

Zpráva představenstva – zhodnocení funkčního období 2016–2021

Rok 2021 je rokem volebním a představenstvo jako statutární (tedy výkonný) orgán družstva předkládá tuto zprávu, ve které je shrnuto a vyhodnoceno uplynulých 5 let. Následující informace jsou určitou rekapitulací nejpodstatnějších skutečností a událostí.

Po volbách v 5/2016 začalo představenstvo pracovat v tomto složení:

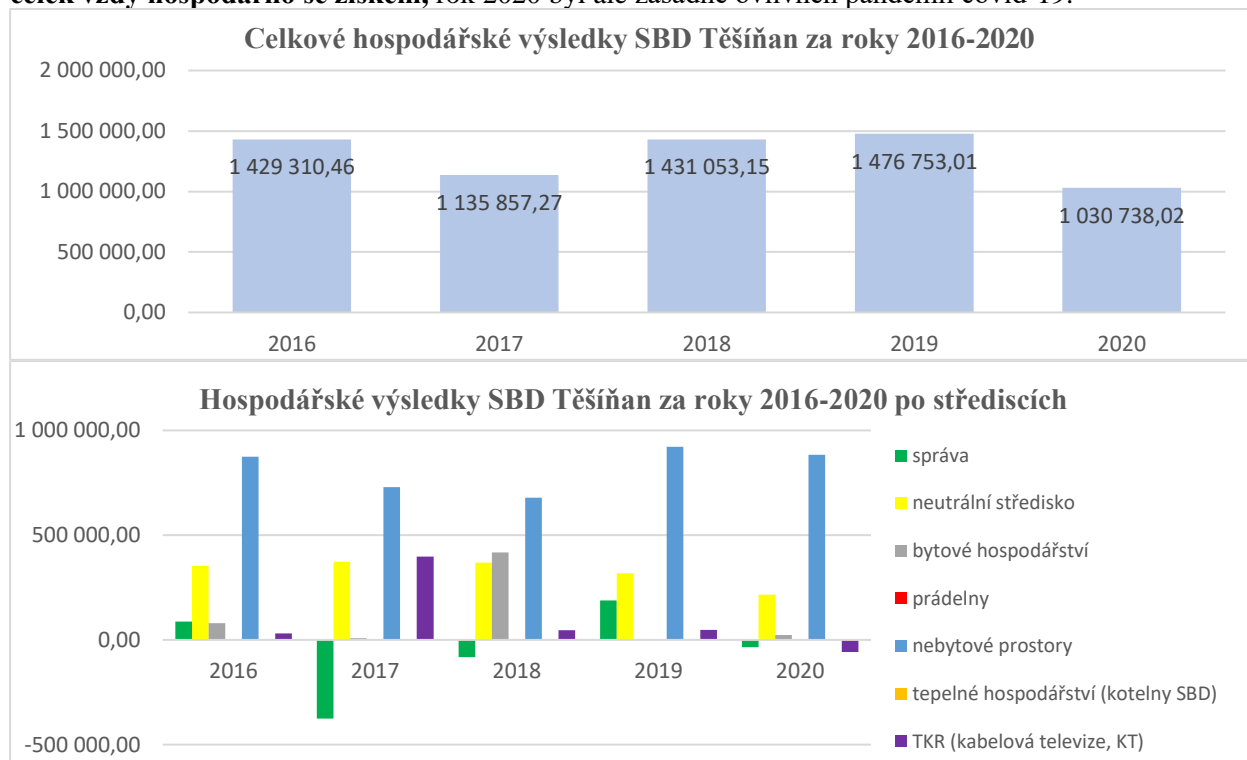
- Ing. Romana Slowiková – předseda,
- p. Milan Čierny – místopředseda,
- Mgr. Monika Kovářová, DiS. – člen,
- p. Jiří Minarčík – člen,
- p. Blanka Folwarczná – člen,
- p. Jaroslav Ledvoň – člen,
- p. Marián Kožlej – člen.

A v tomto nezměněném složení pracovalo až do konce volebního období 2016–2021.

Představenstvo každoročně o své činnosti podávalo informace nejvyššímu orgánu – shromáždění delegátů, a to prostřednictvím zpráv o hospodaření a činnosti družstva.

1. Hospodaření družstva v letech 2016–2021

Následující grafy zaznamenávají vývoj hospodaření družstva v letech 2016–2021, tedy hospodářské výsledky družstva za jednotlivé roky jako celku i po střediscích. **Ve sledovaném období družstvo jako celek vždy hospodařilo se ziskem, rok 2020 byl ale zásadně ovlivněn pandemií covid-19.**



Není-li v grafu některé středisko vyobrazeno, byl hospodářský výsledek v daném roce nulový.

2. Opravy, údržba a investice do bytového fondu, jejich přínos, využití dotačních programů

I v období let 2016–2021 probíhaly běžné opravy a údržba bytových domů (družstevních i domů, kde existují společenství vlastníků jako právnické osoby (v počtu 9) a pro které družstvo vykonává správu a současně je ve funkci předsedy společenství), byly prováděny předepsané revize a kontroly, byly prováděny instalace/výměny poměrových měřičů (s ohledem na legislativu EU od r. 2020 již jen s možností dálkových odečtů).

Z dalších aktivit je nezbytné zmínit: dokončení koncepce „rekonstrukcí elektroinstalací v bytech“ (úspěšnost cca 95,4 %), koncepci „výtahy“ (odstranění neshod a rizik z inspekčních zpráv), kdy poslední domy budou dle plánu realizovány ještě v průběhu roku 2021.

Z investičních akcí to byly zejména tyto: zastřešení vstupních schodišť, rekonstrukce vstupů, dílčí zateplení (střech, lodžii (vč. případného horního zasklení), fasád), instalace elektronických přístupových/zvonkových systémů s čipy, instalace průchozích výtahů, instalace kamerových systémů, rekonstrukce elektroinstalace / rozvodů vody, kanalizace, plynu / otopné soustavy (výměny otopných těles) ...

K záležitosti 3) Výzvy k rozhodnutí per rollam (korespondenčnímu rozhodnutí) delegátů SBD Těšínan, 5/2021

Realizované práce dle uzavřených smluv o dílo (SoD) vyjádřeny ve finančních objemech viz následující tabulka:

rok	2016	2017	2018	2019	2020	k 4/2021	celkem za období
výdaje dle SoD (v tis.)	19 874	16 290	32 897	48 840	29 104	1 071	148 076

To vše bylo hrazeno především z prostředků dlouhodobých záloh (ve výjimečných a odůvodněných případech s finanční výpomocí družstva) a dotacemi.

Ke konci r. 2016 bylo revitalizováno 82 % družstevních vchodů a několik dalších domů bylo revitalizováno částečně, na konci r. 2020 to bylo 89,8 %, toto číslo vzroste po realizaci projektů IROP – 78. výzva. Uvedených výsledků bylo dosaženo i díky **využití dotačních programů**.

V letech 2016–2019 postupně dobíhalo 5leté období udržitelnosti u 10 projektů, které byly realizovány před rokem 2016 s pomocí dotačního programu Integrovaného plánu rozvoje města Český Těšín – „Revitalizace významně postižené městské části SVIBICE“. V uvedených letech u těchto projektů byly řádně plněny dotační podmínky v podobě Hlášení o udržitelnosti projektu.

V následující tabulce jsou uvedeny všechny žádosti o dotace podané ve volebním období 2016–2021:

dotační program	rok podání žádosti	% výše dotace	skutečná / očekávaná* dotace	poznámka
projekt				
dotační program IROP, výzva č. 37 Energetické úspory v bytových domech II				
Zateplení fasády a podhledu stropu suterénu – bytový dům U Mlékárny 1367/1, 1368/2	2017	40 % ze způsob. výdajů	1 395 673,30	
Zateplení fasády a podhledu stropu suterénu – bytový dům Slezská 1408/32, 1409/34, 1410/36, 1411/38 a regulační uzly ÚT	2017	30 % ze způsob. výdajů	3 167 251,80	
dotační program IROP, výzva č. 78 Energetické úspory v bytových domech III				
Zateplení fasády a střechy, rekonstrukce lodžii, modernizace otopné soustavy – bytový dům Slezská 484/5	2020	30 % ze způsob. výdajů	6 932 415,00	*; SVJ-PO
Zateplení fasády, modernizace otopné soustavy – bytový dům Slezská 1435/8, 1436/10	2020	30 % ze způsob. výdajů	953 387,10	*; SVJ-PO
Zateplení střechy – bytový dům Pražská 1377/1, 1378/3, 132/5	2020	30 % ze způsob. výdajů	620 052,90	*; SVJ-PO
Zateplení fasády – bytový dům Slezská 1397/16, 1398/18, 1399/20, 1400/22	2020	30 % ze způsob. výdajů	4 027 940,40	*
dotačního programu MMR ČR Bytové domy bez bariér				
Vybudování 6 ks výtahů v obytných domech Úvoz 1412/1, 1413/3, 1414/5, 1415/7, 1416/9, 1417/11	2017	50 % ze způsob. výdajů	3 183 513,00	
Vybudování nového výtahu v obytném domě Slezská 1391/12 vč. úpravy přístupového chodníku ke vchodu na bezbariérový	2020	50 % ze způsob. výdajů	646 022,00	*
CELKEM			20 926 255,50	

Veškerá realizovaná energeticky úsporná opatření (zateplení, výměna otvorových výplní...) samozřejmě vedla k významným úsporám tepelné energie na vytápění, tedy i ke snížení nákladů za tuto službu – podstatných nákladů za bydlení; roční úspora (r. 2020) činí 47,4 %, vztaheno ke spotřebě v roce 2004 (*rok zahájení provádění energeticky úsporných opatření*). Veškeré práce realizované v domech přispívají ke zlepšení komfortu bydlení, případně odstraňují špatný/nehovující technický stav.

3. Vývoj dlužného nájemného

Dlužníci k datu	Dlužná částka celkem v Kč	Počet dlužníků celkem	Průměrný dluh připadající na 1 dlužníka v Kč
31.12.2016	1 078 740,94	204	5 287,95
31.12.2017	988 818,71	189	5 231,85
31.12.2018	976 283,47	184	5 305,89
31.12.2019	640 017,85	133	4 812,16
31.12.2020	583 696,16	178	3 279,19

Jak vyplývá z tabulky, v této oblasti došlo k významnému posunu, dlužná částka se v průběhu volebního období snížila z cca 1 079 tis. Kč k 12/2016 téměř o polovinu na cca 584 tis. Kč (k 12/2020), což vypovídá o úspěšnosti při vymáhání dlužných částek ale i o zlepšení platební morálky některých členů-nájemců. Právě dobrá platební morálka členů je základem pro bezproblémové fungování družstva navenek, to je pak schopno dostát svým finančním závazkům vůči všem svým smluvním partnerům (*dodavatelům služeb i veškerých prací*) vč. banky (*splátky úvěrů na revitalizace*), úřadů, pojišťoven (*odvody daní, SZ pojištění*).

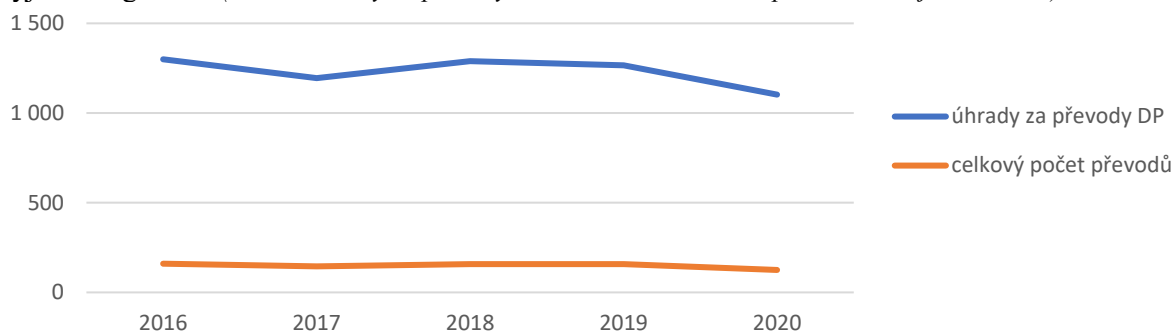
4. Vývoj převodů družstevních podílů

V této oblasti družstvo dlouhodobě zaznamenává ne příliš pozitivní vývoj, není však v moci představenstva tento vývoj ovlivnit, zejména co se počtu případů týče. Přitom úhrady za tyto úkony správy jsou, resp. vždy byly, zásadním zdrojem financování střediska správa.

V následující tabulce je uveden vývoj v posledních 5 letech:

	2016	2017	2018	2019	2020
úhrady za převody DP	1 299 667	1 194 014	1 289 058	1 265 479	1 102 725
celkový počet převodů	160	145	157	158	125

Vyjádřeno grafem: (křivka úhrady za převody DP má z dlouhodobého pohledu klesající tendenci)



5. Revize vnitrodružstevních předpisů

Představenstvo plánovalo provést revizi vnitrodružstevních směrnic, toto se však nepodařilo realizovat v plném rozsahu. Důvodem byly zejména změny právních předpisů, především zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, novely č. 163/2020 Sb. a 33/2020 Sb. Jejich přijetí vyvolalo potřebu zasáhnout dokonce i do samotných stanov družstva (*stanovy by měly být přizpůsobeny novým zákonným podmínkám do konce roku 2021*), což se následně musí promítnout i v event. dotčených vnitrodružstevních směrnicích.

6. Kauza Společenství vlastníků Bezručova, Havlíčkova

Za určitý neúspěch lze považovat výsledek jednání s pojišťovnou ve věci uplatnění pojistné události v souvislosti se soudním sporem, který družstvo vedlo se Společenstvím vlastníků Český Těšín, Bezručova 1643/22, Havlíčkova 1644/7 a 1645/9, základ sporu vznikl již v roce 2010 při vyčlenění tohoto společenství z družstva. Družstvo, až přes dovolání žalobce (tedy společenství), nakonec spor prohrálo a bylo povinno společenství uhradit příslušnou částku (cca 473 tis. Kč). Shromáždění delegátů bylo o této kauze několikrát informováno, poslední souhrnná zpráva byla předložena SD 1. 9. 2020, ve které byl právě uveden závěr pojišťovny (ze 7/2019), že statutární orgán vykonávající obchodní vedení družstva v dané době nepochybil a jednal s péčí řádného hospodáře, tedy nemohl družstvu způsobit škodu, ze stejného důvodu tak bylo odmítnuto i pojistné plnění. Pokus současného vedení, uplatnit toto jako pojistnou událost, nebyl úspěšný a celá záležitost byla SD v 9/2020 definitivně uzavřena, přičemž účetně vypořádáno bylo v rámci r. 2017.

7. Shrnutí závěrem

Z pohledu představenstva se jeví uplynulé volebního období jako úspěšné, a to i přes zmíněné neúspěchy, které však zásadně neovlivnily chod družstva a jeho dlouhodobou stabilitu. Výborných výsledků bylo dosaženo díky profesionálnímu přístupu všech zainteresovaných, zejména zaměstnanců správy, kterým za to patří velký dík. Úspěchy přinesla i vesměs příkladná spolupráce se členy výborů samospráv, bez které by řada věcí nemohla proběhnout hladce a bezkonfliktně, za což velký dík patří i těmto funkcionářům. A poděkování patří rovněž všem členům družstva za již zmíněnou dobrou platební morálku, díky které družstvo může fungovat bezproblémově, a projevené pochopení v době, kdy vedení družstva bylo nuceno přijímat nepopulární opatření v souvislosti se stále probíhající pandemií covid-19, tedy omezovat chod správy, uzavírat kanceláře, upřednostňovat co nejvíce bezkontaktní styk se členy i ostatními klienty atd. Zkrátka poslední téměř rok a půl volebního období byl pro představenstvo, kontrolní komisi, zaměstnance správy, členy družstva a celou společnost ve znamení pandemie a mimořádných vládních opatření, která ne vždy byla přijímána s pochopením a vůlí je plnit a která často vyvolávala pocit nejistoty a zmatků, ale hlavně zásadním způsobem zasahovala do běžného chodu družstva.

Návrh usnesení:

Shromáždění delegátů **bere na vědomí** předloženou Zprávu představenstva – zhodnocení volebního období 2016–2021.

Odůvodnění: Předloženo s odkazem na čl. 66 stanov.