

# Příloha č. 1

## Zpráva představenstva SBD Sušice pro shromáždění delegátů 28. 6. 2020

---

### Vážené delegátky, vážení delegáti.

Vzhledem k epidemii COVID-19 je shromáždění delegátů v roce 2021 organizováno per rollam, tj. v písemné formě nebo s využitím technických prostředků. Tuto možnost připustila nová legislativa i v případě, kdy to jinak zákon výslovně zakazuje, tedy právě hlasování shromáždění delegátů v BD) – viz §19 Lex Covid (zákon č. 191/2020 Sb). Ohledně možnosti hlasování per rollam došlo s účinností od 31. 12. 2020 k určitému zjednodušení, neboť v § 18 odst. 2 Lex Covid se stanoví, že výše uvedené způsoby rozhodování (per rollam) lze využít až do 30. 6. 2021, i kdyby mimořádná opatření umožňovala v té době hlasovat prezenčně. Představenstvo na svém jednání dne 1.2.2021 zvážilo možnosti a rizika, která se svoláním shromáždění delegátů souvisí a usnesením č. 9/2021 rozhodlo, že se SD 2021 bude konat formou per rollam.

Je nám vše jasné, že k takové situaci dochází poprvé za více než šedesát let existence družstva a dále, že provedení SD touto formou je komplikované. Vše se ještě více komplikuje tím, že musí být do konce roku 2021, tedy na tomto SD, schválena změna stanov družstva, kdy tato změna je prováděna formou veřejné listiny s notářským zápisem. To je kombinace velmi drahá a nesnadná, ale za daných okolností jediné možná. Od 1.1.2021 se alespoň zjednodušila forma notářského zápisu. Nově již není povinností, že i vyjádření delegáta musí mít formu veřejné listiny. Zůstává sice zachována povinnost vyhotovit návrh rozhodnutí ve formě veřejné listiny, ale delegátům bude zasílána pouze kopie návrhu a delegát se vyjádří úředně ověřeným podpisem. Náklady na hlasování se tak sníží výrazným způsobem, a to na 30–70 Kč na delegáta.

Prvním krokem pro hlasování per rollam bylo rozeslání návrhu rozhodnutí všem delegátům (na adresu dle seznamu delegátů), a to představenstvem. Návrh musel obsahovat text rozhodnutí a jeho odůvodnění, lhůtu pro doručení vyjádření člena družstva, (15 dnů dle zákona), která započne běžet doručením členu družstva. Dále musela obsahovat i podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí. Pokud člen družstva vyjádření družstvu nedoručí, platí, že s návrhem nesouhlasí. Zákon nově rovněž stanovil na jisto datum přijetí rozhodnutí, kterým je doručení vyjádření posledního člena družstva, popř. uplynutí 15denní lhůty pro vyjádření posledního z členů; samozřejmě za předpokladu, že bylo dosaženo potřebné většiny.

Po navrácení, (uplynutí termínu) budou výsledky hlasování sečteny a notářským zápisem bude osvědčeno rozhodnutí shromáždění delegátů per rollam. Celkové rozhodnutí shromáždění delegátů družstvo rozešle v kopii všem členům družstva způsobem, který je stanoven pro svolání členské schůze.

Zpráva představenstva je zpracována jako přehled o činnosti družstva a představenstva za období roku 2020.

### **Informace o rozsahu správy**

K 31. 12. 2020 bylo ve správě družstva 1614 (1592)<sup>1</sup> jednotek, o 22 více než v roce 2019. Jedná se o 1439 bytů, 174 garáží a 1 nebytový prostor. Z uvedeného počtu má družstvo ve správě 146 (158) družstevních bytů, 541 (536) družstevních bytů převedených do vlastnictví při ponechání majetkové účasti, tj. složením ZČV ve výši 1000 Kč, 526 (519) bytů družstevních převedených do vlastnictví bez majetkové účasti jen ve správě, 12 družstevních bytů převedeno do vlastnictví s členstvím z titulu ještě dalšího nepřevedeného bytu, 214 (192) bytů ve vlastnictví fyzických osob získaných jen do správy družstva.

---

<sup>1</sup> V závorce uváděn údaj z předchozího roku, případně předchozích let v pořadí.

Z počtu 174 (169) garáží je 16 (18) garáží družstevních, 131 (129) družstevních garáží převedených do vlastnictví a ponecháno ve správě, 27 (27) garáží ve vlastnictví fyzických osob získáno jen do správy.

Ve vazbě na členství má SBD Sušice 7 (7) nebydlících členů, tedy meziročně nedošlo ke změně

- Do vlastnictví bylo již převedeno celkem 1079 (1067) bytů a 211 (209) garáží z toho  
1031(1019) bytů ve správě družstva  
48 bytů ve správě již není, což představují převedené řadové domy do vlastnictví  
124 garáží ve správě družstva  
87 garáží ze správy ubylo jedná se především o řadové garáže a garáže u řadových domků
- Z výše uvedeného počtu bylo v roce 2019 převedeno  
12 (16) bytů do vlastnictví z toho  
12 (16) bytů zůstalo ve správě  
2 garáže do vlastnictví z toho  
2 garáže zůstaly ve správě

V průběhu roku 2020 vznikla dvě nová společenství vlastníků v domech v původním vlastnictví družstva. Do správy byla přijata tři nová společenství vlastníků, v Sušici se čtyřmi byty, v Mlázovech se šesti byty a v Chanovicích s dvanácti byty. SBD Sušice k 31.12.2020 mělo ve správě 62 (57) společenství vlastníků – 42 vzniklých v družstevních domech, 20 přijatých do správy. SBD Sušice vykonává správu také pro jedno další bytové družstvo, které bylo založené pro jeden bytový dům.

### **Hospodaření družstva**

Stavební bytové družstvo Sušice v roce 2020 hospodařilo se ziskem. Zisku se podařilo dosáhnout i přes to, že pro rok 2020 byla plánována (předpokládána) ztráta. Zajištění provozu správy družstva se odvíjelo zejména od hlavních příjmových položek, kterými jsou poplatky na správu, správní poplatky a výnosy z finančních úložek. V roce 2018 se poprvé od roku 2009 mírně zlepšila situace v možnostech zhodnocování finančních úložek, v roce 2019 se mírné zlepšení udrželo, v roce 2020 došlo opět k mírnému poklesu na úroveň roku 2018. Vzhledem ke koronavirové krizi se v roce 2020 snížily i sazby úvěrů, nedalo se očekávat nějaké navýšení úroků z bankovních úložek. V současné době jsou finanční prostředky pouze u dvou bank – J&T bance a ČSOB. Dlouhodobě se však nedaří udržet nominální hodnotu úložek.

Kontinuální vývoj družstva po mnoho posledních let vykazoval podobné hospodaření v nákladových položkách, kdy bylo již několik let snahou držet nákladové položky na minimální úrovni se stejným počtem zaměstnanců, s opatrným přístupem k jakýmkoliv rizikovým aktivitám. V roce 2018 představenstvo vyslyšelo „volání“ po možnosti dálkového přístupu k některým datům souvisejícím s užíváním bytů a jejich vyúčtování a družstvo nyní postupně přechází na nový software. Implementace probíhala průběžně v roce 2019, v letošním roce bude provedeno poprvé vyúčtování za pomoci nového software. V několika domech již byly provedeny elektronické odečty spotřeby tepla. Postupně, vzhledem k připravované změně legislativy, je potřeba na elektronické indikátory s dálkovým odečtem přejít ve všech domech, dokonce bude potřeba takto odečítat i spotřebu vody.

### **Výsledek hospodaření v číslech.**

Výsledek hospodaření družstva po odpočtu daně se jedná o zisk 240 410,78 Kč. V předchozím roce 187 738,23 Kč, v roce 2018 4 428,69 Kč, v roce 2017 145 086,73 Kč, v roce

2016 62 045,08 Kč, v roce 2015 346 619,11 Kč. Představenstvem, není navržena žádná částka k rozdělení pro bytového hospodářství na snížení ekonomicky oprávněných nákladů. Je navrženo celou částku přidělit do fondu ze zisku, jmenovitě do sociálního fondu.

Je potřeba ještě zmínit pohledávky za neplátiči. Celková výše pohledávek za užívání bytu k 31. 12. 2020 byla ve výši 54 275,83 Kč, (77 164,31 Kč) (64 382,31 Kč), (141 400 Kč), (153 071,00 Kč) (302 729,11 Kč). Pohledávky SBD Sušice činily 10 223 Kč.

## Doplňující informace o představenstva a činnosti družstva

Činnost družstva je již mnoho let zaměřena na správu a údržbu vlastního i cizího bytového a nebytového fondu a také zajišťování převodů bytů do vlastnictví operativně v souladu s uzavřenými dohodami o pozdějším převodu bytů do vlastnictví. Poslední dobou se velmi komplikuje správa a bezpečné zhodnocování svěřených finančních prostředků, kdy neustále dochází se snižování výnosů. Nyní je téměř nemožné najít bezpečnou formu, která by na straně jedné finance zhodnotila, na straně druhé neobsahovala riziko o finanční prostředky přijít.

Družstvo vykonává souběžně s výkonem správy funkci předsedy společenství vlastníků v jedenácti společenství. Tato varianta není ideální, ale de iure je povinnost splněna. Výkon této činnosti je za úplatu a podmínkou je, aby přes veškerý nezájem byl v domě některý z bydlících ochoten nápomoci. Situace v jednotlivých domech nasvědčuje, že výkon funkce předsedy společenství družstvem může nadále přibývat a družstvo bude nuceno problematiku řešit i personálně.

V některých případech jsou sice stále voleni vlastníci některého z bytů v budově. Stále častěji však dochází k obměně původních členů za nové nezkušené, kdy poté je od družstva požadována nápomoc prakticky se vším, od zápisu změn v rejstříku nebo i prakticky vyškolení nového výboru. Zde bude nutné zvážit zpoplatnění takové činnosti, která je nad rámec běžné správy domů nebo nad rámec vedení účetnictví společenství.

**Představenstvo je dále povinno informovat shromáždění delegátů o splnění nebo plnění jednotlivých usnesení předchozího shromáždění delegátů. Na loňském SD bylo uloženo:**

- a) Úkoly a doporučení kontrolní komise projednat na schůzi představenstva a ve své činnosti tyto průběžně zajišťovat.

Byly projednány na nejbližším řádném jednání představenstva, tato doporučení jsou nadále zajišťována.

Bod 1/ v dalším období sledovat technický stav domů, dle potřeby navrhnout údržbu a opravy pro jednotlivé domy a v roce 2020 dále vytvářet potřebné finanční prostředky pro modernizace, opravy a údržbu na základě přijatých zásad pro jejich tvorbu uvedených ve Směrnici č. 41/2013 schválené shromážděním delegátů.

Bod 2/ kontrolní komise doporučuje v případech, kdy nevznikl ve Společenství vlastníků jednotek výbor SVJ, aby funkci voleného orgánu na žádost SVJ vykonávalo SBD formou Předsedy společenství SVJ. S ohledem na zvyšující se nezájem vlastníků bytů o práci ve výboru SVJ, bude zřejmě nutno provést v budoucnu posílení organizační struktury družstva včetně revize poplatku za tuto činnost.

- b) Projednat na schůzi představenstva připomínky z diskuse

- c) Jednotlivým samosprávám při volbě delegáta řádně zjistit, že navrhovaný delegát je členem družstva.

Tato problematika je stále složitější. Bydlící v domech dříve 100% družstevních si často ani neuvědomují jakékoliv změny, tedy ani to, že mnozí již členství v družstvu s převodem bytu do vlastnictví ukončili, nebo že po převodu je členem pouze jeden z manželů.

d) Shromáždění delegátů pověřuje představenstvo dokončením nezbytných kroků k zavedení plného využívání nového systémového software pro správu bytů, evidenci, implementaci dat z nahrazovaného software. Postupně se dále zabývat možnostmi dálkového přístupu, odečty spotřeba atd.

průběžně probíhá. Implementace dat byla dokončena, bylo provedeno vyúčtování novým software.

e) V případě, kdy ve společenství vlastníků spravovaném družstvem nastane situace kdy není schopno zvolit výbor nebo předsedu společenství, navrhnout výkon funkce předsedy společenství Stavebním bytovým družstvem Sušice za jednotný měsíční poplatek 100 Kč z bytové jednotky.

f) Je nabízeno. K dnešnímu dni se jedná o 11 společenství.

Představenstvu hledat a zvažovat investiční strategie pro zhodnocování finančních prostředků. Již dříve ve zprávě uvedeno, že se jedná o velice komplikovanou a zodpovědnou část činnosti správce. Díky koronaviru se situace opět zhoršila, snížily se úroky z úvěrů a tím i úroky z úložek.

g) Připravit se postupně na volby do představenstva a KK v roce 2022, včetně voleb delegátů a vytipování vhodného kandidáta na předsedu představenstva.

Zatím není, jedná se o náš společný úkol.

## Výhled

Představenstvo rozhodlo, že je nezbytné reagovat na inflaci roku 2020 ve výši 3,2 % a bude využita inflační doložka. Poplatek na správu bude od 1.7.2020 zvýšen na 137 Kč plus DPH, pokud není osvobozeno. U vedení účetnictví pro SVJ je zůstává výše 15 Kč plus DPH na bytovou jednotku. U garáže 8 Kč plus DPH, pokud není osvobozeno.

Kvalita správy družstvem se zvyšuje také nabídkou výhodného pojištění pro všechny domy ve správě. Rámcové pojistné smlouvy č. 7720613510 na pojištění majetku a odpovědnosti za újmu (dále jen RPS). RPS má mimořádně výhodné podmínky které představují nejlepší a nejkomplexnější ucelenou nabídku pojištění bytového fondu na trhu. RPS SČMBD je tak i nadále z hlediska kvality, rozsahu i ceny pojištění unikátní řešení, které nemá na pojišťovacím trhu konkurenci.

Do výhledu již také patří konec volebního období v roce 2022. Věkový průměr členů obou volených orgánů se zvyšuje, vůle pracovat ve volené funkci i po další období se snižuje. Stejně tak ještě není dokončena obměna pracovníků družstva, kdy technik dosáhne důchodového věku v únoru 2022, předseda představenstva uvolněný pro výkon funkce důchodového věku již dosáhl v prosince 2019. Obměna, která je pro další fungování družstva nezbytná, bude personálně, organizačně i finančně náročná. Ekonomické stránce problematiky není nakloněna ani velmi nízká výnosnost úložek finančních prostředků.

Závěrem bych rád, a věřím že i Vaším jménem, poděkoval členům představenstva, členům kontrolní komise a v neposlední řadě pracovníkům družstva za jejich práci pro nás pro všechny a všem za zvládnutí protikoronavirových opatření.