

Vážené dámy a pánové, vážení delegáti, vážení hosté!

Volební období stávajícího představenstva ve funkci dnem 31. 12. 2022 končí. Toto období pro ty, kteří na svá bedra převzali značnou odpovědnost, znamenalo velmi náročných pět let práce.

Pracovní náročnost uplynulého volebního období byla nejen pro členy představenstva, ale i pro zaměstnance kanceláře družstva, v porovnání s předcházejícím volebním obdobím opět náročnější.

O činnosti představenstva a chodu družstva jste byli pravidelně každý rok po celé předešlé volební období na shromáždění delegátů v přednesených zprávách o činnosti družstva podrobně informováni.

Přesto mě dovoluňte, abych zde vzpomenuł alespoň některé skutečnosti, které nás volebním obdobím provázely.

Hned v prvním roce funkčního období vstoupilo v platnost nařízení EU, dnes již všem dobře známé pod zkratkou GDPR. Zavedení všech požadovaných a zcela nových změn vyplývajících z tohoto nařízení do agendy bytového družstva a společenství vlastníků bylo poměrně náročné období.

V následujícím roce jsme na shromáždění delegátů informovali o klesajícím zájmu členů družstva o volenou funkci orgánu družstva, tedy o funkci člena výboru samosprávy. Bylo konstatováno, že zatímco na počátku volebního období 2013-2015 působilo v domech ve vlastnictví a spoluvlastnictví družstva 49 samospráv, tak pro volební období 2016-2018 byl výbor samospráv zvolen již jen ve 23 domech. Tento pokles měl i dále sestupnou tendenci, neboť pro volební období 2019-2021 byl na svolaných schůzích samosprávy zvolen výbor samosprávy již jen v 16 domech. A ani tady se nezájem o samosprávní činnost nezastavil a z informace podané na letošním jarním shromáždění delegátů víte, že v současné době družstvo eviduje již pouze čtyři zvolené výbory samospráv.

Bohužel nezájem vykonávat práci pro druhé se postupem času projevuje i v klesajícím zájmu o práci domovníka a bohužel i o výkon funkce delegáta, kde v současné době je již 7 volebních obvodů, které si svého delegáta nezvolily.

Je třeba se také zmínit o vývoji evidence členů družstva. V roce 2018 družstvo evidovalo 1053 členů s právem nájmu k družstevnímu bytu a 41 členů bez práva nájmu. K dnešnímu dni družstvo eviduje 877 členů s právem nájmu a již jen jeden člen je tzv. nebydlící, což je ovšem poněkud zavádějící informace, neboť se jedná o člena, který si převedl byt do osobního vlastnictví a opětovně složil základní

členský vklad. Takovýto člen již podle stanov družstva nemůže být zařazen do pořadníku pro přidělení uvolněného družstevního bytu.

Zcela zásadní rozhodnutí k problematice převodu bytů do osobního vlastnictví učinilo shromáždění delegátů v roce 2020, kde přijalo usnesení, které stanovilo rozhodnutí družstva, že převod bytové jednotky, jejíž součástí je družstevní byt, z vlastnictví družstva do osobního vlastnictví oprávněné osoby bude možný i po zákonném termínu, tj. po 31. 12. 2020. Převodem bytové jednotky z vlastnictví družstva, do osobního vlastnictví člena a nájemce tohoto daného bytu na základě jeho žádosti dochází po vypořádání závazků tedy k zániku jeho členství, čímž se de facto naplnil důvod členství člena v družstvu.

Nelehkým obdobím pro zajištění chodu družstva bylo všem dobře známé období vyhlášeného stavu nouze ve spojitosti s pandemií COVID-19. Zde je třeba poděkovat především zaměstnancům kanceláře, kteří přes veškeré překážky plnili po celou dobu tohoto nelehkého období jim svěřené úkoly a zajistili tak veškeré činnosti potřebné pro bezproblémový chod družstva.

Dalším nelehkým úkolem bylo zajištění dodávek elektřiny do společných prostor v domech a plynu do domovních kotelen, neboť stávající dodavatel společnost Bohemia Energy oznámila v říjnu 2021, že ukončuje s okamžitou platností dodávky pro český trh. I s tímto novým úkolem jsme se ve velmi krátkém čase dovedli vypořádat a tím zkrátili na minimum časové období, kdy nám byli dodávány energie za nevýhodné ceny od dodavatele poslední instance.

Zásahem do hospodaření družstva bylo dále přijetí zákona č. 39/2020 Sb. (o realitním zprostředkování). V důsledku přijetí tohoto zákona musela být doposud družstvem provozovaná realitní činnost ukončena a tím i skončil pro družstvo realitní činností produkovaný nemalý příjem používaný na úhradu nákladů spojených s činností družstva.

Přes veškeré objektivní potíže, se kterými se bylo nutné vypořádat, skončilo hospodaření družstva v jednotlivých rocích volebního období vždy v kladných číslech a to i přesto, že z hospodářského výsledku bylo financováno postupné dovybavení kanceláří a obnova zastaralých zařízení ve správní budově, které jsou potřebné k výkonu správy a zároveň reprezentují družstvo navenek. Zde je třeba vzpomenout, že byla vyřešena i otázka vlastnictví a správy správní budovy družstva, neboť bylo vypracováno a na katastrální úřad vloženo prohlášení vlastníka budovy a se spoluvlastníkem budovy, firmou STABYT byla uzavřena „Smlouva o zajišťování správy domu a úpravě vztahů mezi vlastníky jednotek“. Správcem celé budovy je dnes za úplaty SBD.

Zcela zásadní změnou, kterou v současné době zaznamenali především zaměstnanci kanceláře družstva, a prozatím jen okrajově klienti družstva, je přechod na nový systém správy, kde byla ukončena spolupráce s firmou JH DATA a velmi aktivně navázána spolupráce s firmou BEIT.

Náklady na energie budou zcela zjevně v popředí našeho zájmu a bude jistě v zájmu uživatelů bytů sledovat a střežit svoji spotřebu. To, co nedávno bylo luxusem, je s nastávajícím cenovým vývojem energií nezbytným nástrojem, tedy to, aby každý klient družstva mohl mít svou spotřebu plně pod kontrolou. Včasná informace o spotřebách tak bude moci eliminovat nemilá překvapení při konečném vyúčtování.

Je zcela nepochybné, že družstvo má dnes k dispozici zcela bezkonkurenční program „Bytové konto“ určené pro moderní správu domů a bytů. V blízké budoucnosti se digitalizace správy bytových domů stane nutností a ten kdo včas nezachytí tento trend, bude těžko konkurence schopný a ve svém důsledku pro klienta drahý. Naše družstvo tento trend včas zachytilo a již v příštím roce bude moci svým klientům představit plně funkční aplikaci, kde klient tak jako dnes již běžně využívá internetové bankovníctví a má přehled o svých financích a sám s nimi a se svými osobními a kontaktními údaji vzdáleně operuje bez nutnosti osobně navštívit pobočku, tak bude moci obdobně spravovat sám sebe ve vztahu ke svému správci, tedy k družstvu.

V důsledku nabytí účinnosti nových legislativních norem a v důsledku vývoje činnosti družstva bylo třeba, jak již jste byli na předešlých shromážděních delegátů informováni, **přepracovat stanovy družstva** a v návaznosti na nové stanovy bylo třeba také **upravit** vnitřní normy družstva jako je **Jednací a Volební řád družstva**.

Představenstvo tyto tři dokumenty ve spolupráci s JUDr. Nedoma zpracovalo do podoby návrhů, které vám v příloze pozvánky na dnešní shromáždění byly odeslány. Zároveň jste při příchodu obdrželi tiskopis s dalšími změnami a doplňky, které představenstvo na svém posledním jednání projednalo a v této formě je předkládá ke schválení.

Vzhledem k tomu, že v letošním roce nekončí volební období pouze členů představenstva a kontrolní komise, ale i vás, delegátů, je tak neposledním úkolem stávajícího představenstva zabezpečit zvolení delegátů pro volební období 2023-2027. V této záležitosti představenstvo již učinilo určité přípravy, nicméně s definitivní přípravou pro svolání volebních obvodů je třeba vyčkat až do přijetí předkládané novely stanov družstva.

Více se tomuto tématu budeme věnovat v následných bodech jednání dnešního shromáždění.

V průběhu uplynulého volebního období byl značný **důraz kladen na určitou preciznost především v oblasti legislativní**. Bez určité důslednosti v této oblasti především s ohledem na v minulém období provedený objem prací při celkové revitalizaci domů a s tím spojeným množstvím čerpaných úvěrů by nebylo takové množství práce zdárně ukončit. Pro uživatele bytů a to jak pro nájemce družstevních bytů, tak i pro vlastníky bytových jednotek, bylo poměrně těžké smířit se se skutečností, že revitalizovat dům při spoření do fondu oprav ve výši 15 až 20,-Kč/m² je nerealizovatelné. Postupné, v některých případech i razantní navýšení na současných 30 až 40,-Kč/m² spoření se ukázalo jako jediná možná a zároveň správná cesta. Lze říci, že každá změna, a to i změna k lepšímu, není vždy tím pro koho je určena dobře chápána. Záleží především na odolnosti toho, kdo změnu přináší, zda se mu jeho záměr podaří prosadit. Dnes již s určitostí víme, že cesta revitalizovat domy s možností čerpat dotace z programu IROP, výzvy č. 78, byla jedinečným řešením.

Velmi náročnou činností bylo u domu Třebovská 447 – 449 **přepřepřování Prohlášení vlastníka**, neboť u tohoto domu, jako jediného, byla plocha lodžii započítána do plochy bytu a v pro případ, kdy se připravovala projektová dokumentace s dnes již o 60 cm rozšířenou lodžii, bylo třeba získat 100% souhlas vlastníků k přepřepřování prohlášení a plochu lodžii zapracovat do společné části domu s výhradním užíváním vlastníka té dané bytové jednotky.

Určitý obrázek o tom, jak družstvo zvládlo koordinovat veškeré práce související s revitalizací domů v rámci dotačního programu IROP si lze udělat nejen z celkového objemu prací, kdy celkovou revitalizací prošlo 17 bytových domů nákladem 259 058 586,-Kč, ale i z výsledku pěti kontrol provedených pracovníky územního odboru IROP pro Pardubický kraj, jejímž výsledkem bylo konstatování, že nebyly zjištěny žádné nedostatky. Toto prosté konstatování je jistě dobrým vysvědčením za odvedenou práci v této oblasti.

Dnes již i ti, kteří byli v počátcích zcela zásadně proti celkové revitalizaci domů si přiznávají, že tepelná pohoda v domě se zlepšila, energetické úspory s ohledem na vývoj dnešních cen za dodávané teplo jsou značné a úrokové sazby na poskytnuté úvěry, které se pohybovaly v rozmezí od 2,09 do 2,49 % s fixací na deset let je něco, co se tedy vážně povedlo.

Zkušenosti získané v tomto končícím volebním období v této oblasti jsou cennou, pro další domy ve správě družstva využitelnou devizou, v nastávajícím příštím volebním období. Již dnes se začalo s přípravou celkové revitalizace domů V Lukách 1175 – 1177, Quido Kociana 1183 – 1184 a domu Třebovská 340 – 341.

Hmatatelným výsledkem dlouhodobě dobře odváděné práce bylo rozšíření klientely, které družstvo provádí správu. Na počátku roku 2018 jsme spravovali 59 domů a 1633 bytů. K dnešnímu dni spravujeme 69 domů a 1798 bytů, což je nárůst o 10 domů a 165 bytů. V současné době družstvo v 18 případech provádí na základě uzavřené příkazní smlouvy správu domu společenství, kde roli statutárního orgánu plní výbor společenství. Jedná se především o domy, které přišly do správy družstva od jiných správců. Je třeba zdůraznit, že není samozřejmostí, že družstvo plní funkci statutárního orgánu, neboli předsedy v 32 domech společenství vlastníků, tedy v původně družstevních domech. Jedná se nejen o důvěru členů společenství, kterou v SBD vkládají, ale především o odpovědnost členů představenstva, kteří přijetím této funkce tuto zodpovědnost na sebe přebírají.

Reference o dobře prováděném výkonu správy domů se začíná přirozenou cestou dostávat i k širší veřejnosti a to je tím nejlepším vysvědčením svědčícím o dobré práci našeho družstva.

Je třeba vnímat skutečnost, že vlastnická struktura domů ve správě družstva se významně změnila. Značně se zvýšil počet domů ve vlastnictví jiných právnických osob, kterými jsou registrovaná společenství vlastníků. Tento stav klade značně vyšší nároky na výkon správy vyplývající s platné legislativy, který družstvo pro tyto domy vykonává.

Lze tedy zcela odpovědně prohlásit, že společnými silami se nám v uplynulých pěti letech podařilo naše družstvo nejen udržet a dovolím si říci, že i posunout do velmi dobrého legislativně – právního i ekonomickém stavu.

Závěrem, chci poděkovat všem, kteří se o dobrý chod našeho družstva v uplynulých pěti letech zasloužili. Chci poděkovat pracovníkům kanceláře za jejich obětavou práci a chci poděkovat členům představenstva a kontrolní komise za odpovědné plnění funkce, kterou byli pověřeni.

Díky patří také vám, delegátům, kteří byli ochotni osobně a věcně přispět do diskuse při řešení některých důležitých záležitostí družstva a vám ostatním za vaše moudrá rozhodnutí při schvalování různých závažných dokumentů družstva.

V neposlední řadě rovněž chci Vám poděkovat za pětiletou trvající spolupráci a těšit se, že mnozí z vás budou opět kandidovat na již připravovaných schůzích volebních obvodů do odpovědné funkce delegáta.

Dnešnímu shromáždění delegátů přeji jménem představenstva mnoho úspěchů v dnešním rozhodování.

Ústí nad Orlicí 22. 11. 2022

Pavel Čada
předseda představenstva