

## **Zápis ze shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva Třebíč, družstva, konaného dne 29.5.2024**

Shromáždění delegátů se konalo dne 29.5.2024 v 15.00 hod. v zasedací místnosti SBD Třebíč, Nerudova 1190/3, Třebíč. Dle čl. 56 odst. 6) Stanov družstva bylo řádně svoláno písemnými pozvánkami, zaslanými všem delegátům na jejich adresu bydliště, a to 15 dnů před dnem konání shromáždění delegátů. Zároveň byla pozvánka zveřejněna na internetových stránkách družstva a vývěsce družstva od 12.5.2024 do 29.5.2024. Společně s pozvánkou obdrželi delegáti program jednání, přehled hospodaření za rok 2023, návrh na rozdělení zisku a návrh usnesení.

Jako hosté byli na shromáždění pozváni členové představenstva, členové kontrolní komise a vedení družstva. **Pozvánka s uvedením programu je přílohou č. 1 zápisu.**

Na shromáždění delegátů bylo pozváno 22 delegátů. Jednání bylo přítomno 20 delegátů, což je 91 % z celkového počtu pozvaných delegátů. (viz zpráva mandátové komise). Dle čl. 57 odst. 2) Stanov družstva na shromáždění delegátů náleží každému delegátu jeden hlas.

Shromáždění delegátů bylo usnášení schopné. **Prezenční listina delegátů a hostů je přílohou č. 2 zápisu.**

### **K bodu 1: Zahájení**

Jednání shromáždění delegátů zahájila a řídila místopředsedkyně představenstva Mgr. Julie Dolejší. Přivítala přítomné delegáty a hosty.

#### **Seznámení s programem**

Program dle pozvánky, kterou obdrželi delegáti:

1. Zahájení
2. Volba pracovních komisí – mandátové, návrhové, ověřovatelů zápisu, jmenování zapisovatele
3. Zpráva o činnosti představenstva, plnění usnesení ze shromáždění delegátů 31.5.2023
4. Výroční zpráva o hospodaření družstva za rok 2023, návrh na rozdělení zisku, plán nákladů a výnosů na rok 2024
5. Zpráva kontrolní komise, plán práce na rok 2024
6. Zpráva mandátové komise
7. Seznámení se zněním Směrnice č. 01/2013 ve znění dodatku č. 4 – úplné znění o stanovení odměny za správu domu a pozemku, příspěvků na činnost samospráv a pověřených zástupců domů, kde nevzniká společenství vlastníků a náhrad nákladů za úkony, prováděných z podnětu nebo v zájmu uživatelů ve vlastnictví a správě SBD Třebíč
8. Různé
9. Diskuse
10. Usnesení
11. Závěr

### **K bodu 2: Volba pracovních komisí – mandátové, návrhové, ověřovatelů zápisu, jmenování zapisovatele**

Byly zvoleny pracovní komise a ověřovatelé zápisu ve složení:

<b><u>Mandátová:</u></b>	Gbeclec Jiří	- předseda	(pro 20 hlasů, proti 0, zdrželo se 0)
	Malý Jiří	- člen	(pro 20 hlasů, proti 0, zdrželo se 0)
	Koldínská Ludmila	- člen	(pro 20 hlasů, proti 0, zdrželo se 0)
<b><u>Návrhová:</u></b>	Ing. Lexa Ivo	- předseda	(pro 20 hlasů, proti 0, zdrželo se 0)
	Ing. Mejzlík Lubomír	- člen	(pro 20 hlasů, proti 0, zdrželo se 0)
	Čechovský Lubomír	- člen	(pro 20 hlasů, proti 0, zdrželo se 0)
<b><u>Ověřovatelé zápisu:</u></b>	Peštál Miloslav		(pro 20 hlasů, proti 0, zdrželo se 0)
	Součková Helena		(pro 20 hlasů, proti 0, zdrželo se 0)

**Zapisovatelkou byla jmenována:**  
Ivana Bendová

### **K bodu 3: Zpráva o činnosti představenstva, plnění usnesení ze shromáždění delegátů 31.5.2023**

Zprávu o činnosti představenstva družstva, jeho komisí a plnění usnesení z minulého shromáždění delegátů přednesl předseda představenstva Miloslav Peštál.

Od června 2023 se konalo celkem 11 zasedání představenstva. Účast členů představenstva v období od 31.5.2023 byla více jak 91 %. Představenstvo bylo na všech svých jednáních usnášeníschopné. Představenstvo na svých zasedáních pravidelně projednávalo předložené materiály komisí. Posuzovalo zprávy vedení družstva z oblasti hospodaření, tvorby finančních prostředků, stavu dlužníků, převodů bytů do vlastnictví, revitalizace bytového fondu, poskytování dotací, zrušení členství v družstvu, poskytování půjček z globálu DZ, správy bytů ve vlastnictví. Schvalovalo pokyny a zásady v oblasti vytápění a ohřevu teplé užitkové vody, v rozúčtování služeb a stanovení záloh, spojených s užíváním bytů. Schválilo návrh na rozdělení zisku a Směrnici č. 01/2013 o stanovení odměny za správu domu a pozemku, příspěvku na ostatní provozní náklady domu a náhrady za úkony prováděné SBD ve znění dodatku č. 4 pro jednání shromáždění delegátů.

Dále předseda seznámil delegáty s činností komisí při představenstvu družstva. Předložené materiály komisí byly pravidelně projednávány na zasedáních představenstva.

Bytová komise řešila případy převodů členských práv, podnájmu, převodů bytů ve vlastnictví, vypořádání po rozvodu, dědictví, přihlášení nových členů, zániku členství a řadu dalších případů z oblasti bytového hospodářství.

Ekonomická komise projednávala záležitosti týkající se půjček z globálu DZ, změn tvorby DZ, změn plateb za užívání bytů, mimořádné tvorby DZ, hospodaření družstva a pohledávek.

Technická komise posuzovala žádosti stavebních úprav v bytech. Dohlížela na výběrová řízení v rámci přijatých směrnic družstva při větších akcích a opravách.

Škodní komise neřešila v uplynulém období žádný případ s škodním průběhem.

I v minulém roce probíhala úzká spolupráce představenstva družstva s kontrolní komisí. Předsedkyně kontrolní komise se pravidelně zúčastňovala zasedání představenstva a seznamovala členy představenstva s činností kontrolní komise.

Všechny komise svojí činností velice usnadňují a urychlují práci představenstva a vedení družstva, poděkování za jejich práci.

Usnesení ze shromáždění delegátů z června loňského roku byla průběžně plněna.

Hospodaření družstva, stavy dlužníků a stavy DZ se projednávají pravidelně čtvrtletně na jednáních představenstva družstva na základě podkladů jednotlivých komisí, informací vedení družstva a právní zástupkyně družstva. O veškerých projednávaných bodech existují písemné doklady v zápisech z jednání představenstva družstva.

Porady předsedů samospráv a statutárních zástupců společenství byly naplánované na duben letošního roku a uskutečnily se v termínech – porada předsedů samospráv dne 10.4.2024 a porada zástupců SVJ dne 3.4.2024.

Představenstvo se řídí na svých jednáních schváleným plánem činnosti. Tento roční plán je upřesňován každý měsíc v pozvánce a je doplňován dle podkladů z jednotlivých komisí a vedení družstva.

Nedílnou součástí práce představenstva je spolupráce se samosprávami a pomoc při zajišťování jejich činnosti. Členové představenstva družstva se snaží o udržení dobrých vztahů se samosprávami, společenstvími vlastníků jednotek. V roce 2025 proběhne volební shromáždění delegátů, představenstvo družstva ve spolupráci s vedením družstva svolá schůze volebních obvodů členů družstva ke zvolení delegátů a kandidátů do PD a KK.

Na závěr předseda poděkoval všem členům představenstva, kontrolní komise, pracovníkům družstva a zástupcům bytových domů za dobrou a kvalitní spolupráci.

**Zpráva je přílohou č. 4 zápisu.**

### **K bodu 4: Výroční zpráva o hospodaření družstva za rok 2023, návrh na rozdělení zisku, plán nákladů a výnosů na rok 2024**

Výroční zprávu o hospodaření družstva za rok 2023 předložil ředitel družstva Ing. Zdeněk Veškrna.

K 31.12.2023 družstvo vlastnilo 446 bytů, 10 garáží, evidovalo 316 nebydlících a spravovalo 6 561 bytů.

Ředitel družstva seznámil delegáty s hospodařením družstva za rok 2023 včetně rozvahy v plném rozsahu.

## Hospodaření jednotlivých středisek:

Stř.	Název	Náklady	Výnosy	HV po zdanění	Plnění plánu HV po zdanění
		Kč	Kč	Kč	%
920	Bytové hospodářství	3 490 780,07	3 490 780,07	0,00	0
960	Tepelné hospodářství	63 855 937,18	63 855 937,18	0,00	0
970	Správa družstva	22 933 055,81	23 584 025,42	650 969,61	362
983	Závodní stravování	79 470,68	79 524,38	53,70	0
984	Ubytovna Revoluční	4 890 334,42	5 010 406,51	120 072,09	197
985	MVZ Hrotovická	4 921 616,50	5 011 852,61	90 236,11	153
	Celkem	100 171 194,66	101 032 526,17	861 331,51	287
	Daň z příjmu	430 762,00			

### **1. Hospodaření středisek:**

#### **1.1 Středisko 920**

Bytové hospodářství tvoří 103 samostatných středisek – jednotlivých bytových domů, z toho 43 středisek v domech, kde je založeno SVJ, ale zůstaly v nich dosud družstevní byty. V uvedených domech o všech činnostech již prakticky rozhoduje společenství vlastníků jednotek, družstvo účtuje pouze o majetku, nákladech a výnosech souvisejících s družstevními byty.

U všech středisek bytového hospodářství, tj. jednotlivých bytových domů jsou veškeré náklady a výdaje a tomu odpovídající zdroje sledovány odděleně za každý bytový dům.

V nájemném a úhradách za užívání bytů od nájemců i vlastníků jsou v průběhu roku vybírány zálohové příspěvky na náklady spojené se správou a údržbou domu a pozemku. Na snížení nákladů jsou použity příjmy vztahující se k příslušnému bytovému domu. Náklady jsou k 31.12. zúčtovány s přijatými zálohovými příspěvky a rozdíl je zúčtován s dlouhodobou zálohou domu.

V roce 2023 bylo do výnosů bytových domů zaúčtováno 19 tis. Kč úroků z vnitropůjček (2 BD s mínusovým stavem DZ) a 178 tis. Kč z pronájmů společných prostor bytových domů, celkem tedy bylo zaúčtováno do výnosů BD 197 tis. Kč.

Hospodaření jednotlivých domů musí být ke konci roku vyrovnané.

Investiční úvěry poskytnuté na pořízení domů družstvo splácí formou anuitních splátek u 25 bytových domů v celkové výši 2 069 tis. Kč. Uvedené úvěry ke konkrétním bytům jsou zajištěny zástavním právem.

U 16 bytových domů se splácí úvěry na revitalizaci domů. Zůstatek revitalizačních úvěrů k 31.12. 2023 je ve výši 15 522 tis. Kč. Úvěry jsou zajištěny ručitelskými prohlášeními nájemců a vlastníků příslušných domů s úvěrem nebo zástavním právem.

#### **1.2 Středisko 970 – Správa bytů**

Středisko správa vykázalo k 31.12.2023 zisk před zdaněním ve výši 1 082 tis. Kč.

Na středisku správa byla zaúčtována celá daň z příjmů právnických osob za družstvo ve výši 431 tis. Kč.

Celkový zisk střediska po zdanění tedy činil 651 tis. Kč, tj. plnění plánu na 362 %.

Tohoto úspěšného hospodářského výsledku bylo dosaženo probíhajícími revitalizacemi s dotačními tituly, zvyšujícími se úrokovými sazbami na spořicí a termínovaných účtech.

Středisko správy družstva zabezpečuje především činnosti spojené se správou a údržbou bytového fondu ve vlastnictví a spoluvlastnictví družstva a dále provoz SVJ. K 31.12.2023 vykonávalo družstvo správu pro 239 SVJ – zvýšení oproti roku 2022 o 4 SVJ.

K datu 1.7.2023 byl valorizován za období 2020-2022 měsíční správní poplatek/odměna správce z 204 na 252 Kč/BJ vč. DPH.

Pro správu bytové a ekonomické agendy využívá družstvo od roku 2009 informační systém Integri. Zástupcům domů i jednotlivým uživatelům bytů je možný přístup k informacím prostřednictvím informačního portálu Integri G5.

Postupně se činnost družstva přesouvá do správní činnosti pro vlastníky bytů a společenství vlastníků jednotek. Tomu odpovídá i podíl výnosů střediska správy, kdy výnos ze správního poplatku od nájemců činí pouze 4,9 %, naproti tomu tržby od společenství vlastníků a od jednotlivých vlastníků celkem 61,5 % včetně výnosů za zastupování SBD ve statutárním orgánu SVJ.

### 1.3 Středisko 984 – Ubytovna Revoluční 960

Ubytovna byla v roce 2023 plně obsazena. V roce 2023 se poplatek za ubytování neměnil, došlo pouze ke zvýšení ceny studené a teplé vody od 1.3.2023.

Středisko hospodařilo v roce 2023 se ziskem 120 tis. Kč, tj. plnění plánu na 197 %.

V roce 2023 se pokračuje v opravách sociálních zařízení, dále byla provedena oprava protipožárních dveří a výměna vodoměrů. Celkové náklady na opravy činili 411 tis. Kč.

### 1.4 Středisko 985 – Areál Hrotovická 176

Celý areál se dlouhodobě pronajímá.

V průběhu roku byly provedeny opravy ve výši 430 tis. Kč, zejména opravy budovy A a B. Zvýšením místního koeficientu daně z nemovitých věcí došlo k navýšení daně o 489 %, tzn. nárůst nákladů o 261 tis. Kč.

Od 1.5.2023 byly aktualizovány všechny nájemní smlouvy a zvýšen nájem. Do nových předpisů byl promítnut i nárůst cen vodného a stočného, tepla, elektrické energie a ostatních služeb.

Středisko dosáhlo zisku ve výši 90 Kč, tj. plnění plánu na 153 %.

1.5 Středisko tepelného hospodářství (960) má stejně tak jako stř. bytového hospodářství (920) vyrovnané hospodaření, středisko závodního stravování (983) mělo zisk 54 Kč.

### 1.6 Hospodářský výsledek za rok 2023

Plán	300 000,00 Kč
Skutečnost před zdaněním	1 292 093,51 Kč
Daň z příjmů právnických osob	430 762,00 Kč
Zisk po zdanění	861 331,51 Kč
Plnění	287,11 %

Návrh na rozdělení zisku předloží kontrolní komise.

Audit hospodaření

Výrok auditora:

„Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv družstva Stavební bytové družstvo Třebíč k 31.12.2023 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2023 v souladu s českými účetními předpisy.“

Delegáti obdrželi s pozvánkou zprávu o hospodaření družstva za rok 2023 a návrh na rozdělení zisku – příloha č. 6 zápisu.

## **2. Zajišťování služeb**

### 2.1 Servis a údržba výtahů

Družstvo zajišťuje servis 245 výtahů, které jsou provozovány v 97 objektech. Servis prováděla firma TREBILIFT, s.r.o. a OTIS a.s. Celkové náklady na paušál činily včetně SVJ 2 217 tis. Kč, což je 551,- Kč/b.j. Mimo těchto nákladů byly provedeny opravy výtahů za 282 tis. Kč. Byly zvýšeny pouze ceníkové sazby u nově vestavěných výtahů, popř. přistavených výtahů.

### 2.2 Požární ochrana

Servis provádí firma PYROS spol. s r.o. Třebíč, revize se provádí ve všech domech a v objektech SBD, celkové roční náklady na tuto oblast činily 564 tis. Kč včetně DPH. Náklady SBD 95 tis. Kč, náklady SVJ 469 tis. Kč. Ceníkové sazby stejné od roku 2010.

### 2.3 Havarijní služba

Havarijní službu zajišťovala firma Instalaterství VTK spol. s r.o. Třebíč. Celkové roční náklady na tuto oblast činily 359 tis. Kč vč. DPH. Náklady SBD 49 tis. Kč, náklady SVJ 310 tis. Kč.

Ceníkové sazby, resp. paušální poplatek byl stejný jako v roce 2022.

### 2.4 Revizní činnost:

#### 2.4.1 Revize elektro

Tyto práce včetně následných porevizních oprav zajišťovala firma ZAME elektro Třebíč s.r.o.

Náklady SBD - celkový objem prací činil 523 tis. Kč, z toho revize elektro - 132 tis. Kč, porevizní opravy, rekonstrukce EZ včetně oprav elektro (běžné opravy) - 391 tis. Kč.  
 Náklady SVJ - celkový objem prací činil 1.456 tis. Kč.  
 Ceníkové sazby byly v roce 2023 zvýšeny o 10%, HZS o 16%.

#### 2.4.2 Revize plynu

Roční kontroly plynových zařízení, revize plynovodů, plynových spotřebičů a současně odstraňování závad provádí firma CMG Coufal Miroslav. Celkový objem prací činil 456 tis. Kč vč. DPH. Náklady SBD 30 tis. Kč, náklady SVJ 426 tis. Kč. Cena za revizi v průměru 320,- Kč/byt, za kontrolu plynového zařízení 50,- Kč/byt. Ceníkové sazby platné od 1.1.2018.

#### 2.5 Deratizace

Servis provádí firma DDD Třebíč. Kladení nástrah je prováděno dvakrát ročně (jaro-podzim). Celkové roční náklady činily 421 tis. Kč včetně DPH. Náklady SBD 52 tis. Kč, náklady SVJ 369 tis. Kč. Cena na vchod 387,- Kč včetně DPH. Navýšení ceny o 6,6 %.

#### 2.6 Pojištění

Družstvo je pojištěno u České podnikatelské pojišťovny, a.s. rámcovou smlouvou na období 2021-2023. Majetek (SBD + SVJ) je pojištěn v rozsahu živelního pojištění, pojištění odpovědnosti za škodu vyplývající z vlastnictví nemovitých věcí, pojištění proti odcizení a vandalismu, pojištění za škodu způsobenou členy statutárního orgánu družstva a statutárních orgánů SVJ a pojištění odpovědnosti občanů za škody při vedení domácnosti a provozu jejího zařízení.

Přehled nákladů na pojištění za rok 2023:

	Živel, odpovědnost za škodu (byty)	Odpovědnost z provozu domácnosti	Ostatní	Celkem
	Kč	Kč	Kč	Kč
SBD BD	236 528	114 270		350 798
SBD správa	34 862		41 682	76 544
SVJ	1 386 185	720 590		2 106 775
Celkem	1 657 575	834 860	41 682	2 534 117

V roce 2023 družstvo uplatnilo 13 pojistných událostí. Pojistné plnění bylo vyplaceno ve výši 578 tis. Na SVJ připadá částka 566 tis. Kč a na SBD 12 tis. Kč. U všech pojistných plnění je spoluúčast ve výši 1 tis. Kč. Žádnou škodní událost nemusela řešit škodní komise.  
 Průměrné roční pojistné za jeden byt bylo u živlu 258,- Kč a u odpovědnosti z provozu domácnosti 130,- Kč/bj/rok (tj. celkem 388 Kč). U pojištění došlo k 1.7.2023 ke zvýšení pojistné hodnoty o 31 % a následně výše pojistného o 16 %.

#### 2.7 Daň z nemovitých věcí

Daň z nemovitých věcí byla družstvem uhrazena ve výši 557 tis. Kč, z toho na bytové domy připadá 199 tis. Kč, správní střediska činí 358 tis. Kč.  
 Sazby daně jsou stejné, daň se v návaznosti na převod bytu do vlastnictví přesouvá na vrub SVJ. Od 1.1.2023 byl zvýšen místní koeficient u průmyslové části k.ú. Kožichovice (areál Hrotovická) z 1,00 na 5,00.

### 3. Nájemné

#### 3.1 Úprava nájemného

K 1.7.2023 byla provedena úprava nájemného – přepočítání zálohových plateb na vodu, topení, elektrickou energii společných prostor a výtahy, zvýšení správního poplatku a odměny za správu.

Předpis k 31.12.2023 činil:

Předpis nájemného/příspěvku na správu domu a pozemku	Měsíční Kč	Roční Kč	Pozn.
Družstevní byty	4 476 863	53 315 697	
Byty ve vlastnictví (v SVJ)	23 870 245	281 606 728	
Celkem	28 347 108	334 922 425	

Vyúčtování služeb spojených s bydlením za rok 2023 bylo dokončeno a předáno na bytové domy do 10.4.2024. Přepłatky byly po skončení připomínkového řízení odeslány uživatelům bytů 22.5.2024.

### 3.2 Vymáhání pohledávek

Pohledávky družstva na nájemném činily na konci roku 2023 426 tis. Kč, což je 0,79 % z ročního předpisu, jinak 944,- Kč/byt a 14,65 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu.

Pohledávky SVJ vůči vlastníkům bytů činily na konci roku 2023 896 tis. Kč, což je 0,31 % z ročního předpisu, jinak 162,- Kč/byt a 12,50 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu.

### 3.3 Největší dlužníci

S dluhem větším než 20 tis. Kč je u družstva 5 dlužníků, jejich celkový dluh činí 397 tis. Kč. I přes poměrně uspokojivý stav v této oblasti je vymáhání pohledávek za nájemným stále obtížnější a prakticky neřešitelné, především u bytů ve vlastnictví.

## 4. Dlouhodobé přijaté zálohy

### 4.1 Stav DZ v Kč

Počáteční stav k 1.1.2023	41 856 987 Kč
Tvorba za rok 2023	15 236 666 Kč
Čerpání za rok 2023	16 331 203 Kč
Z toho	
- vypořádání SVJ	146 122 Kč
- anuitní splátky revitalizací	6 036 414 Kč
- opravy a revize	10 148 667 Kč
Konečný stav k 31. 12. 2023	40 762 450 Kč

Průměrná tvorba DZ je 18,79 Kč/m<sup>2</sup> plochy dle SVP.

### 4.2 Půjčky z DZ

V roce 2023 nebyla poskytnuta půjčka z globálu DZ. Nesplacené půjčky k 31.12.2023 činí 1 952 607Kč.

## 5. Dodávka vody a měření její spotřeby

Cena vodného a stočného v roce 2023 činila 133,57 Kč vč. DPH 10 %, což je oproti roku 2022 nárůst o 22,87 %.

Spotřeba vody je oproti minulému období nepatrně nižší, celková průměrná měsíční spotřeba na osobu byla 2,32 m<sup>3</sup>, u SV 1,50 m<sup>3</sup> a u TV 0,82 m<sup>3</sup>.

### Dlouhodobý přehled

Rok	Cena Kč/m <sup>3</sup>	Nárůst ceny	Celková spotřeba m <sup>3</sup>	Spotřeba m <sup>3</sup> /os/M	Spotřeba SV m <sup>3</sup> /os/M	Spotřeba TV m <sup>3</sup> /os/M	Celkový náklad
2018	90,68	2,63	385 755	2,44	1,55	0,89	34 702 346
2019	94,58	4,30	390 848	2,43	1,55	0,88	36 333 891
2020	96,47	2,00	413 187	2,52	1,59	0,93	39 456 129
2021	100,86	4,55	405 415	2,49	1,57	0,92	39 971 540
2022	108,71	7,78	382 583	2,39	1,52	0,85	40 966 412
2023	133,57	22,87	388 801	2,32	1,50	0,82	48 755 745

### Rozdíly oproti fakturačním měřidlům.

Průměrná odchylka činí 7,5 %, max. odchylka je 40 %, odchylka vyšší než 15 % je u 10 BD. Ke snížení rozdíků vede instalace měřidel s dálkovým odečtem.

Cena vodoměrů Ista včetně montáže bez modulu od 01.04.2023 činila 649,75 Kč/ks a s modulem 1029,25 Kč/ks vč. DPH.

Cena vodoměrů COOP THERM bez modulu byla 595,7 Kč/ks a s modulem 939,55 Kč/ks vč. DPH.

## 6. Dodávka elektrické energie

Dodavatel: E.ON Energie, a.s.

Rok	Sjednané množství	Tarif	Cena	Index X/X-1
	MWh	Kč/MWh	Kč	
2018	940,992	1099	1 034 150	1,38
2019	940,992	1449	1 363 497	1,32
2020	940,992	1596	1 501 823	1,10
2021	940,992	1529	1 438 777	0,96
2022	940,992	2001	1 882 925	1,31
2023	940,992	2870*	2 700 647	1,43

Smlouva na rok 2023 byla uzavřena na tzv. spotové ceny \*), uvedený tarif je průměrem spotových cen. Oproti roku 2022 se cena zvýšila cca o 43 %.

Náklady na dodávku elektriny vč. distribuce činí 3.903.000 Kč.

## 7. Dodávka plynu

Dodavatel: innogy Energie, s.r.o.

Přehled smluvních cen za dodávku plynu, za služby přepravy a flexibilitu

Rok	Při ročním odběru do 630 MWh			Při ročním odběru 630 - 4200 MWh			Cena celkem	Index X/X-1
	Odběr	Tarif	Cena	Odběr	Tarif	Cena		
	MWh	Kč/MWh	Kč	Kč/MWh	Kč/MWh	Kč	Kč	
2018	5 147,00	437	2 249 239	0	0	0	2 249 239	0,76
2019	5 261,00	487	2 562 107	0	0	0	2 562 107	1,14
2020	5 261,00	476	2 504 236	0	0	0	2 504 236	0,98
2021	4 930,00	579	2 854 470				2 854 470	1,14
2022	4930,00	598	2 948 140	0	0	0	2 948 140	1,03
2023	5 405	2500	13 512 500				13 512 500	4,18

Od 1.1.2023 se zvýšila cena plynu, která byla zastropovaná cenou 2500 Kč/MWh, tj. o 418 %. Skutečně odebrané množství ZP bylo o 921 MWh nižší než nasmlouvané, tzn. 4 484 MWh a tedy skutečné náklady na dodávku plynu vč. distribuce činily 13.321.755 Kč.

## 8. Dodávka tepla

### 8.1 Teplo z CZT

Celkové náklady za teplo na vytápění a ohřev TUV v roce 2023 činily 79 413 000 Kč vč. 10 % DPH. Průměrná cena tepelné energie dodávané TTS energo s r.o. činila 711,70 Kč/GJ včetně DPH. K této ceně družstvo připočítává další oprávněné náklady související s dodávkou TE tj. náklady střediska tepelného hospodářství, náklady na obsluhu kotelen a výměníkových stanic, na el. energii, popř. na provedené opravy.

Celková cena pak činila 751,48 Kč/GJ, oproti roku 2022 se zvýšila o 11,4 %.

Cena energie v Náměšti nad Oslavou je 1 157,83 Kč/GJ, s náklady družstva pak 1 234,83 Kč/GJ, oproti roku 2022 se snížila o 95,2 %.

### 8.2 Teplo z domovních kotelen

V roce 2023 byla průměrná cena na domovních kotelnách 1 248,47 Kč/GJ včetně DPH, oproti roku 2022 se zvýšila o 266,4 %.

### 8.3 Přehled vývoje ceny tepla v Kč/GJ

Rok	CZT Třebíč	Index	CZT Náměšť	Index	DK	Index	Pozn.
	Kč/GJ	X/X-1	Kč/GJ	X/X-1	Kč/GJ	X/X-1	
2018	536,97	1,02	580,83	1,06	366,60	1,00	
2019	537,69	1,01	627,75	1,08	388,97	1,06	
2020	519,57	0,97	596,80	0,95	368,36	0,95	
2021	550,43	1,06	543,67	0,91	420,15	1,14	
2022	674,33	1,23	632,45	1,16	468,66	1,12	
2023	751,48	1,11	1234,83	1,95	1248,47	2,66	

### 8.4 Koncepce zásobování teplem

V roce 2023 družstvo přijalo do správy objekt SVJ Mikuláškova 496-501, v němž se nachází 2 plynové kotelny. Dále pak BD SVJ Havlíčkovo nábř. 146 s 1 plynovou kotelnou. V současnosti v lokalitě města Třebíč je většina BD napojena na CZT, pouze 12 BD má svoji domovní kotelnu.

Možnosti přechodu na CZT mohou využít pouze 4 BD.

Mimo Třebíč jsou v provozu domovní kotelny v 25 BD.

V roce 2023 byla zrušena a přepojena na CZT kotelna Velkomeziříčská 310-11.

Dopad energetické krize se v roce 2023 nejvíce projevil u BD s domovními kotelny. Díky zastropování byla cena 2.500 Kč/MWh.

### 8.5 Průměrná konečná cena tepla na vytápění (bez ohřevu TUV) v Kč/m<sup>2</sup> ZPP

Rok	CZT Třebíč	Index	CZT Náměšť	Index	DK	Index	Pozn.
	Kč/m <sup>2</sup>	X/X-1	Kč/m <sup>2</sup>	X/X-1	Kč/m <sup>2</sup>	X/X-1	
2018	102,02	0,927	104,55	1,060	91,65	0,864	
2019	102,16	1,001	119,27	1,141	93,35	1,019	
2020	98,72	0,966	113,40	0,951	88,41	0,945	
2021	115,59	1,171	114,17	1,007	113,44	1,283	
2022	114,64	0,992	101,20	0,886	103,10	0,909	
2023	120,24	1,049	197,57	1,952	249,70	2,422	

### Přehled úspor na vytápění

Dosažené úspory v porovnání s rokem 2005:

Zdroj	2005 Počet bytů	2005 Množství TE GJ	2023 Počet bytů	2023 Množství TE GJ	Index 2005/ 2020
CZT Třebíč	4 233	122 844	4 339	45 231	0,4271
CZT celkem	4 299	125 285	4 405	45 888	0,4250
DK	841	28 809	639	7 896	0,4289
Denostupně		3 885		3268	0,8412

Díky provedeným opravám se od roku 2005 snížila spotřeba tepla do vytápění o 57 %.

### 8.6 Měření tepla v bytech

V této oblasti byly na základě Směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2018/2002, kterou se měnila směrnice 2012/27/EU, o energetické účinnosti novelizovány předpisy platné v ČR a to:

- Zákon 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění zákona č. 3/2020 Sb.
- Vyhláška 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, ve znění vyhlášky 376/2021 Sb.
- Zákon 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění zákona 424/2022 Sb.



Od 1.1.2027 musí poskytovatel služeb (družstvo) měsíčně informovat příjemce služeb (vlastník bytu) o jeho spotřebě tepla a teplé vody – tzv. Informace o spotřebě. V případě, že jsou již osazena dálkově odečítatelná měřidla/zařízení pak od 1.1.2024.

Dálkově odečítatelná měřidla, tzn. VDM a dálkově odečítatelná zařízení, tzn. I-RTN jsou instalovány ve všech bytech družstva a prakticky ve všech bytech SVJ.

SBD Třebíč používá v současné době dva systémy:

- Systém firmy ista Česká republika se sběrníci Memonic a portálem ista 24 CZ
- Systém firmy COOP THERM se sběrníci CRS B COMBI a portálem Služby CRS

Vyúčtování je prováděno:

Systém	BD	BJ	VDM	BD se sběrníci	Sběrnice
Ista ČR	181	4864	10072	100	165
COOP	56	846	1408	1	1
	237			101	166

Informaci o spotřebě družstvo poskytuje prostřednictvím informačních portálů rozúčtovatelů.

### 9. Úklidové služby

Úklidové služby byly poskytovány v roce 2023 u 124 BD (4207 bytů) prostřednictvím firem fyzických osob Šajovičová, Kružíková, Musilová, Vystrčilová, Franzká, Bartuněk, Lorencová, Doležalová, některé domy formou dohody o provedení práce.

Celkový náklad na tuto službu činil 5 596 tis. Kč.

Průměrná cena úklidových služeb činila 111,- Kč včetně DPH, záleží na rozsahu úklidu, počtu bytů v domě (vchodech), je-li firma plátcem DPH.

### 10. Celkový přehled nákladů na služby 2023

Pol.	Druh	Kč
1	Teplo na vytápění	50 264 000
2	Teplo na přípravu TV	29 184 000
3	Teplá voda surovina	15 621 000
4	Studená voda	34 658 000
5	Elektřina společných prostor	5 211 000
6	Výtahy	3 319 000
7	Internet, odečty	36 000
8	Úklid	5 596 000
9	Stočné	306 000
	Celkem	144 195 000
10	(Pojištění)	2 014 653
11	Plyn (náklady zahrnutý v teple na vytápění)	12 183 000

### 11. Údržba, opravy a provoz bytů

Celkové náklady na opravy a regeneraci v roce 2023

Druh prací	SBD	SVJ.	Celkem	Dotace
Náklady	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	
Drobné opravy	992	13 979	14 971	
Regenerace:				
BD	2 926	27 830	30 756	
S dotací NZÚ	0	15 045	15 045	4 749

Výtahy:				
S dotací BDBB	0	7 645	7 645	
Výtahy bez dotací	0	16 826	16 826	7 136
Celkem	3 918	81 325	85 243	11 885

### 11.1 Drobné opravy a údržba

GO ZTI	4 bytové domy
Rekonstrukce el.rozvaděčů, rekonstrukce osvětlení nebo VZT	4 bytové domy
Digitalizace zvonkových systémů	6 bytových domů
Výměna oken nebo dveří	2 bytové domy
Střešní pláště, vchodové zástěny, chodníky, dlažby	9 bytových domů

Celkové náklady na drobné opravy činily 14 971 tis. Kč.

### 11.2 Regenerace bez dotací

V roce 2023 družstvo spolupracovalo na regeneraci u 5 SVJ (přístavba lodžii, sanace fasády)

### 11.3 Regenerace s využitím dotačních titulů

#### SFRB – Panel

Jedná se o již dokončené realizace s dobíhající výplatou průběžně vyplácených dotací.  
Dotace obdržené v roce 2023 – SBD 1 335 906 Kč; SVJ – 1 100 592 Kč.

#### Bytové domy bez bariér BDBB

V roce 2023 administrovalo družstvo žádosti 2 SVJ (10 výtahů).

#### NZÚ

V roce 2023 administrovalo družstvo žádosti 4 SVJ (výměna oken, rekonstrukce střechy, zateplení).

### 11.4 Závěr

Celkový náklad revitalizace 2005 -2023 činí 1 119 805 199 Kč.

K 31.12.2023 jsou u bytových domů v účetnictví družstva celkem úvěry na revitalizaci ve výši 15 522 495 Kč.

K 31.12.2023 jsou u SVJ úvěry na revitalizaci v celkové výši 208 695 913 Kč.

Celková výše podpory 2005 - 2023

Program	Počet BD/projektů	Podpora (příslíb) tis.Kč	Vyplaceno do 31.12. tis.Kč
SFRB	77	110 196	96 224
ZÚ	18	28 663	28 663
IPRM	25/34	40 288	40 288
JESSICA	5	úrokové zvýhodnění	
IROP	12 (+ 5 cizích subjektů)	12 531	12 531 (+ 6 469)
BDBB	20	54 357	54 357
OPPIK	1	2 693	2 693
NZÚ	5	4 925	4 925
<b>Celkem</b>		<b>253 653</b>	<b>239 681 (+ 6 469)</b>

V současné době je opraveno všech 96 panelových BD objektů ve správě – tj. 4 286 BJ – 100 %.

Družstvo dále spravuje:

- 69 BD zděných BD - nad 8 BJ (1455 BJ), z toho je 11 BD nově postavených, zde zbývá opravit 1 dům,
- 122 BD zděných menších než 8 BJ, zde eviduje jen malé procento regenerovaných domů, vlastníci bytů v těchto domech s regenerací otálejí.

Pomalou se rozbíhají sanace zateplovacích systémů, zatím jsou sanace prováděny u domů, kde je realizovaná přístavba lodžii.

## **12. Převody bytů do vlastnictví**

### **12.1 Přehled**

V převodech bytů je následující stav:

Před zahájením převodů družstvo vlastnilo

273 bytových domů

5 777 bytových jednotek

Stav k 31.12.2023

V roce 2023 bylo převedeno 62 bytů. Celkem bylo převedeno do konce roku 2023 do vlastnictví 5.331 bytů, tj. 92,28 % z původního celkového počtu, zbývá tedy převést ještě 446 bytů.

Z celkového počtu převedených bytů odešlo k jiným správcům pouze 280 bytů (5,25 % z převedených), ostatní zůstaly ve správě družstva. Do naší správy naopak přešlo 1 046 bytů jiných subjektů.

Přehled BD podle vlastnictví k 31.12.2023

	BJ	%	Poznámka
Nájemní byty SBD	446	6,8	
Vlastníci mimo SVJ	622	9,48	
SVJ PO	5 493	83,72	239 BD
Celkem	6 561	100	299 BD
Vlastníci celkem	6 115		

### **12.2 SVJ**

Do správy družstvo získalo dalších 4 BD/SVJ s 80 byty, celkem spravuje 239 SVJ s právní subjektivitou. V rámci činnosti pro SVJ družstvo zajišťuje dle požadavků jednotlivých SVJ technické a provozní záležitosti a celou ekonomickou agendu včetně vedení účetnictví a zpracování daňových přiznání. Spolupráce s orgány společenství je velice dobrá. Systém správy pro SVJ je nastaven tak, aby družstvo jako správce nezasahovalo do rozhodování jednotlivých SVJ. V rámci metodické činnosti jsou zástupci SVJ upozorňováni na právní normy, která jsou SVJ povinná dodržovat.

Družstvo vykonávalo v roce 2023 funkci statutárního orgánu u 9 BD.

Poté co odcházejí dlouholetí funkcionáři, je stále obtížnější najít nové lidi, ochotné funkci statutárního orgánu přijmout.

## **13. Stížnosti a podání**

Viz zpráva kontrolní komise.

## **14. Ostatní**

### **14.1 Výstavba bytů**

Situace na realitním trhu v Třebíči se výrazně změnila, je nedostatek volných starších bytů a ceny jak těchto bytů, tak i bytů z nové výstavby se vyšplhaly do neskutečných výšin. Cena starého bytu se prakticky zdvojnásobila a cena nových bytů se pohybuje mezi 65 tis. Kč/m<sup>2</sup>. Výstavbu lze patrně předpokládat až s výstavbou dalšího bloku v JE Dukovany.

### **14.2 Zastoupení v orgánech Svazu**

V roce 2023 byl Ing. Zdeněk Veškrna, ředitel družstva, znovu zvolen členem představenstva Svazu a členem Rady bytových družstev Moravy a Slezska. Funkci předsedy SČMBD vykonává Ing. Jan Vysloužil.

### **14.4 Informační systém**

Informační portál INTEGRI má k dnešnímu datu zřízený 316 funkcionářů a 485 uživatelů bytů.

Využití portálu je stále minimální.

V rámci IS družstvo zavedlo elektronické doručování písemností, souhlas dalo 4 284 vlastníků a nájemců bytů.

## **15. Hospodářský plán na rok 2024**

Představenstvo družstva schválilo pro rok 2024 tento finanční plán:

Výnosy celkem	105 380 tis. Kč
Náklady celkem	104 922 tis. Kč
Hospodářský výsledek-zisk	458 tis. Kč

V roce 2024 se družstvo bude dále věnovat revitalizaci BD mimo Třebíč. Dotační program BDBB na rok 2024 zatím vypsan nebyl. Přesto jsou nachystané projekty k realizaci a jakmile dojde ke zveřejnění výzvy, bude družstvo ihned reagovat. Dále se pokračuje v regeneraci BD v rámci programu Nová zelená úsporám a v neposlední řadě se připravují projekty na solární ohřev vody a fotovoltaické elektrárny. V oblasti organizační to bude především dokončení převodů bytů do vlastnictví a zakládání SVJ a nabídka profesionálního předsedy statutárního orgánu SVJ.

## **16. Závěr**

Ředitel družstva závěrem poděkoval jménem všech pracovníků družstva všem delegátům a celému funkcionářskému aktivu za spolupráci. Zároveň poděkoval všem zaměstnancům za jejich obětavou práci a přístup k řešení úkolů i všem našim obchodním partnerům.

**Výroční zpráva o hospodaření družstva je přílohou č. 5 zápisu.**

## **K bodu 5: Zpráva kontrolní komise družstva, plán práce na rok 2022**

Zprávu kontrolní komise přednesl p. Pavel Šikl, člen kontrolní komise.

Komise je tříčlenná, účast na jednáních byla 100 %. Schůze kontrolní komise se konaly každý měsíc, členové hodnotili výsledky jednotlivých kontrol prováděných dle plánu. Členové kontrolní komise prováděli kontroly tvorby a čerpání DZ a hospodaření u všech samospráv, veškeré náležitosti byly dodrženy, výsledek – bez závad. Dále členové pravidelně provádějí kontrolu hospodaření jednotlivých středisek družstva v návaznosti na celoroční plán, bez závad. Kontrola činnosti samospráv a konání schůzí probíhala také pravidelně. Součástí práce kontrolní komise je kontrola nákladů a evidence jízd u služebních vozidel. Kontrola neprokázala žádné nedostatky. Dále byla provedena kontrola užívání telefonních linek, služební hovory jsou účtovány k tíži jednotlivých středisek a soukromé hovory jsou hrazeny pracovníky družstva. Členové kontrolní komise provedli 2x kontrolu stavu pokladny. Kontrolní komise neřešila žádnou stížnost. Představenstvo je pravidelně informováno o práci komise, její předseda se zúčastňuje zasedání představenstva družstva.

Spolupráce s pracovníky družstva při provádění kontrol je velmi dobrá, vychází členům kontrolní komise vstříc a patří jim za to díky.

Dalším bodem zprávy bylo stanovisko kontrolní komise k výsledkům hospodaření, účetní závěrce a návrhu na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2023. Kontrolní komise doporučuje schválit výsledek hospodaření za rok 2023 a rozdělení zisku takto:

Návrh na rozdělení zisku:

Zisk za rok 2023 k rozdělení	861 331 ,51 Kč	
Z toho:		
příděl do statutárního fondu ostatního hospodaření	344 331,51 Kč	40 %
příděl do sociálního fondu	517 000,00 Kč	60 %

Plán práce kontrolní komise na další období roku 2024:

Červen	kontrola účetních dokladů tvorby a čerpání dlouhodobých záloh u samospráv
Červenec	kontrola hospodaření družstva za II. čtvrtletí 2024
Srpen	kontrola stavu pokladny družstva
Říjen	kontrola konání a zápisů schůzí samospráv a shromáždění vlastníků
	kontrola hospodaření družstva za III. čtvrtletí 2023
	kontrola hospodaření samospráv a stav dlouhodobých záloh
	plán práce KK na rok 2025, vyřizování stížností

Projednávání stížností a kontrol krom plánu je průběžně dle požadavků.

**Zpráva kontrolní komise tvoří přílohu č. 7 zápisu.**

### **K bodu 6: Zpráva mandátové komise**

Předseda mandátové komise pan Jiří Gbelec podal zprávu o počtu přítomných delegátů na shromáždění delegátů. Na shromáždění delegátů bylo pozváno 22 delegátů, dle prezenční listiny bylo přítomno jednání 20 delegátů, což je 91 % z celkového počtu pozvaných delegátů. Shromáždění delegátů bylo usnášeníschopné.

**Zpráva mandátové komise je přílohou č. 3 zápisu.**

### **K bodu 7. Seznámení se zněním Směrnice č. 01/2013, ve znění dodatku č. 4 o stanovení odměny za správu domu a pozemku, příspěvků na činnost samospráv a pověřených zástupců domů, kde nevzniká společenství vlastníků a náhrad nákladů za úkony, prováděných z podnětu nebo v zájmu uživatelů ve vlastnictví a správě SBD Třebíč - úplné znění**

Návrh dodatku č. 4 Směrnice č. 01/2013 přednesl předseda představenstva p. Miloslav Peštál, seznámil přítomné se změnami. Návrh směrnice byl zaslán delegátům s pozvánkou a tvoří přílohu č. 8 zápisu. K předloženému návrhu nebyly připomínky.

### **K bodu 8. Různé**

Nebyl přednesen žádný příspěvek.

### **K bodu 9. diskuse**

Předsedající vyzvala přítomné k diskusi k předneseným bodům jednání, nebyl žádný příspěvek.

### **K bodu 10. Usnesení**

Návrh usnesení obdrželi delegáti v podkladových materiálech – viz **příloha č. 9 zápisu**. V průběhu nebyl podán návrh na doplnění usnesení.

Předseda návrhové komise p. Ing. Ivo Lexa předložil ke schválení návrh usnesení ze shromáždění delegátů v tomto znění:

### **Usnesení shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva Třebíč, družstva, které se konalo dne 29.5.2024 v zasedací místnosti družstva:**

#### **A. Shromáždění delegátů schvaluje:**

1. Zprávu o činnosti představenstva družstva a plnění usnesení ze shromáždění delegátů dne 31.5.2023
2. Zprávu kontrolní komise za rok 2023
3. Výroční zprávu o hospodaření družstva a hospodářské výsledky za rok 2023
4. Řádnou účetní závěrku za rok 2023 a rozdělení zisku dle návrhu

#### **B. Shromáždění delegátů ukládá představenstvu družstva:**

1. Pravidelně projednávat hospodaření družstva, stavy dlužníků a stavy dlouhodobých záloh
2. Konat porady předsedů samospráv dle potřeby, minimálně 1x ročně
3. Zajišťovat plnění úkolů dle plánu činnosti
4. Zajistit přípravu a průběh voleb v roce 2025 – zřízení volebních obvodů, svolání schůzí volebních obvodů, volbu delegátů, přípravu kandidátky členů PD a KK, přípravu volebního shromáždění

#### **C. Shromáždění delegátů ukládá kontrolní komisi družstva**

1. Čtvrtletně provádět kontrolu hospodaření středisek družstva v návaznosti na celoroční plán
2. Provádět kontroly hospodaření a činnosti samospráv
3. Pololetně provádět kontrolu pokladny
4. Čtvrtletně provádět kontrolu vyřizování stížností adresovaných představenstvu a vedení družstva
5. Provádět kontrolu nákladů služebních vozidel
6. Provádět kontrolu nákladů pevných a mobilních telefonů a internetu

**D. Shromáždění delegátů ukládá vedení družstva**

1. Pravidelně projednávat hospodaření družstva, stavy dlužníků, zprávy předkládat představenstvu družstva
2. Uplatňovat postihy vůči dlužníkům
3. Pokračovat v opravách bytových domů
4. Pokračovat v převodech bytu do vlastnictví
5. Zajistit přípravu a průběh voleb v roce 2025 společně s představenstvem družstva

**E. Shromáždění delegátů bere na vědomí**

1. Směrnici č. 01/2013 ve znění dodatku č. 4 – úplné znění, o stanovení odměny za správu domu a pozemku, příspěvků na činnost samospráv a pověřených zástupců domů, kde nevzniká společenství vlastníků a náhrad nákladů za úkony, prováděných z podnětu nebo v zájmu uživatelů ve vlastnictví a správě SBD Třebíč

**Hlasování:**

Přítomno: 20 delegátů, což je 91 % s celkového počtu pozvaných delegátů.

Výsledek hlasování: pro: 20 hlasů, proti 0, zdržel se 0


**Usnesení ze shromáždění delegátů SBD Třebíč bylo schváleno 100 % hlasů přítomných delegátů.**

**Zpráva návrhové komise je přílohou č. 10 zápisu.**

**K bodu 11: Závěr**

Mgr. Julie Dolejší poděkovala všem přítomným za účast a popřála všem funkcionářům a pracovníkům družstva mnoho pracovních úspěchů.

Poté konstatovala, že byly projednány všechny body dle programu a jednání shromáždění delegátů ukončila.


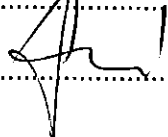
  
Mgr. Julie Dolejší  
místopředsedkyně představenstva

V Třebíči dne 29.5.2024

Zapsala: Ivana Bendová

Ověřovatel zápisu: Miloslav Peštál

Helena Součková

  
.....  
  
.....

**Přílohy:**

- č. 1 Pozvánka
- č. 2 Prezenční listina
- č. 3 Zpráva mandátové komise
- č. 4 Zpráva o činnosti představenstva družstva
- č. 5 Výroční zpráva o hospodaření SBD Třebíč za rok 2023
- č. 6 Hospodaření družstva za rok 2023, návrh rozdělení zisku (zasílaný podklad)
- č. 7 Zpráva kontrolní komise
- č. 8 Směrnice č. 01/2013 ve znění dodatku č. 4 (zasílaný podklad)
- č. 9 Usnesení (zasílaný podklad)
- č. 10 Zpráva návrhové komise
- č. 11 Seznam delegátů