

## Zpráva předsedy o činnosti představenstva SBD v roce 2020

Podle čl. 66 našich stanov má představenstvo povinnost svolat alespoň 1x v roce Shromáždění delegátů jako nejvyšší orgán družstva.

Hlavní náplní dnešního zasedání je v souladu se stanovami seznámit Vás s hospodařením a schválit výsledek hospodaření družstva.

Mým úkolem je přednést zprávu o činnosti. V roce 2020 představenstvo zasedalo 1x měsíčně. Zásadní změnou oproti minulým letům bylo, že SBD založilo v prosinci 2019 SVJ na šesti domech, kde ztratilo většinu, a stalo se v SVJ statutárním zástupcem. Tyto domy rozšířily agendu SVJ. Družstvo u těchto domů, kde bylo potřeba, navýšilo od 1.7. 2020 platbu za dům, aby se pokryly náklady na výkon funkce statutárního zástupce. Družstvo tak navýšilo příjmy na správu o cca 90 tis. Kč.

Ve vlastnictví družstva tak zůstává blok 15, cca polovina bytů v bloku 21 a nepřevedené byty ve zbylých domech vč. bloku 6, kde máme celkem 11 bytů a nebytový prostor, přičemž tam nevykonáváme ani funkci správce. Dále kotelna bloku 15, dům kanceláře SBD a družstevní garáže. Celkem bylo převedeno 568 bytů a v majetku družstva zůstalo 218 bytů.

V roce 2020 se převedlo 15 bytů do vlastnictví a také 1 garáž. Představenstvo pravidelně řešilo úkoly organizační a členské jako schvalování podnájmů, žádosti na rekonstrukce družstevních bytů, převody družstevních podílů bytů a garáží.

Úbytek bytů v majetku družstva znamená citelný pokles členů. V roce 2021 se dostáváme k hranici 200 „plnohodnotných“ členů (tj. členů – nájemců družstevních bytů), celkově je členů víc díky družstevním garážím, tam počítáme členy, kteří jsou jen nájemci družstevní garáže, a ne družstevního bytu (celkem jich je 83) a máme ještě nevypořádaných 33 nebydlících členů, tj. ty, kteří kdysi čekali na přidělení družstevního bytu. Celkově jsme k 31.12.2020 měli 334 členů, což nás opravňuje pořádat shromáždění delegátů. Představenstvo doporučuje oslovit a vypořádat (vrácením vstupního členského podílu – 3.000,- Kč) nebydlící členy družstva.

Klesne-li počet pod 200 členů, musíme změnit Stanovy, neboť nejvyšším orgánem družstva je při tomto počtu členů členská schůze. Také bude potřeba stanovy měnit kvůli zapracování změn v OZ a ZOK.

Rok 2020 byl třetím rokem činnosti představenstva, zvoleného na volebním zasedání Shromáždění delegátů v prosinci 2017. I v roce 2020 nás čekaly nové výzvy: především demolice zchátralého teskobaráku, které bylo administrativně náročné, protože vyžadovalo stavební povolení a celkové náklady vyšly na 609 tis. Kč.

Správa se v roce 2020 potýkala s pandemií Covid-19 hlavně v tom smyslu, že jsme se museli přizpůsobit distanční výuce a paní účetní většinou chodila brzy ráno a následně odpoledne, což s sebou přinášelo potíže se zpožděním účetních agend a také, zejména v úředních hodinách, nápor na kolegyni, která v kanceláři zůstávala po většinu času sama. Dalším negativním efektem byly zvýšené provozní náklady (elektřina, teplo). Dále jsme se potýkali s nutností výměny výpočetní techniky, ať již z důvodu provozních a následně prosincové krádeže PC z kanceláře, který musel být nahrazen a zejména na něm uložená práce. Při této příležitosti se zjistila nefunkčnost zastaralého zabezpečovacího systému, který byl následně nahrazen (v roce 2021).

Již v roce 2018 jsme začali s větším využitím propojenosti SW Ing. Brauna a ve spolupráci s ním, jsme zakoupili, nechali instalovat a zaškolit se na modul měřiče (vodoměry) a na vyúčtování vč. tisku z jeho programů. V roce 2020 jsme rozšířili import dat z Techemu jak do vyúčtování, tak i do modulu měřiče.

V roce 2020 proběhla výměna vodoměrů v SVJ, které máme ve správě. Celkem se výměna uskutečnila ve 12 objektech, z toho přechod na vodoměry s radiovým odečtem se týkal 7 domů.

Celkové základní investice do bytového fondu v bývalých a současných družstevních domech v roce 2020 činily 2,5 mil. Kč.

Z nejvýznamnějších investic, které proběhly, zmiňují: blok 2 – výmalba, blok 3 – nové schodiště, výměna požárního potrubí, blok 5 – výměna kanalizačního potrubí, blok 7 – oprava zateplení fasády, blok 13 – výměna požárního potrubí.

K činnosti ekonomické: celkové náklady na teplo (bloky 2,3,5,7,8,9,10,11,12,13,15,20,21):

2020: **13 243 GJ, 9 266 078 Kč**, z toho topení 7 740 GJ, 5 410 507 Kč a ohřev TUV 5 503 GJ, 3 853 943 Kč

(2019: **12 314 GJ, 8 676 789 Kč**, z toho topení 5 057 555,84 Kč a ohřev TUV 3 619 233,14 Kč)

Pokud se měnily zálohy, event. výše fondu oprav na jednotlivých domech, byly zejména v souvislosti s úklidem společných prostor, příp. rozhodnutím samospráv či SVJ o úpravě výše FO.

Oproti roku 2019 se většinou zvýšila spotřeba vody a tím i náklady v důsledku Covid-19, lidé zůstávali častěji doma – distanční výuka, home office, zavřené služby. Porovnání přeplatků a nedoplatků:

2020: celkové přeplatky: **3.345,379,- Kč**, celkové nedoplatky: **-781.236,- Kč**

(2019: 3.233.541,- Kč, 2019: -708.237,- Kč)

Dlužníkům jsou pravidelně zasílány upomínky a daří se velkou část pohledávek zaplatit. Více odkáží na zprávu o hospodaření a její přílohy.

Z technických záležitostí družstvo zajišťovalo potřebné revize – elektroinstalace, plynová a tlaková zařízení, hasící přístroje, výtahy. Řešilo pravidelnou i náhlou údržbu, rekonstrukce a havárie.

zpracoval Ing. Jan Tichý, předseda představenstva

*Zpráva přednesena na Shromáždění delegátů SBD dne 29. června 2021*

