

# ZPRÁVA DELEGÁTA

## 36. konference rady BD severočeské oblasti

uskutečněné dne 25.4.2024

v zasedací místnosti Úřadu rady BD Ústí nad Labem, Alešova 147/10

Konference se konala v souladu se Stanovami SČMBD Praha před Valnou hromadou SČMBD Praha (dále jen VH) a projednala podklady, které následně schvaluje 31. VH (která se bude konat v Praze dne 11.6.2024). Konferenci řídil Ing. Stanislav Karpíšek, předseda SBD Bižuterie Jablonec n. N. Hlavní zprávu o činnosti Sč. rady SČMBD přednesl předseda OSBD Liberec, člen představenstva svazu. Následovala ekonomická zpráva o hospodaření rady za rok 2023 a návrh rozpočtu rady na rok 2024. Zprávu představenstva svazu o činnosti SČMBD Praha přednesl předseda svazu Ing. Jan Vysloužil.

V radě máme aktuálně celkem 31 subjektů a to všech typů - bytových družstev, stavebních bytových družstev, okresní bytová družstva, lidové bytové družstvo, společenství vlastníků jednotek a družstvo pro výstavbu a správu garáží.

Některé statistické údaje:	rok 2021	rok 2022	rok 2023
Ø nájem (Kč/m <sup>2</sup> )	45	41	42
Ø služby (Kč/byt)	2710	2412	2135
Neplatiči celkem (mil. Kč)	79	92	79
- dluhy u družst. bytů (mil. Kč) / počet dlužníků	33/2510	47/2540	41/1953
- dluhy u vlastníků bytů (mil. Kč) / počet dlužníků	46/1129	45/1134	38/951
Nedobytné pohledávky neplatičů (mil. Kč)	56	64	53
Opravy domů (mil. Kč)	401	452	455
SVJ s právní subjektivitou	1181	1218	1211
Počet zaměstnanců	272	271	272
Počet bytů ve správě na 1 zaměstnance	272	273	269
Ø správní poplatek - čl.náj./čl.vl./nečl.vl (Kč/měs.)	194/164/192	190/173/207	196/188/224

**Hospodaření severočeské rady proběhlo v roce 2023** podle směrnice svazu a obvyklých pravidel pro hospodaření a potřebné činnosti v severočeské radě. Výdaje byly čerpány na základě potřeb rady a především na konání odborných porad a školení. **Výsledek hospodaření roku 2023 činí - 55 tis. Kč (-54.674,98 Kč) oproti plánu + 30 tis. Kč.** Schodek hospodaření vznikl vyššími náklady na školení a na opravách služebního vozu (jeho provoz by po 15 letech nyní v únoru ukončen). Na zásadním navýšení nákladů se pak podílelo konání zahraniční studijní cesty rady do Německa na STO, v položce cestovné. Akce byla zařazena do plánu až v 2. pololetí roku, po již schváleném rozpočtu, a byla následně řádně odsouhlasena na jednáních výborů rady v 2. pololetí roku s vědomím, že bude dosaženo záporného výsledku hospodaření rady a schodek bude pokryt ze statutárního fondu rady a úspor vytvořených za posledních 10 let.

**Rozpočet roku 2024** je plánován vyrovnaný. Je sestaven podle obvyklých pravidel a nezbytných výdajů a potřeb činnosti rady. V usnesení konference je zařazen bod o možnosti úpravy rozpočtu v průběhu roku v případě potřeb a finančních možností rady.

**Statutární fond severočeské rady u svazu je k 31. 12. 2023: + 793.332,12 Kč.**

**Statutární fond rady k Valné hromadě svazu v roce 2024:** 797 332,12 – 54 674,98 = + 742 657,14 Kč

Zástupci rady se pravidelně účastní přípravy odborných akcí svazu, jako jsou např. konzultační dny a odborné komise svazu. Probíhají setkání družstev k vzájemné spolupráci či předání zkušeností. Družstva poskytují svazu odborné podklady a statistiky k jednání s ústředními orgány, případně ke konání tiskových konferencí svazu apod. Dlouhodobě je zpracovávána vlastní statistika základních důležitých údajů z praxe. Tradiční akce, jako porady techniků, ekonomů ad., se uskutečňují opět pravidelně a probíhají i on-line školení. Družstva si nezištně prostřednictvím Úřadu rady nebo přímo na společných akcích či navzájem, předávají informace z různých oblastí činnosti, rozhodnutí soudů, vzorové podklady a směrnice. Informují se o výsledcích kontrol různých orgánů a institucí na družstvech k možnosti využití pro ostatní.

Trvale největším a setrvávajícím problémem většiny našich družstev jsou dluhy na nájemném z družstevních bytů a úhrad za užívání bytu u vlastníků bytů. Svaz trvale argumentuje u státních orgánů a politiků za potřebné legislativní změny. Sledují se takzvané nedobytné pohledávky - jde hlavně o případy, kde již byly dluhy rozděleny na ostatní bydlící v domě. Pro celou společnost je nutné, aby uvědomila, že když bydlící nerušeně čerpají všechny dodávané služby, musejí za ně také platit. Místo účinnějšího způsobu vymáhání dluhů však nyní stát řeší novelu insolvenčního zákona, kdy zkrácení insolvence na tři roky navrhuje nejen pro podnikatele (požadavek EU) ale i pro nepodnikající osoby.

Naše družstva řeší v podstatě tři hlavní problémy. Dluhy družstevníků a vlastníků, soužití v domech s nepřizpůsobivými jedinci a dokončení technických zhodnocení a oprav našich domů. Co se týká spolupráce se Svazem českých a moravských bytových družstev, je tradičně na dobré úrovni. Svaz pro nás provádí potřebná školení techniků, ekonomů, výklady nových zákonů a aktuálně, podle harmonogramu prací legislativně právní komise, předkládá družstvům vzory legislativních materiálů. Konzultační dny si našly svoje místo v pracovním kalendáři družstev.

Svaz zajišťuje prostřednictvím rámcových smluv pro své členy výhodné nabídky služeb, nejvíce využívaná a výhodná je **RPS s pojišťovnou Kooperativa.**

Zprávu o činnosti a hospodaření svazu konferenci přednesl předseda svazu Ing. Jan Vysloužil, zhodnotil plnění usnesení 30. valné hromady svazu. Zástupce kontrolní komise Svazu Ing. Stanislav Karpíšek přednesl zprávu o její činnosti, konstatoval, že nebyly zjištěny žádné nedostatky v hospodaření Svazu.

Na základě žádosti schválila konference přechod družstva SBD MÍR Teplice do severočeské rady z rady střeďočeské, kam před lety odešla.

Po úmrtí předsedy Severočeské rady pana Františka Ryby v únoru 2024 provedla konference volbu druhého člena představenstva svazu (Ing. Jiří Chára, ředitel SBD Děčín), předsedu severočeské rady (Miroslav Matějka, předseda OSBD Liberec) a člena severočeské rady v mediálně vzdělávací komisi svazu (Mgr. Zdeněk Rendl, předseda SBD Bílina).

### **Teze zprávy o činnosti představenstva a SČMBD**

#### **Činnosti legislativně - právní**

1. Informace o složení a činnosti odborných komisí Svazu
2. Mediální činnost Svazu - zpravodaj, webové stránky, časopis, další publikační činnost
3. Zvyšování odbornosti funkcionářů a zaměstnanců členských družstev - porady, semináře, konzultační dny
4. Plnění usnesení 30. Valné hromady Svazu
5. Informace o vývoji legislativy a aktivitách Svazu
6. Společné projekty organizované Svazem
7. Hospodaření Svazu

**Činnosti technické** - Zaměřeno zejména na revitalizace panelových domů a dotace

**Činnosti ekonomické** - Přizpůsobení družstev nové legislativě

### **VÝPIS Z USNESENÍ:**

#### **KONFERENCE**

##### **1) Bere na vědomí:**

- a) Zprávu předsedy svazu p. Ing. Jana Vysloužila o činnosti a hospodaření svazu a plnění úkolů minulé valné hromady svazu v roce 2023.
- b) Zprávu člena KK SČMBD p. Ing. Stanislava Karpíška o činnosti kontrolní komise svazu v roce 2023.

##### **2) Schvaluje:**

- a) Program 36. konference podle pozvánky z 12.4.2024.
- b) Komise konference
- c) Kontrolu usnesení z minulé 35. konference rady konané dne 2.5.2023.
- d) Zprávu člena představenstva svazu za severočeskou radu p. M. Matějky o činnosti rady.
- e) Hospodaření severočeské rady za rok 2023 a rozpočet na rok 2024 v předloženém znění.
- f) Výjimky úhrady členského příspěvku na svaz podle žádostí malých družstev v r. 2024.
- g) Na základě žádosti z 13. 3. 2024 přechod družstva SBD MÍR Teplice do rady severočeské z rady střeďočeské. Pana M. Matějku zmocňuje, aby činil ohledně přechodu SBD MÍR Teplice s radou střeďočeskou veškerá další jednání a případné dohody v souladu s čl. 17 odst. 2 stanov svazu. Účast zástupce SBD MÍR Teplice na akcích severočeské rady v roce 2024 do doby uskutečnění přechodu jako hosta.

##### **3) Pověřuje** výbor rady a předsedu rady:

- a) K úpravám rozpočtu a vnitropoložkovým přesunům v rámci schváleného rozpočtu rady v r. 2024 podle potřeb a možností rady.
- b) Podporovat mediální aktivity k podpoře a stabilizaci BD a SVJ.
- c) Zajišťovat případnou účast zástupců rady na odborných seminářích, akcích a jednáních směřujících k vzájemné spolupráci mezi družstvy, radami a odbornými institucemi k posílení rozvoje a postavení bytového družstevnictví.

##### **4) Doporučuje** výboru rady:

- a) Pokračovat v organizování školení a vzájemném předávání si informací předsedů, ředitelů, techniků, ekonomů, právníků a dalších pracovníků BD, zvláště v aktuálních problémech při plném využití odborných pracovníků svazu.
- b) S ostatními radami organizovat společná odborná setkání k výměně poznatků a zkušeností např. legislativa a stanovy BD a SVJ (novely nového občanského zákoníku a zákona o korporacích); řešení neplatičů nájemného a úhrad za užívání bytů; opravy bytového fondu; ceny energií; organizace správy smíšeného vlastnictví bytů; využívání projektů svazu jako pojištění, Lama, CRIBIS – CEE, Vodafone a dále aktivity k obnovení nové družstevní bytové výstavby ad.

##### **5) Zvolila**

- a) Druhého člena představenstva svazu: Ing. Jiří Chára, ředitel SBD Děčín
- b) Předsedu severočeské rady: Miroslav Matějka, předseda OSBD Liberec
- c) Člena severočeské rady v mediálně vzdělávací komisi svazu: Mgr. Zdeněk Rendl, MBA, místopředseda SBD Bílina
- d) 11 delegátů a náhradníky na 31. valnou hromadu svazu dne 11. 6. 2024 (včetně komisí VH).

##### **6) Ukládá:**

- a) Delegátům rady, aby na 31. VH SČMBD hlasováním podpořili závěry 36. konference severočeské rady.
- b) Delegátům rady při hlasování na 31. VH sjednotit stanoviska a takto i jednotně hlasovat v případě operativně předkládaných aktuálních návrhů do usnesení VH.
- c) Výboru rady operativně zajišťovat účast zástupců rady na pracovních komisích a poradách SČMBD.

---

Celé Usnesení z 36. konference je k nahlédnutí členům družstva i s ostatními písemnými podklady z konference u předsedy představenstva našeho družstva.

Litoměřice 29.4.2024

Ing. Milan Lorenc v.r.  
delegát 36. konference Rady BD severočeské oblasti