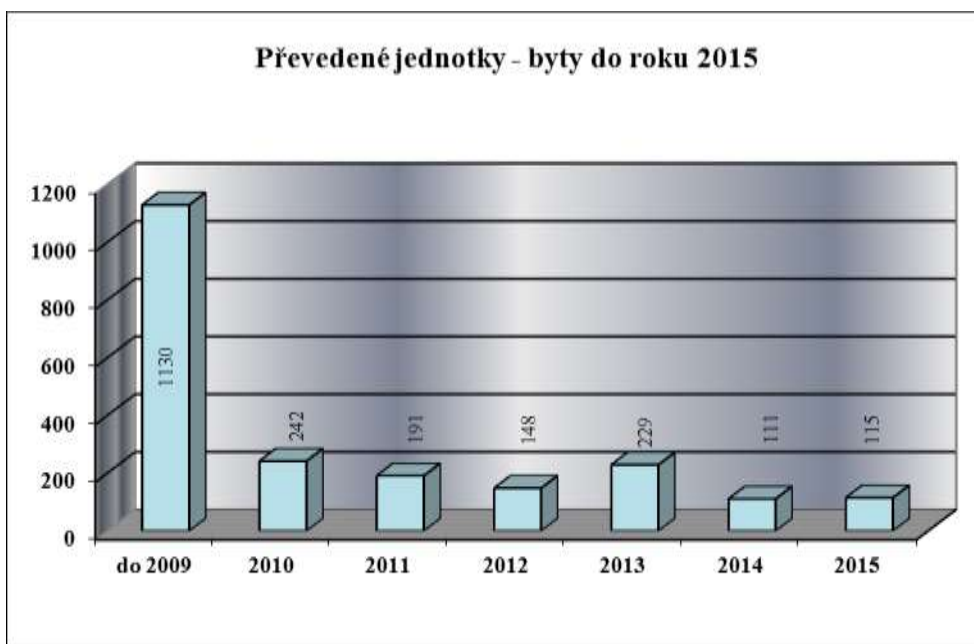
čp. 508/2 – započten na dluh na nájemném

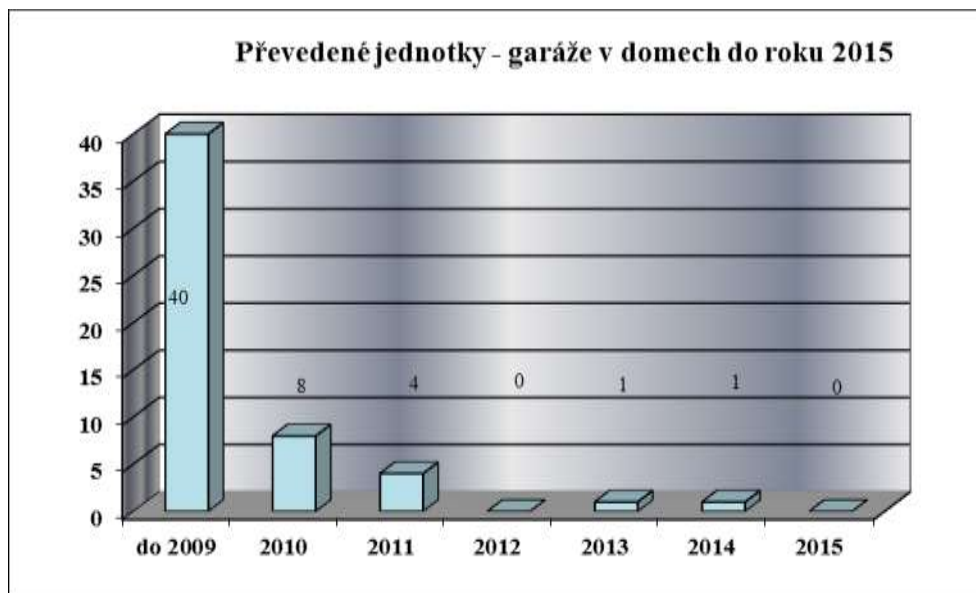
V roce 2015 byla **nově postavena družstevní garáž č. 70** ve středisku garáží č. 612 (Vsetín, Filakov II.), rekonstrukcí ze stávající sociální místnosti střediska na základě smlouvy o výstavbě a přidělena členovi, který v soutěži na výstavbu garáže nabídl nejvýhodnější nabídku a uhradil družstevní podíl.

## 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 2015 byl opět zaznamenán zmenšený zájem o převody bytů proti minulým rokům.

Převedené jednotky	Do 2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Celkem
Byty	1130	242	191	148	229	111	115	2 166
Garáže v domech	40	8	4	0	1	1	0	54
Řadové garáže	1	136	165	5	19	0	0	326
Rodinné domy	52	2	0	1	1	0	0	56





V roce 2015 práva na **převod řadových garáží** do vlastnictví nevyužili členové žádného střediska garáží. Ke dni 31. 12. 2015 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 2015 sešlo na 12 pravidelných a 1 mimořádném zasedání dne 25. února 2015. Ve své činnosti se představenstvo řídilo plánem práce na rok 2015. 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 Jessica a Panel 2013 +
  - stav rekonstrukce výtahů
  - stav zakládání společenství vlastníků jednotek

- pololetně** - zprávy o převodech bytů a garáží do vlastnictví  
- zprávy o uzavřených podnájemních 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 projednalo několikaleté nevyužívání holobytu na adrese Vsetín, Poschle 988/5 a nabídlo Městu Vsetín, jako přechozímu vlastníkovi, možnost přednostní koupě tohoto bytu zpět do svého vlastnictví a jeho využití pro sociální slabé občany. Nabídku kupní ceny stanovilo představenstvo ve výši 215.000,- Kč s ohledem na případné nákladové položky:

Kupní cena na základě kupní smlouvy ze dne 22. 4. 1998 činila 455.067 Kč.

Daňová zůstatková cena k 31. 12. 2014 činila 202.953 Kč.

Znalec Ing. Petr Cvejn, Vsetín odhadem ze dne 26. 5. 2015 stanovil cenu bytu ve výši 180.000,- Kč.

Rada Města Vsetína předložila zastupitelům naši nabídku na prodej bytu č. 5 na adrese Vsetín, Poschle 188, ve výši 215.000,- Kč se stanoviskem, že rada nedoporučuje koupi a zastupitelstvo města koupi jednotky čp. 988/5, Poschle, Vsetín, neschválilo.

**Ekonomická komise** pracovala v roce 2015 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 2015.

Pro rok 2015 byl sestaven rozpočet středisek ostatního hospodářství. Výsledky hospodaření těchto středisek byly analyzovány za každé kalendářní čtvrtletí a to jak z hlediska meziročního vývoje, tak i z hlediska plnění stanoveného plánu.

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

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

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

Ekonomická komise předkládala návrhy směrnic SBD pro schválení představenstvem či shromážděním delegátů. Předmětem jednání ekonomické komise bylo taktéž zpracování návrhu na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2014.

**Technická komise** pracovala v roce 2015 ve čtyřčlenném složení. V plánu práce má komise vytypované 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 (**Jessica, Panel 2013 +**). V roce 2015 byly dokončeny zcela nebo zčásti investice u 31 domů (rekonstrukce lodžii, balkónů, hydroizolace, elektroinstalace, výtahů, střech, schodišť, stoupaček a zateplení obvodových plášťů, malování, čištění obvodového pláště a další).

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.

Stavu rozvodů elektřiny a hromosvodů se týkají především **elektrorevize**. Revizní technik, 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 2015 bylo zkontrolováno celkem 33 domů.

Na základě výsledků **revizí plynových zařízení** bytových domů provedených revizním technikem Zdeňkem Bařinou byla oslovena firma DAF INNOVA s.r.o., aby zajistila odstranění závad zjištěných při revizích na sídlišti Rokytnice. Častou závadou většiny bytových domů je hlavní uzavěr plynu (HUP), který je umístěn v uzamčených společných prostorách suterénu domu (kolárna, sušárna). V případě požáru není zajištěn volný přístup do místnosti, a tím je znemožněno následné okamžité uzavření dodávky plynu do domu. Dle platných norem musí být HUP umístěn vně domu nebo ve volně přístupných místnostech domu. Firma DAF INNOVA, s.r.o., nabídla domům tyto možnosti řešení:

- a) Instalace uzamčené zasklené skříňky s klíčem od místnosti vedle vstupu do místnosti s HUP. V případě požáru zasahující hasiči rozbijí sklo a ihned uzavírají přívod plynu do domu.
- b) V místnosti s HUP prorazit nad úroveň terénu dva otvory v obvodovém plášti domu a na fasádě domu nainstalovat nový HUP. Jedním otvorem vyvést plynové potrubí na fasádu domu a následně druhým otvorem vrátit plynové potrubí zpět do místnosti a napojit na stávající rozvod plynu.

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 218 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 94 domů. Protokoly o provedených kontrolách jsou uloženy u techniků domů.



Významná je činnost komise v oblasti **provozu kotelen, kotlů na ústřední topení, individuálních plynových spotřebičů a ochrany ovzduší.**

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, byly ve všech domech ve správě SBD instalovány ITN. Očekáváme, že tato skutečnost se projeví v možnosti sledování spotřeby tepla, smysluplné regulaci, což ovlivní i spravedlivé rozúčtování nákladů na spotřebu tepla v domech.

Oddělení správy informačního systému a nájmu provedlo rozbor ekonomiky provozu **domovních plynových kotelen.** Rozbor ukázal, že rozdíly v ceně tepla u těchto lokálních kotelen jsou ovlivněny technickým stavem domu, poměrem odebraného plynu a ostatních nákladů provozu (kontroly, revize, servis, náklady na obsluhu). Ceny za výrobu tepla se v jednotlivých kotelnách pohybují od 427,- Kč/GJ do 465,- 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> a je každoročně překročen u domů čp. **SVJ 1777** a 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 2015 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. 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 2015 v plánu práce čtvrtletní předkládání přehledu představenstvu. V návaznosti na schválení členskou schůzí a shromážděním SVJ zbývá ke dni 31. 12. 2015 provést, z celkového počtu 94 výtahů, rekonstrukci u tří domů a u dvou domů provést II. etapu rekonstrukce.

Úkol technické komise, týkající se sjednocení termínu **výměn vodoměrů** na studenou a teplou vodu se podařilo v roce 2015 dokončit. Další výměny budou realizovány s respektováním dodržení pětileté lhůty pro výměnu vodoměrů na studenou a teplou vodu v souladu s vyhláškou Ministerstva průmyslu a obchodu č. 345/2002 Sb., jež 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 a společenství vlastníků.

Tak jako v předcházejících letech vstoupilo naše SBD do jednání s dodavateli energií. Byla provedena analýza nabídek, včetně osobních jednání zástupců jednotlivých společností, následně technická komise 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.

Představenstvo na svém únorovém a listopadovém zasedání dne schválilo výběr firmy RWE, a.s., jako dodavatele zemního plynu v roce 2016, 2017. Využilo tehdejší nízké ceny na trhu a proti roku 2015, kdy byla cena zemního plynu 711,- Kč/MWh, dojde v roce 2016 ke snížení ceny na 630,- Kč/MWh a v roce 2017 na **513,75 Kč/MWh**. Týká se to dodávky zemního plynu pro domy s plynovými kotelny a plynovými kotli, včetně domů SVJ.

Dále představenstvo schválilo nabídku firmy ČEZ Prodej, s.r.o., na dodávku elektrické energie pro rok 2016 v ceně **820,- Kč/MWh**. Zároveň se však podařilo do celkové dodávky **zařadit i všechna SVJ** ve správě družstva, která tak získala tuto cenu proti ceně **1213,- Kč/MWh**, kterou hradila v roce 2015 dle sazebníku ČEZ jako samostatní odběratelé.

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 bytové domy budovy **průkazy energetické náročnosti (PENB)**. Do konce roku 2014 bylo zpracováno 120 průkazů budov s energeticky vztažnou plochou větší než 1500 m<sup>2</sup> a v roce 2015 bylo zpracováno 41 průkazů zbylých domů.

**Vodohospodářská zařízení** doznala v posledních letech značných kvalitativních změn, souvisejících především s projektem „Čistá řeka Bečva II“ v obcích údolí Vsetín – Horní Lideč. Vzhledem k příznivému stavu technická komise upustila od pravidelného čtvrtletního sledování a dál bude ve spolupráci s technickým úsekem informovat představenstvo pololetně dle dalšího vývoje.

V září se uskutečnilo společné **výjezdní zasedání** představenstva a kontrolní komise se zaměřením na realizaci oprav společných částí domů s využitím dotačních titulů u bytových domů ve Vsetíně. Byly navštíveny následující domy:

Jiráskova	čp. 1816	Zazdění lodžii
	čp. 1817	Zazdění lodžii
	čp. 1814	LED osvětlení chodby
Družstevní	čp. 1178	Izolace, balkóny
	čp. 1169	Balkony
	čp. 1171 SVJ	Suterénní prostory
Rokytnice	čp. 415 SVJ	Zateplení, dlažby, střecha, hlavní vstup
	čp. 416	Zateplení, dlažby, střecha, hlavní vstup
	čp. 451-425	Rekonstrukce výtahů
	čp. 453-454	Lodžie, rekonstrukce výtahů
	čp. 419-420	Lodžie, střecha, výtahy
	čp. 421-422	Lodžie, střecha, výtahy
	čp. 423-424	Lodžie
Ohrada	čp. 437-439 SVJ	Zateplení, lodžie (Panel 2013+)
	čp. 440-442 SVJ	Zateplení, lodžie (Panel 2013+)
Ohrada	čp. 1867	Zábradlí, malby
Luh	čp. 1781	Střecha, hlavní vstupní
	čp. 1805	Balkóny
Sychrov	čp. 100 SVJ	Zateplení, hliníkové zábradlí (Jessica)
	čp. 76, 77	Stoupačky, lodžie, výtah (Jessica)
Hrbová	čp. 1558-60	Zateplení, zazdění lodžii

V souvislosti se zjištěným stavem domů představenstvo uložilo předsedovi představenstva **zjistit v distribuci** firmy ČEZ, a.s. důvody přerušované dodávky elektrické energie na sídlišti Vsetín – Rokytnice a provést **reklamaci** u firmy Liftcomp Ostrava, a.s., provozu výtahů v domě čp. 453,454 v návaznosti na četnost dosavadních oprav a odstranění problémů při zprovoznění výtahů po přerušené dodávce elektrické energie, problémy při dojezdu klece výtahů při přerušení dodávky elektrické energie. Dne 26. 10. 2015 obdržela správa družstva písemně od firmy ČEZ Distribuce, a. s., odpověď na reklamaci dodávky elektřiny v sídlišti Rokytnice. Na podnět několika domů v lokalitě sídliště Rokytnice společnost ČEZ nainstalovala do trafostanice měřicí zařízení pro monitoring kvality dodávky elektřiny. Po vyhodnocení naměřených parametrů bylo zjištěno, že velikost napájecího napětí splňuje podmínky dané normou ČSN EN 50160. Současně vyhovuje ustanovení § 8 vyhlášky č. 540/2005 Sb. a podmínkám pravidel provozování distribuční soustavy.

I přes tento výsledek měření provedla firma ČEZ drobnou úpravu provozního zapojení v oblasti odběrného místa Rokytnice. Četnost závad v provozu výtahů se podstatně snížila. Nicméně technik bytových domů sídliště Rokytnice ve spolupráci se servisní firmou provedl několik náhodných simulovaných přerušení dodávek elektrického proudu u výtahů. Jelikož výsledek neodpovídal požadovanému standartnímu stavu, byla dne 6. 11. 2015 zaslána zhotoviteli výtahů, firmě Liftcomp a.s., písemnou formou reklamace provozu 3 ks výtahů, u kterých se tyto závady projeví. Firma Liftcomp a.s. zahájila reklamaci se svým subdodavatelem elektrických rozvaděčů, kterými jsou vybaveny dotčené bytové domy. Reklamace stále probíhá a správa družstva čeká na její výsledek.

**Organizační komise** pracovala ve čtyřčlenném složení a v průběhu roku 2015 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 2015 řešila 8 stížností na členy družstva pro porušování stanov nebo domovního řádu.

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 2015 schválilo vnitřní směrnice:

- směrnice č. 75/2015 – poplachové směrnice
- dodatek č. 1, 2, 3, směrnice č. 67/2014 – organizační řád
- dodatek č. 1 směrnice č. 72/2014 - vnitřní mzdový předpis

**Shromáždění delegátů v roce 2015 schválilo:**

- dodatek č. 4 směrnice č. 54/2010 o stanovení výše poplatků
- dodatek č. 1 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.

Zároveň shromáždění delegátů v roce 2015 schválilo smlouvy o výkonu funkce členů představenstva a členů kontrolní komise.

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 2015 bylo pro všechna členská družstva vypracování vzorových dokumentů podle ustanovení z. č. 89/2012 Sb. a z. č. 90/2012 Sb.:

Předseda představenstva PaedDr. Antonín Bařák se v roce 2015 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 a zastupoval družstvo na konferenci Rady Moravy a Slezska a na valné hromadě SČMBD.

SBD Vsetín je již několik let firemním členem **Českého sdružení pro technická zařízení** (ČSTZ), což je společenství, zabývající se problematikou spojenou s provozem zákonem vyhrazených, zejména pak plynových zařízení. Svou činnost soustřeďuje zejména na odborné školení pracovníků, kteří s těmito zařízeními přicházejí jakkoliv do styku a na vydávání odborných publikací a periodik z této oblasti. Zpracovává také odborná stanoviska a technické podmínky a zodpovídá dotazy svých členů. Družstvo využívá zejména možnost účasti našich techniků 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 2015 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 2015 svolávání členských schůzí a zveřejňovala odevzdávání zápisů v měsíčních Informacích. V roce 2015 se neuskutečnily členské schůze v domech:

Vsetín – čp. 63, 125, 147, 404, 421-422, 1488-89, 1787, 1790, 1798.

Domy na vesnicích – Bystřička 268, Francova Lhota 360, 370, Halenkov 622, 626, 629, Horní Lideč 226, Hošťálková 447, 508, 512, Hovězí 683, Jablůnka 397, 398, 436, Janová 208, Valašská Polanka 4, 5, V. Karlovice 862-863.

V některých domech ani v roce 2015 **nebyli zvoleni** předsedové výborů samospráv a správce domu musí vykonávat dle čl. 87, bodu 4) stanov SBD Vsetín technik domu nebo se stará o dům jeden z vlastníků:

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

Okružní čp. 434 – 435 (22 členů, 3 vlastníci)

Na Kopečku 6 (8 členů, 3 vlastníci)

Jablůnka čp. 398 (4 členové, 2 vlastníci)

Jablůnka čp. 436 (4 členové, 2 vlastníci)

U Bečvy čp. 1842 (13 členů, 3 vlastníci)

Stará cesta čp. 1787 (26 členů, 12 vlastníků)

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

Dětská čp. 1839 (11 členů, 5 vlastníků)

Pro předsedy výborů samospráv a společenství vlastníků jednotek představenstvo zorganizovalo „**Aktivy předsedů výborů samospráv a výborů SVJ**“ v březnu za účasti 61 a v říjnu za účasti 47 zástupců s tímto programem:

### **Program aktivu 17. března**

1. Informace správy
2. Využití průkazů energetické náročnosti budov
3. Investiční akce v roce 2015 – Panel 2013 +
4. Návrhy na změny směrnic pro shromáždění delegátů v roce
5. Postup při zakládání společenství vlastníků
6. Činnost již založených společenství vlastníků
7. Dotazy z různých oblastí SBD (předsedové výborů samospráv a SVJ)

### **Program aktivu 20. října**

1. Informace správy
2. Prezentace firmy S.T.O., s.r.o., Ostrava
3. Stav zpracování průkazů energetické náročnosti budov
4. Investiční akce - rok 2015, 2016, Jessica, Panel 2013+
5. Členské schůze samospráv

6. Postup při zakládání společenství vlastníků
7. 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, formulářů, směrnic SBD Vsetín a dalších užitečných sdělení. Od 1. prosince jsou v provozu nové webové stránky na stejné webové adrese: [www.sbdvsetin.cz](http://www.sbdvsetin.cz). Jsou rozděleny na veřejnou část a vnitřní část pro členy družstva a členy společenství vlastníků ve správě družstva. V části pro přihlášené členy najdou členové četné informace z oblasti výkonu správy domů.

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

Již 128 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 79 (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 vzorových stanov společenství vlastníků dle nařízení vlády č. 371/2004 Sb. za účasti vlastníků jednotek v domech a s programem projednání hospodaření domu v roce 2015, plánů oprav na rok 2016 a schválení příspěvku do DZODI.

V roce 2015 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, v domech: Bratří Hlaviců 73, Dolní Jasanek 751, Jasanická 1797, Štěpánská 1823, Mládí 1566, Karolinka 576, Halenkov 623, 624, 628.

Pouze v domech Bratří Hlaviců 117, Okružní 428-429, Valašská Bystřice 628 byla založena a vznikla společenství vlastníků podle § 1200, 1204 nového občanského zákoníku.

Družstvo provádělo k 31. 12. 2015 na základě smlouvy o zajišťování správy společných částí domu správu u 68 SVJ s právní subjektivitou a u 11 domů se čtyřmi bytovými jednotkami. Seznam domů je uvedený v tabulkové části příloh výroční zprávy.

Správa družstva postupně v rámci naplňování obsahu příkazní smlouvy o zajišťování správy společných částí domu provádí pro společenství vlastníků metodickou činnost a pravidelně měsíčně zasílá společenstvím metodické materiály, které se týkají výkonu správy domů. Zdroje čerpá z veřejných internetových portálů, z nových právních předpisů a z provádění vlastní správní činnosti. Seznam metodických materiálů odeslaných v roce 2015 společenstvím vlastníků je součástí příloh výroční zprávy.

### 2.4 Bytové hospodářství

Zaměstnanci **ekonomického úseku** v průběhu roku 2015 zaznamenali další 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 2014 přijala správa SBD 6 reklamací a z tohoto počtu uznala 3 reklamace jako oprávněné. Proto provedla

správa nové vyúčtování zálohových plateb v domech Jiráskova 1816, Hovězí 682, Svornosti 1907.

Ekonomický úsek iniciativně využil snížení sazeb na bankovním trhu při uzavírání úvěrových smluv na opravy domů a **zajistil refixaci úrokových sazeb** mimořádnou splátkou stávajících úvěrových smluv, které měly uzavřeny domy na již provedené opravy s ČSOB, a.s. Uzavřením dodatků k úvěrovým smlouvám došlo ke snížení úrokových sazeb při zachování doby splatnosti úvěrů. Jedná se o následující domy:

č.	dům	úspora
1	Bystřička 278-9	<b>85 430,40</b>
2	Mláďí 1572	<b>44 273,70</b>
3	Bratří Hlaviců 92-93	<b>6 039,38</b>
4	Bratří Hlaviců 108-109	<b>65 935,76</b>
5	Bratří Hlaviců 120-121	<b>41 955,20</b>
6	Okružní 423-424	<b>147 651,30</b>
7	Jasenická 726-728	<b>69 086,72</b>
8	Okružní 419-420	<b>191 532,82</b>
9	Okružní 421-422	<b>135 927,55</b>
10	Bratří Hlaviců 90-91	<b>47 601,04</b>
11	Svornosti 1906	<b>5 238,37</b>
12	Ohrada 1867-69	<b>78 317,98</b>
13	Rokytnice 416	<b>65 866,26</b>
14	Svornosti 1908	<b>48 614,28</b>
15	Okružní 453 - 454	<b>70 768,20</b>
16	Ohrada 1870-1872	<b>55 389,62</b>
	<b>celkem</b>	<b>1 159 628,58</b>

U těchto následujících dvou domů, které mají splatnost úvěrů až v roce 2029 a 2030, bylo refinancování provedeno uzavřením nové úvěrové smlouvy se Stavební spořitelnou České spořitelny, a. s.

č.	dům	úspora
1	Liptál 442	<b>189 968,10</b>
2	Benátky 1890	<b>198 672,20</b>
	<b>celkem</b>	<b>388 640,30</b>

Uvedené domy tak uspořily v jednotlivých případech desetitisíce, některé statisíce korun při splátkách úvěrů. Celková úspora za provedenou refixaci úrokových sazeb a refinancování úvěrů činila cca 1,5 mil. korun.

V rámci svazové činnosti SBD využívá uzavřené **Rámcové pojistné smlouvy** mezi SČMBD a pojišťovnou Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group. V roce 2015 činilo za všechny domy ve správě celkové roční pojistné za pojištění majetku 1 274 485 Kč (po odečtení množstevní slevy uhrazeno skutečně 1 045 078 Kč).

V roce rok 2015 bylo uplatněno 27 pojistných událostí, z toho odškodněno celkem 24 událostí, 1 pojistná událost je doposud v řešení, 1 poškozený nespolupracuje – nedodal vyžádané podklady o ztrátě kola, 1 pojistná událost nebyla odškodněna, protože ukradené kolo nebylo ve sklepě zajištěno uzamčením.

Celkové odškodnění za vzniklé pojistné události v roce 2015 bylo 400 998,- Kč.

Do DZODI jednotlivých domů bylo vráceno pojistné plnění za rok 2015 ve výši 44 126,- Kč. Jako odškodnění za pojistné události bylo družstevníkům a vlastníkům vyplaceno ve výši 76 001,- Kč.

Spoluúčast ve výši 1 000,- Kč družstvo vyplatilo jednomu uživateli bytu.

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

1265, které družstvo pronajímá právnickým osobám, za zatopení odškodněni ve výši 230 871,- Kč a nájemníkům bytů v domě čp. 1265 byla vyplacena zatím záloha ve výši 50 000,- Kč.

**V technickém úseku** se celkově zkvalitnila dokumentace domů, investiční příprava oprav a provádění stavebního dozoru techniky na jednotlivých stavbách. Samosprávy domů na svých členských schůzích při schvalování plánů oprav zároveň navrhovaly zvýšení příspěvků do DZODI. Průměrná tvorba DZODI činila v roce 2015 **19,43 Kč/m<sup>2</sup>** (2014 – 19,32 Kč/m<sup>2</sup>), přičemž ve vsetínských domech **20,26 Kč/m<sup>2</sup>** (2014 – 20,02 Kč/m<sup>2</sup>) a v domech na vesnicích **14,63 Kč/m<sup>2</sup>** (2014 - 13,92 Kč/m<sup>2</sup>). V roce 2015 byly naplánovány investiční akce u 43 bytových domů v celkové výši 36 mil. Kč. Realizováno bylo celkem 31 investičních akcí v celkové výši 22,594.694,- Kč (2014 – 12,8 mil. Kč). Šest investičních akcí bylo přesunuto z roku 2015 do roku 2016 a čtyři akce byly samosprávami zrušeny.

V průběhu roku 2015 v jednotlivých domech technický úsek zajistil opravy domů:

- a) Opravy střech - č.p. 1842 valbová střecha, 115 – 116, SVJ 117 - sedlová střecha, 625 – oprava
- b) Výměna potrubí-stoupaček – čp. 62, 63, 65, 72, 76-77, 8, 9, 20, 21, 278,279 – havárie, 460, 608 - 609,
- c) Zateplení – č.p. 1806, 1809, 442, SVJ 66 – 68, SVJ 69 -71 - štíty, 140 – přední a zadní vstup, 1764 – vstup, 1811 - oprava soklu, SVJ 440 – 442, SVJ 100
- d) Rekonstrukce balkónů – č.p. 1178, 1818, 76-77 – lodžie, SVJ 1785 – lodžie,
- e) Oprava výtahů – č.p. 76-77, 774, 451-452, SVJ 69-71, SVJ 1562-1564,
- f) Výměna dveří – č.p. 1172, 72, 370 – výměna dveře + okna, 460 – výměna vstupů, 627 – výměna dveří a oken, 559, 560 – výměna garážových dveří, SVJ 69-71 výměna vstupních dveří
- g) Oprava schodiště – č.p. 1781 oprava vstupů
- h) elektroinstalace - č.p. 1514 – osvětlení spol. prostor, 89 – rekonstrukce osvětlení
- i) Malování společných prostor - čp. 76-77, 1867-1869 – nátěry společných prostor, SVJ 69-71
- j) Čištění obvodového pláště - č.p. 1873

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

V průběhu roku bylo zahájeno nebo realizováno 5 akcí projektů **Jessica a Panel 2013+:**

#### **Jessica**

Bří Hlaviců 76-77 – rekonstrukce lodžii, výtahů, rozvodů vody a odpadů, instalace ITN – rozpočet - cca 5 mil. Kč

SVJ Bří Hlaviců 100 - zateplení fasády, lodžie – rozpočet akce - 3,8 mil. Kč.

SVJ Bří Hlaviců 88 – rekonstrukce výtahu – rozpočet akce - 1,2 mil Kč.

## Panel 2013+

SVJ M. Urbánka 440-442 – revitalizace bytového domu – zateplení, lodžie  
Hošťálková 559, 560 – rekonstrukce střechy, zateplení objektu, oprava balkónů -  
rozpočet – 3 mil. Kč pro každý dům

SVJ Bří Hlaviců 66 – 68 — zateplení štítu, výměna stoupaček, rekonstrukce výtahů,  
výměna dveří, rekonstrukce vstupů, malování - rozpočet 5,5 mil. Kč  
V roce 2015 pokračovala u bytových domů **výměna kapslí vodoměrů** výrobní značky  
Techem. Na základě časového harmonogramu bylo v podzimním termínu firmou  
Topmont Vsetín, s.r.o., vyměněno ve 4 bytových domech ve Vsetíně a ve 2 bytových  
domech na vesnicích celkem 282 kapslí vodoměrů (152 kapslí u vodoměrů SV a 130  
kapslí vodoměrů TV).

V roce 2015 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 propan-  
butanové láhve, motorová jednopá vozidla, hořlavé látky).

V souvislosti se stavebními úpravami bytových domů bylo zjištěno, že část stavby  
některých domů, tzv. **anglický dvorek**, schodiště nebo vjezdy do suterénních  
prostor leží částečně nebo zcela na pozemku Města Vsetína. Městské zastupitelstvo  
prodej těchto pozemků schválilo za cenu 250,- Kč/m<sup>2</sup>. Z důvodu omezení převodů  
bytů do vlastnictví a zdlouhavé legislativy převodu byla zvolena varianta prodeje  
pozemků až po vzniku SVJ. V roce 2015 byly zahájeny administrativní práce u domů  
SVJ Okružní č.p. 440-442, 443-445, Bratří Hlaviců č.p. 88, 100, 117, Štěpánská č.p.  
1823.

Po vyjasnění legislativy v oblasti měření dodávky tepla do bytových domů proběhla  
v roce 2015 akce k zajištění **instalace indikátorů topných nákladů** v bytových  
domech, které indikátory ještě nebyly vybaveny. Na základě schváleného  
harmonogramu nainstaloval technik firmy TECEM s.r.o. během roku celkem 1599  
ks indikátorů topných nákladů v 28 bytových domech. Současně proběhla instalace v  
nebytových prostorech objektů Žerotínova č.p., 1321, Smetanova 1265, 900, 1101.  
V souvislosti s nabytím účinnosti z. č. 103/2015 Sb., kterým se mění zákon č.  
406/2000 Sb., o hospodaření energií, byla vlastníkům nemovitostí od 1. 1. 2016  
stanovena povinnost předložit **průkaz energetické náročnosti budovy** (PENB) při  
prodeji bytu nebo při uzavírání nájemní smlouvy bytu. Ustanovení zákona o  
zpracování PENB v návaznosti na velikosti energeticky vztažné plochy bylo zrušeno.  
Proto dne 19. 10. 2015 byla uzavřena s firmou TESPORA s.r.o. smlouva o dílo na  
zpracování (PENB) pro zbývajících 78 bytových domů. Do konce roku 2015 bylo  
firmou TESPORA s.r.o. zpracováno a předáno celkem 41 PENB bytových domů.  
Zbývajcí domy budou zpracovány do 30. 4. 2016. Správa družstva nabídla všem SVJ  
ve správě možnost připojení se ke zpracování průkazů. Zpracování PENB pro zájemce  
z řad SVJ bude dle zájmu jednotlivých domů realizováno ve spolupráci s techniky  
domů v roce 2016, následně po zpracování průkazů u družstevních bytových domů.

Na základě častých reklamací nájemníků sídliště Na Kopečku na **kvalitu dodávky  
teplé vody** (nízká teplota a hnědé zakalení) provedli technici měření teploty dodávané  
teplé vody v několika bytech. Nepříznivé výsledky měření reklamovala správa  
družstva u firmy Zásobování teplem Vsetín, a.s. Firma zařadila rekonstrukci otopné  
soustavy v zásobené oblasti VST Kopeček do plánu investic na fiskální rok 2014/15



s realizací od 1.5.2015. V letních měsících proběhla rekonstrukce stávajícího čtyřtrubkového systému rozvodů tepla a současně instalace nových objektových předávacích stanic v jednotlivých domech s přípravou teplé vody. Bylo vybudováno celkem 6 objektových předávacích stanic v suterénech domů – čp. 7, 9, 18, 21, SVJ 22, SVJ 23.

Tím byla dokončena celková rekonstrukce rozvodů tepla a zařízení na ohřev teplé vody bytových domů v sídlištích Na Kopečku a Jabloňová. Byla zrušena centrální dodávka teplé vody z výměňkové stanice. Nyní probíhá příprava teplé vody (TV) přímo v uvedených domech prostřednictvím objektových předávacích stanic. Byly nastaveny standardní topné křivky s útlumem topení a teplé vody na noční dobu. V návaznosti na tuto investiční akci byly v domech čp. 8, 9, 20, 21 provedeny výměny rozvodů TV, SV, plynu a odpadů. V roce 2016 bude realizována výměna rozvodů TV v domě Na Kopečku čp. 6.

## 2.5 Ostatní hospodářství

Ostatní hospodářství zahrnuje veškeré podnikatelské činnosti, které SBD Vsetín provádí. Zaměstnanci řemeslných profesí odvádějí 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, zámečnických a elektroinstalačních prací.

Na výnosech ostatního hospodářství se největší měrou podílí nájem komerčních prostor a výnosy z uložených finančních prostředků. Výnosy z nájmu komerčních prostor se v roce 2015 meziročně snížily o 30 tis. Kč. Výnosy z finančních prostředků poklesly o 268 tis. Kč.

Z celkové výměry 4.572,32 m<sup>2</sup> **nebytových prostor** nemovitostí Žerotínova čp. 1322, Smetanova čp. 900, 1265, 1101, včetně parkoviště za domem čp. 1321, bylo ke 31. 12. 2015 komerčně využito celkem 4 370,32 m<sup>2</sup>, což činí **95,58 %**.

## 2.6 Vymáhání pohledávek

V průběhu roky byly vedeny soudní spory pro vymáhání dluhů za nájem s vyloučenými členy družstva, vlastníky bytových jednotek, nájemníky nájemních bytů i nájemci nebytových prostor. V souladu se směrnicí SBD č. 69/2014, o vymáhání dlužného nájemného a jiných dluhů, předkládala při každém jednání představenstva organizační komise seznam členů k udělení výstrahy (dluh na nájemném za dva měsíce) a seznam členů k vyloučení (dluh na nájemném za tři měsíce). Navzdory důraznému postupu proti neplatičům je stav dlužného nájemného k 31. 12. 2015 následující:

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

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.

Další **právní činnost** advokátní kanceláře v roce 2015 byla zaměřena především na právní aspekty jednotlivých smluv na základě účinnosti nového občanského zákoníku

a zákona o obchodních korporacích tak, jak v průběhu roku 2015 nabíhaly určité nesrovnalosti u jednotlivých smluv. Jednalo se především o smlouvy o převodu družstevních podílů, převodu části družstevních podílů, smlouvy o dílo, o zajišťování správy SVJ, nájemních smluv k bytům a nebytovým prostorům, podnájmní smlouvy, prohlášení uznání dluhu a veškerá korespondence související s nájmem a podnájmem družstevních bytů.

Pravidelně každý týden probíhaly v sídle SBD právní konzultace k řešení operativních věcí bytového družstva. Jednalo se o poradenskou činnost při přechodu a převodu práv a povinností k družstevním bytům, pracovněprávní věci, řešení stížností, řešení právních vztahů a platnosti smlouvy o nájmu nebytových prostor čp. 900 a čp. 1321 ve Vsetíně, Žerotínova mezi SBD Vsetín a SBD Žerotínova Vsetín.

Časově náročné bylo řešení převodu družstevního podílu k bytové jednotce 1865/11 v souvislosti s neplatností právních úkonů rozhodnutých soudem o převodu tohoto bytu na dalšího člena, poté na dalšího člena a dalšího člena, který následně převedl byt do vlastnictví. Soud zneplatnil všechny uvedené úkony a držitelem družstevního podílu se stal původní člen.

Průběžně byla prováděna konzultace postupu exekucí na členy SBD a jejich družstevní podíly, konzultace zrušení společného členství manželů v družstvu za trvání manželství a to formou zúžení nebo rozšíření SJM formou notářského zápisu nebo rozhodnutím soudu, konzultace úhrad úroků a poplatků z prodlení v souladu s novým občanským zákoníkem, řešení převodu vlastnictví pozemků pod domy čp. 72 a 76-77 ve Vsetíně, Sychrov a další operativní věci.

Hlavní zaměření právní činnosti však bylo na vymáhání pohledávek SBD Vsetín, zastupování před soudy a správními orgány. V roce 2015 bylo vedeno 17 soudních sporů a 7 exekucí a dále z předcházejících let je vedeno 13 exekucí. Z toho bylo ukončeno zaplacením dlužných částek 6 sporů, v jednom případě bylo vedeno řízení o vyklizení bytu a v jednom případě soud povolil oddlužení – insolvenční.

Osm soudních řízení stále ještě probíhá. Je pravdou, že v 5 případech byla podána žaloba v prosinci 2015. Vymožená částka v roce 2015 činila 193.742,- Kč bez úroků, poplatků z prodlení a nákladů řízení a v rámci exekucí bylo vymoženo 193.258,- Kč. V jednom případě probíhá insolvenční řízení o částku 158.260,84 Kč a z této částky bylo již uhrazeno 103.379,73 Kč na účet SBD. Pokud bychom k tomuto připočetli poplatky a úroky z prodlení, pak by se jednalo o částky podstatně vyšší. Exekuce na majetek dlužníků jsou vedeny především na starší pohledávky (13 exekucí), kde jsou problémy se zajištěním postižitelného majetku a peněžních prostředků, když řada exekucí má nedostatek majetku, respektive žádný postižitelný majetek 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 2015 probíhalo řízení o vyklizení bytu po zemřelém nájemci v Hošťálkové 508, které dosud není ukončeno.

Další závažnější problémy jsou s vymáháním dlužných částek za nájem nebytových prostor ve Vsetíně, ul. Smetanova a Žerotínova, jelikož firmy nemají dostatek majetku, respektive ho mají zastavený ve prospěch třetích osob.

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

**Pobočka Centra pro regionální rozvoj NUTS II střední Morava, Olomouc,** provedla dne 16. 3. 2015 kontrolu projektu: Stavební úpravy bytového domu č. p. 1884, ul. Štěpánská, Vsetín s nálezem (chybějící madlo výtahové kabiny). Madlo dodatečně dodavatel instaloval a kontrola byla uzavřena bez sankcí.

**Pobočka Centra pro regionální rozvoj NUTS II střední Morava, Olomouc,** provedla dne 16. 3. 2015 kontrolu projektu: Stavební úpravy bytového domu

č. p. 1888, ul. Štěpánská, Vsetín s (chybějící plechový žlab pro uložení plynového potrubí). Dodavatel dobropisem vrátil družstvu částku 3.186,- Kč. **Finanční úřad pro Zlínský kraj** dne 19. 6. 2015 provedl daňovou kontrolu. Na základě zprávy o daňové kontrole byla částka 1.393,92 Kč z dobropisu dodavatele převedena do Národního fondu. Penále za prodlení s odvodem nebylo vyměřeno. V červnu 2015 **Revírní bratrská pokladna, zdravotní pojišťovna, Ostrava** provedla kontrolu odvodu pojistného za zaměstnance za období 06/2010 - 05/2015 a nebyl vyčíslen žádný nedoplatek pojistného nebo penále za pozdní platby pojistného. Dne 28. 8. 2015 byla provedena kontrola plateb pojistného na veřejné zdravotní pojištění a dodržování ostatních povinností plátce pojistného za období 4/2013 až 8/2015 **Všeobecnou zdravotní pojišťovnou ČR** v souvislosti s ukončením činnosti externí mzdové účetní Mileny Hrabinové. Kontrola zjistila nedoplatek pojistného ve výši 1.771,- Kč a vyměřila penále z důvodu pozdních plateb pojistného ve výši 370,- Kč. Nedoplatek pojistného dodatečně uhradil zaměstnavatel a penále uhradila externí mzdová účetní.

**Okresní správa sociálního zabezpečení Vsetín** dne 6. 8. 2015 provedla kontrolu plnění povinností v nemocenském pojištění, v důchodovém pojištění a při odvodu pojistného na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti za období od 1. 10. 2012 do 30. 6. 2015. Kontrolou byl zjištěn rozdíl v úhrnech vykázaných a skutečných vyměřovacích základů nezahrnutím odměn členů orgánů družstva do vyměřovacích základů. Dlužné pojistné ve výši 27.953,- Kč dodatečně zaměstnavatel uhradil a penále ve výši 4.509,- Kč byl rozhodnutím OSSZ Vsetín zaměstnavateli prominuto.

## **2.8 Plnění usnesení shromáždění delegátů SBD Vsetín v roce 2015**

Představenstvo na svém jednání dne 9. června 2015 provedlo hodnocení shromáždění delegátů, konaného dne 2. 6. 2015 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 2015. Průběžné plnění usnesení projednalo na svém jednání dne 8. prosince. Stav splnění usnesení shromáždění delegátů z 2015:

### **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. Od 1. 1. 2015 do 30. 11. 2015 byly realizovány opravy v domech zapojením do projektů Jessica a Panel 2013+:

Zapojení domů do projektu **Jessica**:

SVJ Bří Hlaviců 88 – rekonstrukce výtahu

Bří Hlaviců 76-77 – instalace ITN, výměna rozvodů vody a odpadů, rekonstrukce výtahů, oprava lodžii

SVJ Bří Hlaviců 100 – zateplení obvodového pláště, lodžii

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

SVJ M. Urbánka 440-442 – zateplení obvodového pláště, oprava lodžii

Hošťálková 559, 560 - rekonstrukce střechy, zateplení objektu, oprava balkónů,  
(podaná žádost v roce 2015)

SVJ Bří Hlaviců 66-68 – zateplení štítu, výměna stoupaček, výměna rozvodů vody a odpadů, výměna dveří, rekonstrukce vstupů, malování,  
(podaná žádost v roce 2015)

**Usnesení bylo splněno.**

## **2. Zajistit opravy domů na základě schválených plánů oprav na rok 2015 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 2016. Některé investiční akce před vznikem SVJ v domě byly taktéž přeloženy do roku 2016, aby si mohla nově vzniklá SVJ uzavřít úvěrovou smlouvu. V roce 2015 bylo na domech bez SVJ investováno do oprav 22,594.694,- Kč.)

**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 2015 byla založena společenství vlastníků za účasti notáře v domech:

čp. 73, 117, 428-429, 576, 623, 624, 628, 751, 1566, 1797, 1823.

Stále se nedaří připravit shromáždění domů, ve kterých podíl družstva klesl pod 50 % (Vsetín čp. 431-433, 1514, 1809, 1884 a Jablůnka 396). Vlastníci se nechtějí podílet na výkonu správy domu a převzít za ni odpovědnost.

**Usnesení bylo průběžně plněno.**

## **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 2015 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

Z důvodů zaplavení kotelny v bytovém domě Smetanova čp. 1265 byly vyměněny dva ks kotlů pro vytápění a ohřev teplé vody.

V souladu s ustanovením § 17, odst. 1, písm. h) z. č. 201/2012 Sb. o ochraně ovzduší, kterým se ukládá povinnost u spalovacích stacionárních zdrojů na pevná paliva o tepelném příkonu od 10 do 300 kW provádět jednou za dva roky kontrolu technického stavu a provozu prostřednictvím odborně způsobilé osoby, byly předány informace vesnickým domům a zahájeny činnosti pro výběr odborně způsobilé osoby pro provádění uvedené kontroly v 17 domech.

V roce 2015 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. Domy dosud nebyly napojeny, jelikož kolaudace projektu Čistá řeka Bečva II. se uskutečnila až v listopadu 2015.

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

V roce 2015 byl stabilizován následující stav vodohospodářských zařízení:

#### **Studny**

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

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

#### **Vodovodní přípojky**

V roce 2015 nebyl nově napojen na veřejnou vodovodní přípojku žádný dům.

#### **Kanalizační přípojky**

V roce 2015 byl napojen na obecní kanalizaci pouze bytový dům Liptál 442, kde pobíhá zkušební provoz.

#### **Septiky**

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

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

c) Septiky k likvidaci (Jablůnka 419, Pržno 1, 11, Halenkov – Kuželky, Liptál 442)

d) Zlikvidované septiky v roce 2015 – nebyl žádný.

#### **Jímky**

Jímky v provozu (Janová 208)

#### **Čistírny odpadních vod**

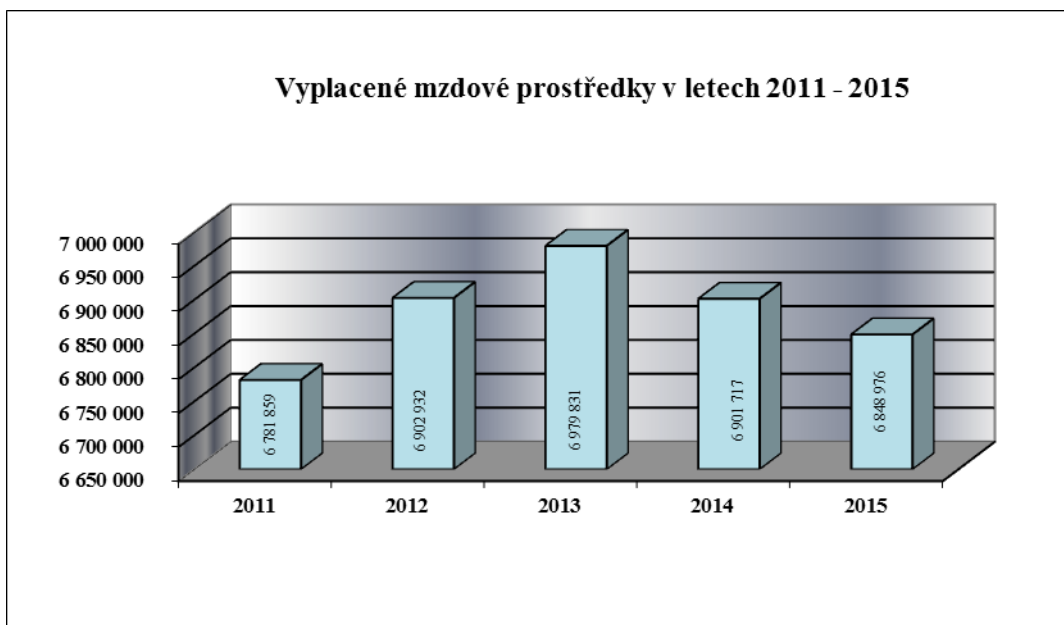
ČOV s provozním řádem (Valašská Polanka 1,4,5)

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

V roce 2015 byla uzavřena kolektivní smlouva se Základní organizací Odborového svazu UNIOS při Stavebním bytovém družstvu Vsetín se záměrem udržení průměrné mzdy zaměstnanců v rovině průměrné mzdy Zlínského kraje, dojednání růstu mzdových prostředků ve výši 1,0 % a udržení sociálního smíru. Kolektivní smlouva obsahovala ustanovení, že smluvní strany se zavazují, že v měsíci listopadu 2015 proběhne jednání, jehož předmětem bude případné navýšení mzdových prostředků pro rok 2015, přičemž nutnou podmínkou pro navýšení mzdových prostředků je dosažení hospodářského výsledku k 30. 9.2015 nejméně ve výši 750.000 Kč. Obě smluvní strany uvedené ustanovení naplnily a dne 30. 11. 2015 byl uzavřen dodatek č. 1 kolektivní smlouvy o navýšení mzdové základny pro rok 2015 o 2 % proti roku 2014 na přepočtený stav 22,95 zaměstnanců.

Vývoj počtu zaměstnanců a vyplacených mzdových prostředků v letech 2011 - 2015 byl následující:

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



V pracovních pozicích v roce 2015 nastaly následující změny:

Dne 14. 5. 2015 odešel do starobního důchodu technik bytového hospodářství Vlastimil Čermák. Místo něj nebyl přijat žádný zaměstnanec a náplň jeho pracovní pozice se rozdělila mezi zbývající zaměstnance technického úseku.

Dne 30. 6. 2015 ukončila pracovní poměr účetní Ing. Lenka Vlčková z důvodu nadbytečnosti v důsledku změny organizačního řádu a bylo jí vyplaceno odstupné. Náplň její pracovní pozice byla rozdělena mezi zbývající zaměstnankyně oddělení financování a majetku. Místo účetní v návaznosti na organizační změny byla přijata do pracovní pozice finanční účetní pro společenství vlastníků dne 1. 9. 2015 Naděžda Vybíralová, která ukončila pracovní poměr ve zkušební době 15. 9. 2015. Dne 1. 10. 2015 nastoupila do pracovní pozice finanční účetní Marcela Lukášová.

V červnu 2015 bylo zajištěno pro všechny zaměstnance školení BOZP a pro 11 zaměstnanců školení řidičů služebních vozidel.

Celkem dalších 16 krátkodobých vzdělávacích akcí (semináře, školení), pořádaných jinými subjekty, se zúčastnilo 27 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 Slavičín a nově SBD Slovácko Uherské Hradiště, SBD 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**

- 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 Panel 2013 +
- realizace investičních oprav dle požadavků samospráv a shromáždění SVJ
- dokončení rekonstrukcí výtahů v domech

- dokončení zpracování průkazů energetické náročnosti budov
- provedení první kontroly technického stavu a provozu v roce 2016 u spalovacích stacionárních zdrojů na pevná paliva o tepelném příkonu od 10 do 300 kW
- průběžné výměny indikátorů topných nákladů a vodoměrů v bytech dle ukončení jejich platnosti
- zakládání společenství vlastníků dle z. č. 72/1994 Sb. a z. č. 89/2012 Sb.

#### **b) Ostatní hospodářství**

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

#### **c) Činnost představenstva**

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

### **8. Zpráva o činnosti kontrolní komise v roce 2015**

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 2015 byl „Plán činnosti kontrolní komise na rok 2015“, který byl schválen na zasedání komise 9. prosince 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 2015 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 vsetínských domů.
- 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 2016“.
- Kontrolní komise projednávala čtvrtletní zprávy o hospodaření SBD Vsetín.

V průběhu roku 2015 bylo provedeno **19 kontrol:**

- Kontrola investic z jednotlivých fondů oprav
- Kontrola plnění usnesení ze shromáždění delegátů v roce 2014
- Kontrola instalace měřičů tepla
- Kontrola faktur čerpaných z DZODI
- Kontrola řádné účetní uzávěrky za rok 2014 včetně zápisu z prověrky
- Kontrola inventury za rok 2014
- Kontrola hospodaření SBD za 1. čtvrtletí roku 2015
- Kontrola zápisů z členských schůzí
- Namátková kontrola BOZ a PO v rámci správy SBD
- Kontrola pokladní hotovosti a čerpání finančních prostředků ze sociálního fondu
- Kontrola stavu odkupu pozemků
- Kontrola fyzické archivace dokladů a informovanost členů družstva (webové stránky)

- Kontrola běžných účtů
- Kontrola hospodaření SBD za 2. čtvrtletí roku 2015
- Kontrola stavu vyhotovených průkazů energetické náročnosti budov
- Kontrola hlášení závad – drobné opravy
- Kontrola hospodaření SBD za 3. čtvrtletí roku 2015
- Kontrola smluv (externí pracovníci)
- Kontrola zahájení inventarizace za rok 2015

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 22. 2. 2016.

Eva Brhlová v. r.  
předsedkyně kontrolní komise