

ZPRAVODAJ

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO CHOMUTOV

**VÝROČNÍ ZPRÁVA
2017**

>>> strana 4

**PLÁN OPRAV
2018-2028**

>>> strana 8

**DLUHY A
EXEKUCE**

>>> strana 10

KONTAKTY

>>> strana 12

**INFORMACE PRO DRUŽSTEVNÍKY
A VLASTNÍKY V DOMECH
SBD CHOMUTOV**

HAVÁRIE



VODA, ODPAD, TOPENÍ
CHOMUTOV A JIRKOV

FAEN s.r.o.
mimo pracovní dobu

602 418 050

VODA, ODPAD, TOPENÍ
KADAŇ

Tepelné hospodářství
Kadaň, s.r.o.
mimo pracovní dobu

474 316 444

STŘEDISKO ÚDRŽBY
Stavební bytové
družstvo Chomutov
v pracovní době

773 822 320

MĚŘENÍ SPOTŘEB
ULIMEX, spol. s r.o.
v pracovní době

739 104 214

KAMEROVÉ SYSTÉMY
AXO servis s.r.o.
v pracovní době

477 477 170

ZÁKLADNÍ INFORMACE



Stavební bytové družstvo Chomutov

Husova 2079/10,
430 03 Chomutov

po 7:00 - 11:30 12:00 - 16:30
st 7:00 - 11:30 12:00 - 16:30



Stavební bytové družstvo Chomutov - pobočka Kadaň

Kapitána Jaroše 609,
432 01 Kadaň

po 7:00 - 11:30 12:00 - 16:30



**Veselé Vánoce, klidné
svátky a šťastný nový
rok 2019 přeje celý tým
SBD Chomutov...**

SLOVO PŘEDSEDY



I CESTA MŮŽE BÝT CÍL

Říkám, že plníme cíle. Neříkám, že jsme v cíli. Cesta, po které se ubíráme, má mnoho odboček a slepých míst. Vyvívá se s každým krokem a otevírá nové směry...

Jsem nesmírně rád, že i další rok byl pro naše družstvo úspěšný. Na dalších stranách naleznete čísla z roku 2017. Ukazují stabilitu a dobré výsledky.

Chci se však znovu zmínit o neutuchajícím fenoménu insolvence (oddlužení). Družstvo kvůli insolvenci neustále přichází o nemalé finanční částky. Ztrátu zvyšují i časové nároky na zaměstnance, kteří tuto agendu zpracovávají.

Stále nás trápí také exekuce zvenčí vedené na naše družstevníky, kteří však vůči družstvu nemají žádné závazky. Exekutor v takových případech postihuje členská práva v tržní ceně a prodá je (družstevní podíl) v dražbě.

Mnozí z vás jistě slyšeli o evropské normě GDPR, která vstoupila v platnost koncem května 2018. Byli jsme nuceni vytvořit vnitřní

směrnici, abychom se přizpůsobili novému pojetí ochrany osobních údajů. Je to bohužel další šílenost, kterou evropský parlament vymyslel. Svaz českých a moravských bytových družstev vydal několik metodických pokynů ke zpracování osobních údajů. Metodika se ale stále mění. Sledujeme ji a školíme zaměstnance i funkcionáře.

Spustili jsme nové webové stránky. Najdete zde informace o našich objektech a mnoho dalších informací z aktuálního dění. Věřím, že zlepšení všichni oceníte. Žijeme v digitálním věku a je potřeba efektivně komunikovat.

Když se dívám do budoucnosti, nesmím opomenout zmínit, že se chystají další změny důležitých zákonů např. nového občanského zákoníku, zákona o obchodních korporacích nebo insolvenčního zákona. Tyto

změny opět ovlivní naši činnost a budeme se jim muset přizpůsobit.

Mezi dosažené úspěchy patří mimo jiné stabilní hospodaření družstva, snižování pohledávek a klesající spotřeba tepla v našich objektech. Důležitý je také přechod na dlouhodobé plánování oprav, přechod na novou verzi informačního systému nebo vypořádání se s novou legislativou.

Nic z toho by však nebylo možné bez lidí, kteří jsou pilířem našeho družstva. Děkuji členům představenstva, kontrolní komisi, zaměstnancům, předsedovi odborové organizace, funkcionářům domovních samospráv a členům družstva. Všem, kteří se svým aktivním přístupem podílejí na dobrých výsledcích SBD Chomutov.

Josef Tvrký, MBA
předseda představenstva



STATISTIKA 2017

Daří se pokračovat v trendu pozitivních výsledků v oblasti hospodaření správy SBD, jež byl započatý v roce 2002. I v roce 2017 bylo dosaženo kladného výsledku hospodaření.

Družstvo zajišťovalo k 31. 12. 2017 správu pro 8 456 bytových a nebytových jednotek (z toho je 6 820 vlastních bytových jednotek, 39 garáží vlastních, 3 garáže cizí a 40 nebytových prostor

vlastních a 1 cizí, 1553 jednotek spravovaných družstvem pro cizí včetně vlastníků).

Ke stejnému datu zajišťovalo družstvo správu 27 společenství vlastníků jednotek. Jedná se o SVJ vzniklá

z hospodářských středisek družstva a o SVJ vzniklá privatizací městských bytů. Celkem v nich družstvo spravuje 805 bytů. U 11 společenství družstvo vede pouze účetnictví bez technické správy.

Hospodaření SBD jako celku se člení do dvou samostatných oblastí: na správu SBD a na střediska bytového hospodářství SBH. Středisko bytového hospodářství svůj výsledek netvoří. Výsledek hospodaření správy družstva je tak také celkovým výsledkem hospodaření za celé SBD.

- výsledek hospodaření před zdaněním za SBD 646 804,12 Kč
- daň z příjmů 182 590,00 Kč
- výsledek hospodaření po zdanění za SBD 464 214,12 Kč

Při celkových výnosech 95 731 757,94 Kč / nákladech 95 267 543,82 Kč.

Finanční a ekonomická situace je nadále stabilizovaná, družstvo včas a v plné výši hradí své závazky nejen z obchodního styku (dodavatelé energií, stavebních

prací, ...), ale především vůči státu (daně, pojištění, ...), a vůči peněžním ústavům (splácení úvěrů).

Družstvo se podrobuje pravidelnému auditu, poslední

k datu 31. 12. 2017 byl proveden firmou LN - AUDIT s.r.o. bez výhrad. Účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv družstva, nákladů, výnosů a výsledku jeho hospodaření.

FINANCOVÁNÍ

Financování oprav, rekonstrukcí a modernizací bytových domů je pokryto z vlastních nebo cizích zdrojů.

Z vlastních zdrojů, které jsou střediskům bytového hospodaření k dispozici, se jedná o finanční prostředky evidované na:

- DZO dlouhodobých zálohách na opravy
- FBH fondu bytového hospodaření (statutární fond)
- FTZ fondu na technické zhodnocení
- vnitrodružstevní finanční výpomoci

Tvorba a čerpání u jednotlivých titulů se provádí

v souladu se stanovami družstva, rozhodnutími představenstva a vnitrodružstevními směrnici.

Cizími zdroji využívanými pro financování opravy, rekonstrukce a modernizace bytových domů jsou úvěry:

- komerční
- ze stavebního spoření

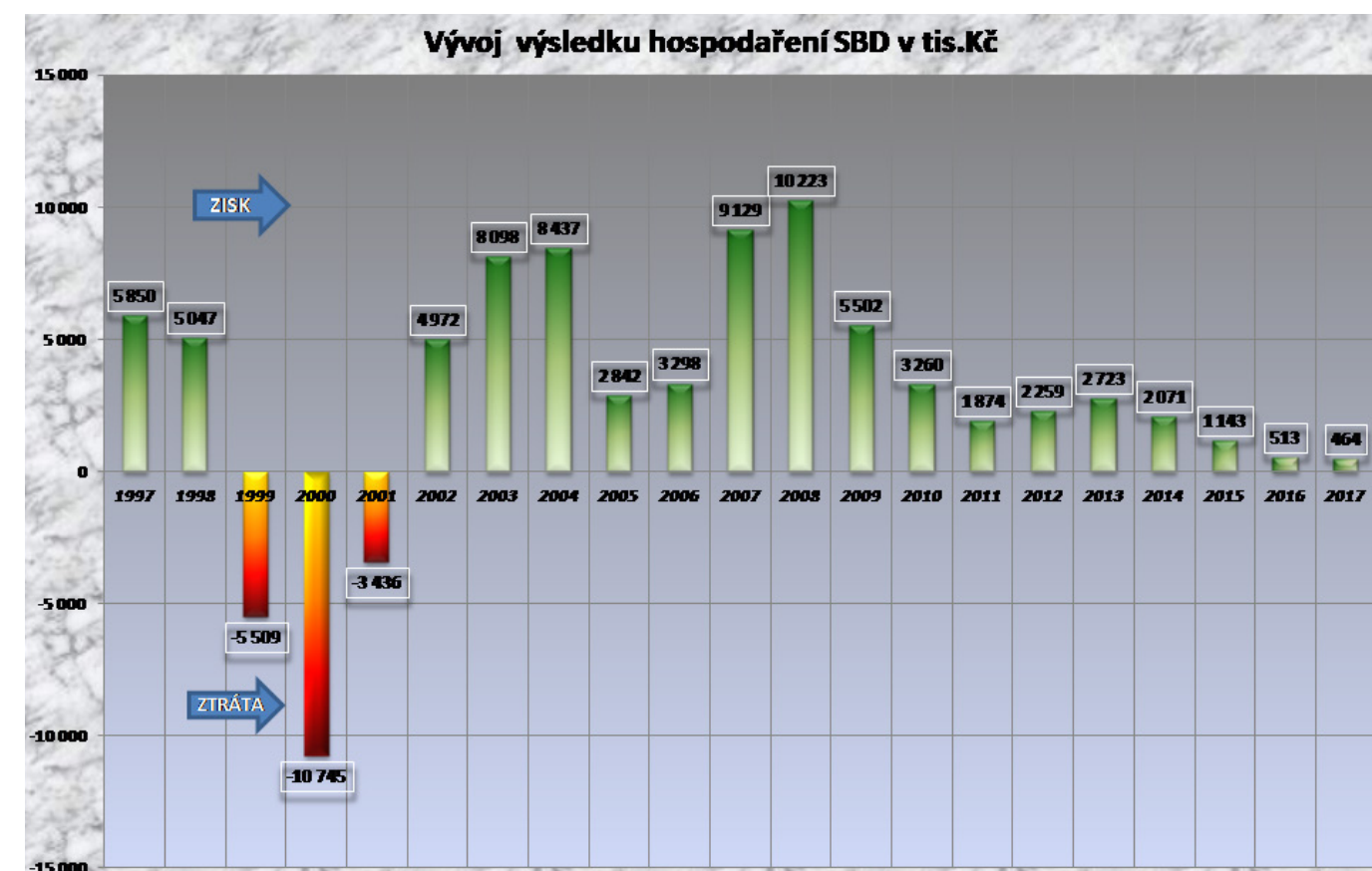
DLOUHODOBÉ ZÁLOHY NA OPRAVY

Jsou vlastním zdrojem financování oprav, rekonstrukcí a modernizací bytových objektů. Tvorba DZO je určena v předpisu nájmu částkou na byt, která vychází z podlahové plochy bytu a sazby DZO na m². Tento princip určování

platby do DZO byl na družstvu prvně uplatněn v roce 2000 při minimální sazbě ve výši 6 Kč/m². Tato minimální platba byla postupně zvyšována představenstvem. Ke konci roku 2009 byla nastavena minimální částka ve výši 24 Kč/m² a tato platí stále.

Představenstvo v roce 2015 schválilo metodiku snižování této sazby v souvislosti s dlouhodobým plánováním. První snížení nastalo u vybraných HS v roce 2017. Případná vyšší částka je v kompetenci členské schůze.

Ing. Miloslav Dostál
vedoucí ekonomického úseku





ZPRÁVA O ČINNOSTI

Zkrácený výtah ze zprávy technického úseku za rok 2017, která byla prezentována na shromáždění delegátů v červnu 2018.

Technický úsek je dlouhodobě relativně stabilizovaný, má dostatek technicko-hospodářských pracovníků, odborných pracovníků údržby i externích dodavatelů subjektů na poli energií, služeb i prací, které zajišťuje.

Ukazatel	Rok	2015	2016	2017
Počty pracovníků TÚ		10	10	9
Objednávky z DS (ZL)		2 808	2 811	2 803
Realizovaná VŘ		79	81	87
Hodnota vysoutěžených zakázek [tis. Kč]		40 320	54 920	89 470
Zakázky realizované údržbou		1 199	1 154	1 070
Zakázky realizované externě		1 609	1 657	1 733
Sepsané SoD		96	115	144
Reklamáce firmám		124	81	21
Řešené pojistné události		42	49	48
Úklid SP externí firmou [%]		28	35	46
Havarijní zásahy		69	49	71
Zprovoznění on-line spotřeby [% HS]		10	30	50
Deratizace štěnic [zásahů]		137	153	141
Zajišťování povinných revizí a kontrol		1 800	1 800	1 800
Povolené přestavby		108	104	96
Nepovolené přestavby [% z kontrol]		6,4	6,2	9,5
Spotřeba tepla v objektech SBD [GJ]		94 700	103 950	101 900
Teploty v otopném období [°C]		5,7	5,1	4,8
Spotřeba vody v objektech SBD [tis. m ³]		377	327	339

V TABULCE VÝŠE JSOU UVEDENA VYBRANÁ DATA ZA POSLEDNÍ TŘI ROKY. CHARAKTERIZUJÍ TECHNICKÝ ÚSEK A ČÁST JEHO ČINNOSTÍ. ZVÝRAZNĚNÉ ŘÁDKY JSOU OKOMENTOVÁNY NÁSLEDNĚ.

- Pracovníci - snížení stavu o 1 pracovníka údržby (RPP) bez náhrady.
- Výběr dodavatelů - nárůst počtu výběrových řízení a výrazný nárůst jejich hodnoty (až na 90 milionů korun) => dáno zvýšeným počtem zakázek na rekonstrukce výtahů.
- Reklamáce - trend snižování je dán dokončením zateplování většiny objektů družstva a systematickou prací s dodavateli.
- Úklid společných prostor externě - podíl této formy postupně nahrazuje jak úklid na dohody, tak úklid samotnými uživateli bytů.
- Sledování online spotřeby - je instalováno a zprovožňováno dle harmonogramu a v souladu se směrnicí EU EED/27/2012.
- Přestavby v bytech - pokles je u zasklívání lodžii (nahrazují hromadné akce HS hrazené z DZO) a nárůst je naopak u rekonstrukcí bytových jader.
- Spotřeba tepla - po období zateplování jde o stabilizaci na úrovni cca 65 kWh/m² a rok.

GRAFICKÝ VÝSTUP ZE SYSTÉMU CENTRÁLNÍHO SLEDOVÁNÍ DAT

Dále se zpráva věnovala prezentaci grafického výstupu ze systému CSD (centrálního sledování dat spotřeby tepla a vody), kde byl na konkrétním příkladu předveden vliv úspory spotřeby tepla a nárůstu ceny tepla viz graf níže.

Na grafu je jednak prezentováno, jak vypadají výstupy z on-line systému sledování dat o spotřebách tepla i vody a zároveň vývoj úspor tepla proti nárůstu ceny za GJ (DS 13, 92 bytů - zateplováno 2011).

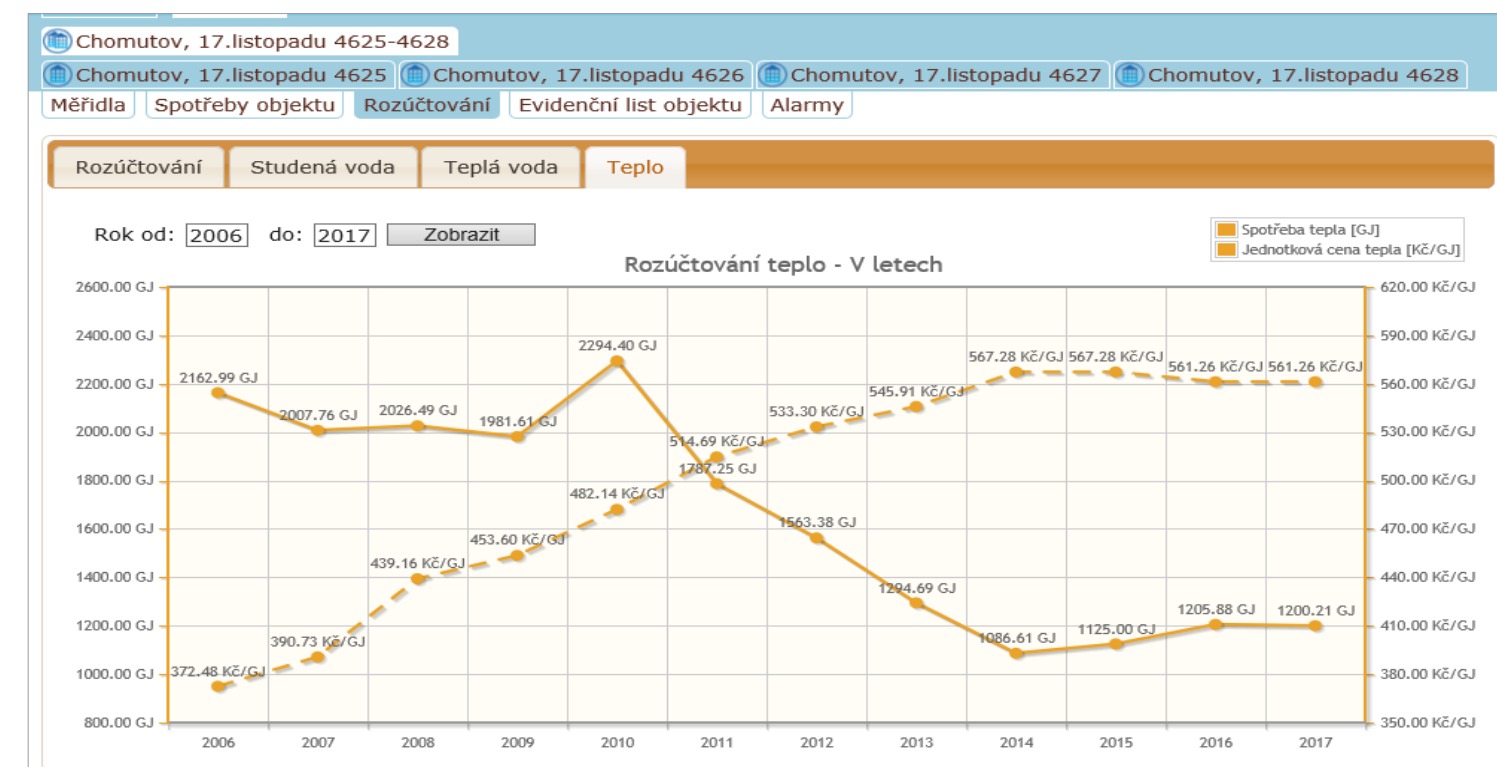
Ing. Rostislav Písařík
vedoucí technického úseku



ENERGIE - PŘÍKLAD

Platba v roce 2006: 372,48 Kč/GJ x 2.162,99 GJ = 805.671 Kč
Platba v roce 2017: 561,26 Kč/GJ x 1.200,21 GJ = 673.630 Kč

Úspora: 44,5% tepla 188,78 GJ
16,5% finanční úspora 132.041 Kč





PLÁN OPRAV

Vážení uživatelé bytů v objektech spravovaných SBD Chomutov. Věnujte prosím pozornost dlouhodobému plánu oprav konstrukčních prvků do roku 2028.

Na vaše domovní samosprávy byly v říjnu 2018 zaslány Plány oprav konstrukčních prvků na následující období do roku 2028.

Postup schvalování plánů a realizace oprav

Plány oprav slouží k efektivnímu vynakládání investičních prostředků, udržení optimálního technického stavu našich objektů a jsou připravovány dle ustanovení všeobecné směrnice č. 26/2014. Tyto dlouhodobé plány byly konzultovány

s techniky vašich domovních samospráv, dále odsouhlaseny plánovací komisí (složenou ze zástupců domovních samospráv, představenstva, ekonomického i technického úseku) a jsou pro jednotlivá hospodářská střediska závazné.

Funkcionáři domovních samospráv mají projednat tyto plány oprav konstrukčních prvků na nejbližších členských schůzích příslušných hospodářských středisek a včas vystavit zakázkové listy.

Jednání s vlastníky

S vlastníky již byly akce na rok 2019 projednávány na Shromážděních společenství vlastníků bytových jednotek bez právní subjektivity na jaře roku 2018. Začátkem roku 2019 se budou s vlastníky projednávat další akce plánované na rok 2020.

Hospodářská střediska bez úvěru mají možnost volby

Dále platí doplněné usnesení představenstva družstva č. 69/2015. Hospodářská střediska, která nebudou v následujících letech čerpat úvěr a jejichž zůstatek ve fondu oprav po desetiletém období, i přes realizaci některých plánovaných oprav, je z kalkulován ve výši nad 70% všech těchto příspěvků, mohou na členské schůzi zvážit využití fondu oprav (DZO) následujícími způsoby:

- rozhodnout o snížení plateb záloh do DZO až o 30% (tj. na 17,- Kč/m²);

- realizovat výměnu vchodových dveří do bytů;

- realizovat zasklení lodžii;

- popřípadě navrhnout jiné, efektivní využití prostředků (vzduchotechnika, klimatizace, změna vytápění, aj.).

Z plánovacích cyklů, dle příslušné směrnice a usnesení představenstva, má postupně nárok na snížení stavu těchto prostředků výše popsaným způsobem následujících 82 hospodářských středisek. Při plánování na roky 2019-2028

přibylo 7 nových hospodářských středisek. Zvýrazněná střediska v tabulce tuto možnost již nějakou formou využila.

Snížení je nutné odsouhlasit

Aby bylo možno snížit členům družstva platby do DZO, je nutné zápisem z členské schůze toto snížení odsouhlasit.

Akce na snížení stavu DZO schvaluje, na žádost ČS HS, představenstvo družstva.

Ing. Rostislav Písařík
vedoucí technického úseku

Plány oprav konstrukčních prvků na následující období do roku 2028 jsou pro jednotlivá hospodářská střediska závazné. Na jejich základě budou vystavovány zakázkové listy a prováděna realizace oprav.



Tabulka ukazuje hospodářská střediska bez úvěru, kde již využili některou z možností čerpání z fondu oprav DZO nebo jeho snížení.

104	105	140	174	175	181	182	210	211	212	271	276	290	301
304	310	311	312	313	314	315	316	317	320	321	322	323	324
325	330	331	332	334	335	374	380	390	391	392	393	401	402
403	410	411	412	413	414	423	450	451	460	515	520	521	542
552	570	571	590	591	592	593	595	596	597	600	601	602	620
621	640	650	651	660	700	730	801	802	810	820	830		

REKONSTRUKCE A REVITALIZACE PANELOVÉHO DOMU





VYMÁHÁNÍ DLUHŮ

Počet právních úkonů spjatých s vymáháním pohledávek je od roku 2013 obdobný. Počet cizích exekucí klesá, stále jde však o značnou administrativní zátěž.

V roce 2017 bylo na soud podáno 30 žalob o zaplacení dlužné částky, jde o právně zajištěnou jistinu za družstevníky ve výši 426 tisíc Kč.

EXEKUČNÍ ŘÍZENÍ

V exekučních řízeních byla ve stejném období vymožena částka 1,569 milionu korun.

CIZÍ EXEKUCE

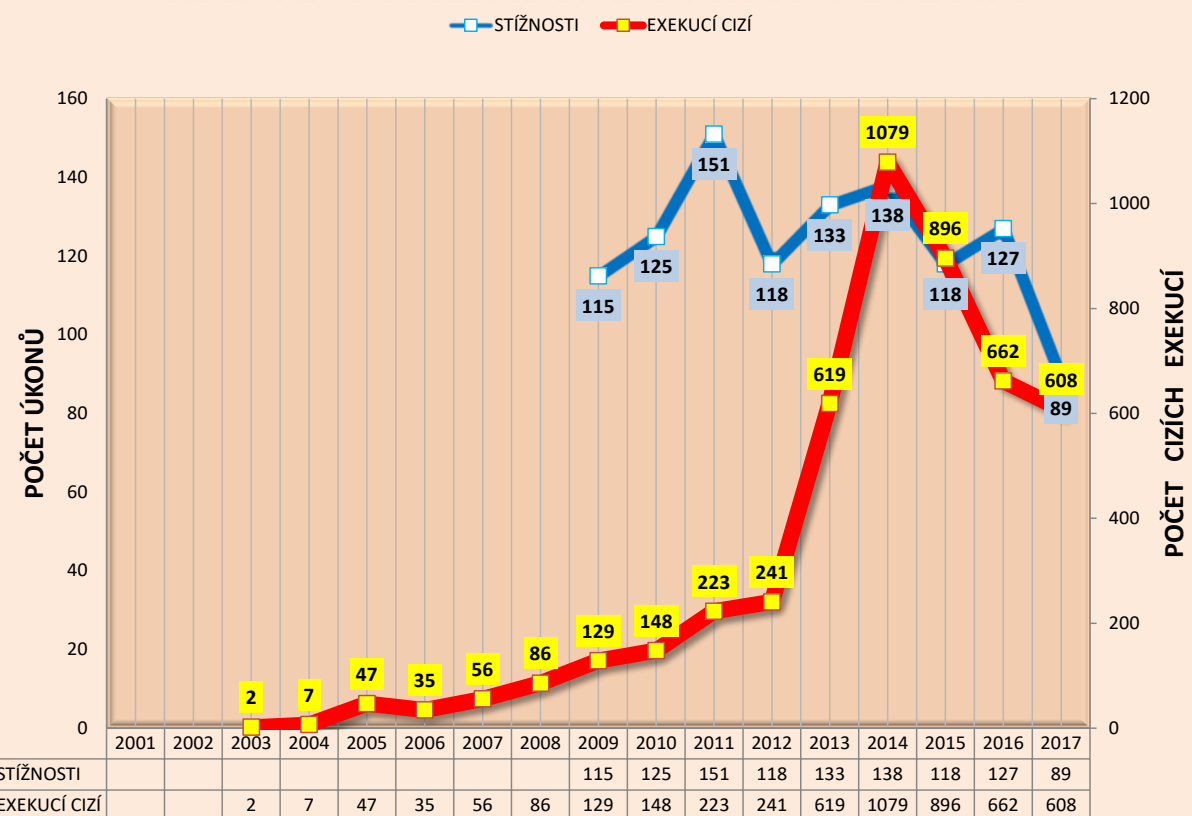
V roce 2017 bylo ze strany exekutorů a úřadů zasláno 608 dotazů na osoby, které vlastní družstevní podíl nebo jej vlastnili za poslední 3 roky, z tohoto množství se týkala exekuce 45 členů družstva. V roce 2017 bylo právním oddělením SBD vypracováno 601 odpovědí.

VYKLIZENÍ BYTŮ

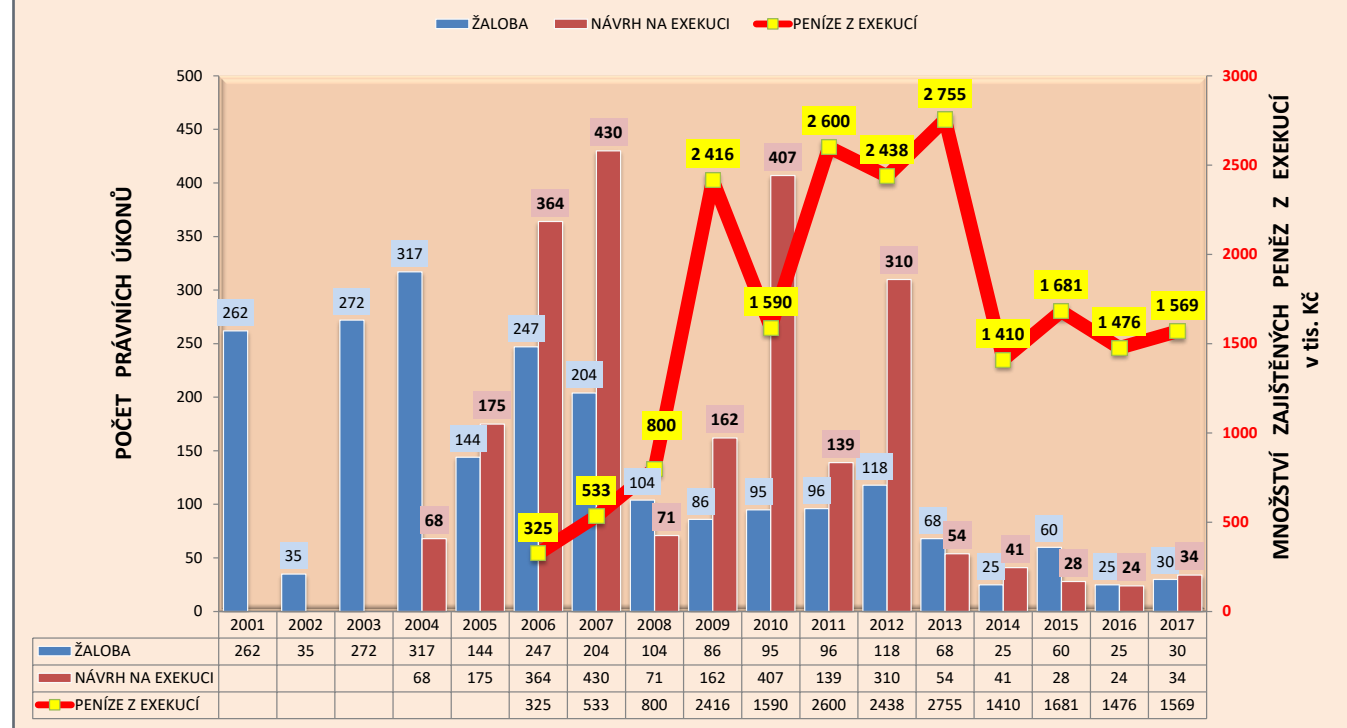
V roce 2017 byly družstvu na základě výkonu rozhodnutí vystěhováním bytu vyklizeny a předány 2 byty. Dobrovolně bylo vráceno 9 bytových jednotek.

Mgr. Jana Mrkáčková
vedoucí právního úseku

POČTY STÍŽNOSTÍ A CIZÍCH EXEKUCÍ



PŘEHLED PRÁVNÍCH ÚKONŮ K VYMÁHÁNÍ DLUHŮ



Zlevňujeme
elektrinu a plyn
v Chomutově

Stabilní dodavatel elektřiny pro Stavební bytové družstvo Chomutov šetří náklady družstevníků.

Uspořit na energiích s námi můžete i Vy.

Snižte si cenu na **840 444 446**
nebo chomutov@xenergie.cz
www.xenergie.cz

Úsek předsedy

Josef Tvrdý, MBA

Tvrdý Josef, MBA	předseda představenstva	☎ +420 773 822 300	✉ tvrdy@sbdcv.cz
Novotná Vladimíra	sekretariát předsedy	☎ +420 773 822 321	✉ novotna@sbdcv.cz
Žočkova Iveta	styk s DS	☎ +420 773 822 319	✉ zockova@sbdcv.cz
Gahler Martin	správce informační soustavy	☎ +420 773 822 309	✉ admin@sbdcv.cz
Ročková Jana	podatelna	☎ +420 773 822 306	

Ing. Dostál Miloslav	vedoucí ekonomického úseku	☎ +420 773 822 322	✉ dostal@sbdcv.cz
Ing. Jana Pieterová	hlavní účetní, metodika	☎ +420 773 822 310	✉ pieterova@sbdcv.cz
Hyhlanová Irena	pracoviště Kadaň	☎ +420 773 822 307	✉ hyhlanova@sbdcv.cz
Čanecká Jana	ekonomické a fin. analýzy	☎ +420 773 822 308	✉ canecka@sbdcv.cz
Támová Alena	vyúčtování - otopy	☎ +420 773 822 323	✉ tumova@sbdcv.cz
Antonová Růžena	nájmy	☎ +420 773 822 315	✉ antonova@sbdcv.cz
Hájková Jana	nájmy	☎ +420 773 822 303	✉ hajkova@sbdcv.cz
Trágerová Dana	členská evidence, SIPO	☎ +420 773 822 316	✉ tragerova@sbdcv.cz
Wágnerová Ivona	členská evidence, vlastníci	☎ +420 773 822 312	✉ wagnerova@sbdcv.cz
Očenášová Marcela	účetní SVJ	☎ +420 737 245 383	✉ ocenasova@sbdcv.cz
Kudrnová Lenka	účetní SVJ	☎ +420 773 822 324	✉ kudrnova@sbdcv.cz
Petriková Monika	mzdová účetní	☎ +420 773 822 313	✉ petrikova@sbdcv.cz
Pondělíčková Iveta	účetní	☎ +420 773 822 317	✉ pondelickova@sbdcv.cz
Raušová Karla	pokladna, fakturace	☎ +420 773 822 314	✉ rausova@sbdcv.cz

Ekonomický úsek

Ing. Miloslav Dostál

Technický úsek

Ing. Rostislav Písařík

Ing. Písařík Rostislav	vedoucí technického úseku	☎ +420 773 822 599	✉ pisarik@sbdcv.cz
Palkosková Jana	sekretariát ved. tech. úseku	☎ +420 773 822 326	✉ palkoskova@sbdcv.cz
Burianová Jitka	investice a majetek	☎ +420 773 822 301	✉ burianova@sbdcv.cz
Česal František	služby a energie	☎ +420 737 245 381	✉ cesal@sbdcv.cz
Micáková Jana	dispečink údržby, zakázky	☎ +420 773 822 320	✉ micakova@sbdcv.cz
Burešová Alena	legislativa, stavební úpravy	☎ +420 773 822 318	✉ buresova@sbdcv.cz
Fulier Tomáš	investice a majetek, zakázky	☎ +420 737 638 355	✉ fulier@sbdcv.cz

Mgr. Mrkáčková Jana	vedoucí právního úseku	☎ +420 773 822 302	✉ mrkackova@sbdcv.cz
Mladá Mária	právní středisko	☎ +420 773 822 304	✉ mlada@sbdcv.cz
Ing. Pyško Martin	právní středisko	☎ +420 773 822 311	✉ pysko@sbdcv.cz
Horák Jaromír	pohledávky	☎ +420 733 105 674	✉ horak@sbdcv.cz
Koudelka Miroslav	BOZP, pohledávky	☎ +420 737 245 375	

Právní úsek

Mgr. Jana Mrkáčková



SBD
CHOMUTOV