



SBD CHOMUTOV

Shromáždění delegátů 2017

Stavební bytové družstvo Chomutov, Husova 2079/10, 430 03 Chomutov

SBD
CHOMUTOV

Zpráva představenstva

Vážení delegáti, dámy a pánové, mohu konstatovat, že i rok 2016 byl úspěšný. Za dobrými výsledky roku 2016 stojí kvalitně odvedená práce představenstva, funkcionářů DS, zaměstnanců správy a to vše pod dohledem kontrolní komise.

Než přistoupíme k prezentaci dosažených výsledků za rok 2016, dovoluji mi se zmínit o stálém fenoménu a to insolvenční a exekuci externí. Insolvenční (oddlužení) připravuje SBD stále o nemalé finanční částky, za uplynulých 5 let je ve výši 4 500 000,- Kč, včetně příslušenství. Nehledě na časovou náročnost zaměstnanců, kteří tuto agenturu zpracovávají.

O exekucích zvenčí na naše družstevníky, kteří vůči družstvu nemají žádné závazky, jsme již v minulosti několikrát psali. Exekutor postihuje členská práva v tržní ceně - prodá členská práva (družstevní podíl) v dražbě.

V nejbližší době nás čeká zpracování vnitřní směrnice dle evropské normy na ochranu osobních údajů, je to další šílenost, kterou evropský parlament vymyslel. Doufáme, jak je slibováno, že v nejbližší době dojde k vydání metodických pokynů. Tato norma vstoupí v platnost v červnu 2018.

Závěrem mi dovoluji některé výsledky vyzdvihnout: výsledek hospodaření stabilně v kladných číslech, stav pohledávek stále klesající, klesající spotřeba tepla, přechod na dlouhodobé plánování oprav, přechod na novou verzi informačního systému, vypořádání s novou legislativou a další.

Děkuji členům představenstva, kontrolní komisi, zaměstnancům, předsedovi odborové organizace, funkcionářům DS a členům družstva, kteří se svým aktivním přístupem podílejí na dobrých výsledcích našeho družstva.

Výsledky hospodaření (VH) za rok 2015

Hospodaření SBD jako celku se člení do dvou samostatných oblastí – na správu SBD a na střediska bytového hospodářství (SBH). SBH výsledek netvoří, tzn. že výsledek hospodaření správy družstva je i celkovým výsledkem hospodaření za celé SBD.

<u>VH před zdaněním za SBD</u>	758 631,18 Kč
<u>Daň z příjmů</u>	245 860,00 Kč
<u>VH po zdanění</u>	512 771,18 Kč

- při celkových nákladech	89 873 112,27 Kč
- při celkových výnosech	90 385 883,45 Kč

Rozdělení celkového hospodářského výsledku (VH), nákladů a výnosů na správu SBD a střediska bytového hospodářství (SBH) :

	Náklady v Kč	Výnosy v Kč	VH
Správa SBD	28 977 397,53	29 490 168,71	512 771,18
Bytová HS	60 895 714,74	60 895 714,74	0,00
Celkem SBD	89 873 112,27	90 385 883,45	512 771,18

Audit účetní závěrky k 31.12.2016 provedla společnost LN – AUDIT s.r.o.

Louny - oprávnění KA ČR č.333,

Odpovědný auditor Ing. Hora oprávnění KA ČR č.2061, **s výrokem :**

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv družstva k 31. 12. 2016 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. 12. 2016 v souladu s českými účetními předpisy.

Datum zprávy auditora: 26. května 2017

Návrh na rozdělení zisku za rok 2016 dle stanov SBD čl.87 :

Hospodářský výsledek SBD ve schvalovacím řízení tj. zisk ve výši **512 771,18 Kč** převést v plné výši na účet **422 01 – nedělitelný fond**

Bilance celkových nákladů a výnosů roku 2015 včetně meziročního porovnání s výsledky roku 2015 – za SBH, za SBD a za správu SBD

Náklady a výnosy za SBD - Příloha č.1.

Náklady a výnosy za střediska správy - Příloha č.2.

Náklady a výnosy za střediska bytového hospodářství (SBH) - Příloha č.3.

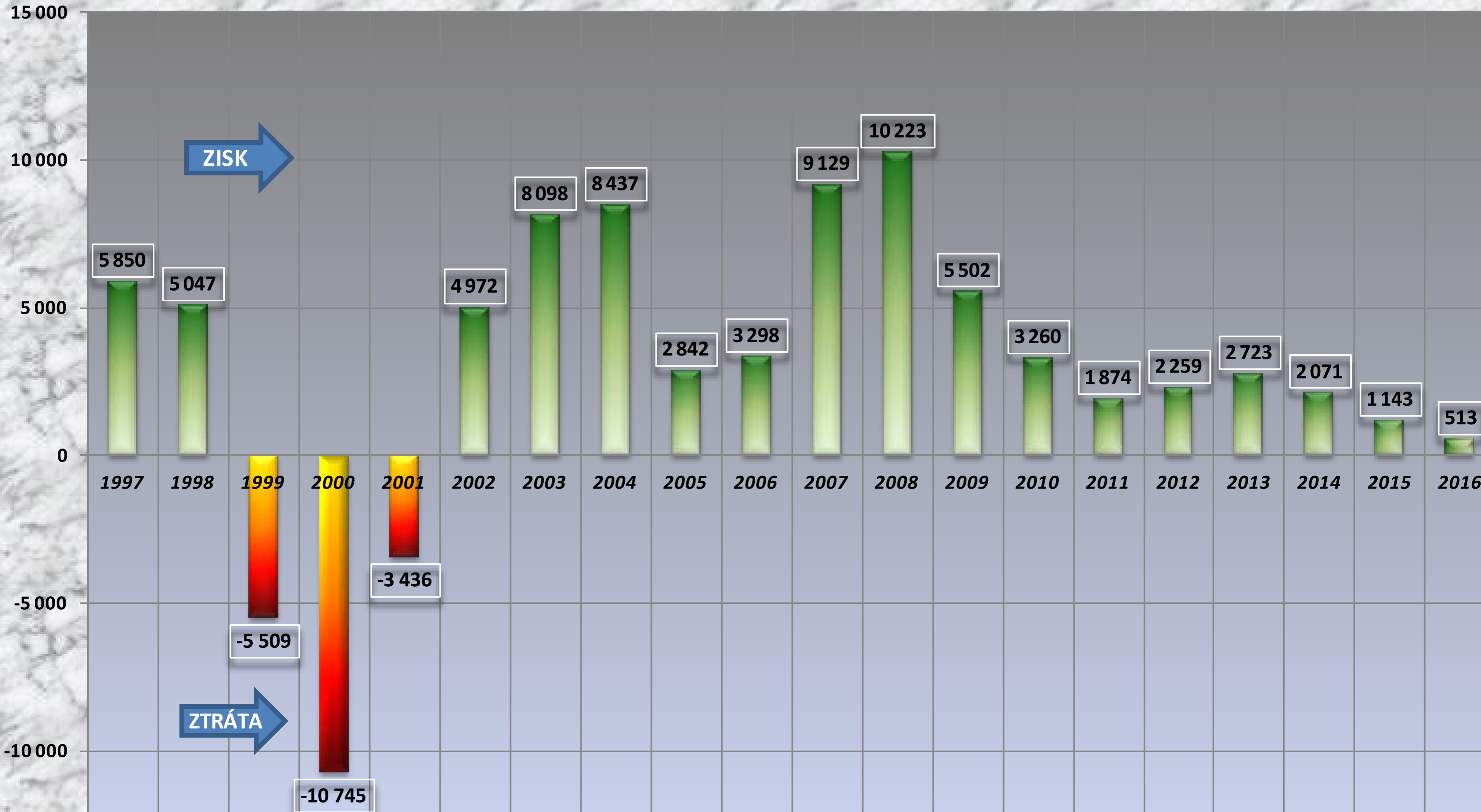
Komentář k výsledku hospodaření za rok 2016

V roce 2016 bylo dosaženo kladného výsledku hospodaření ve výši **512 771,18 Kč** Daří se pokračovat v trendu pozitivních výsledků v oblasti hospodaření správy SBD, jež byl započatý v roce 2002, kdy po letech ztrátového výsledku (v letech 1999 až 2001) byl znovu vykázán kladný VH.

Finanční a ekonomická situace družstva je nadále stabilizovaná, družstvo včas a v plné výši hradí své závazky nejen z obchodního styku / zejména dodavatelé energií, stavebních prací../, ale především vůči státu / daně,pojištění../ a v neposlední řadě i vůči peněžním ústavům / splácení úvěrů../.

Vývoj VH na SBD od roku 1997 (viz. graf). VH za SBD v letech 1997-2002 je součtem hospodaření správy SBD a SBH, počínaje rokem 2003 vzhledem ke změně účetní metodiky (přechod na zálohové nájemné) SBH výsledek netvoří a výsledek hospodaření správy družstva je i celkovým výsledkem hospodaření SBD.

Vývoj výsledku hospodaření SBD v tis.Kč

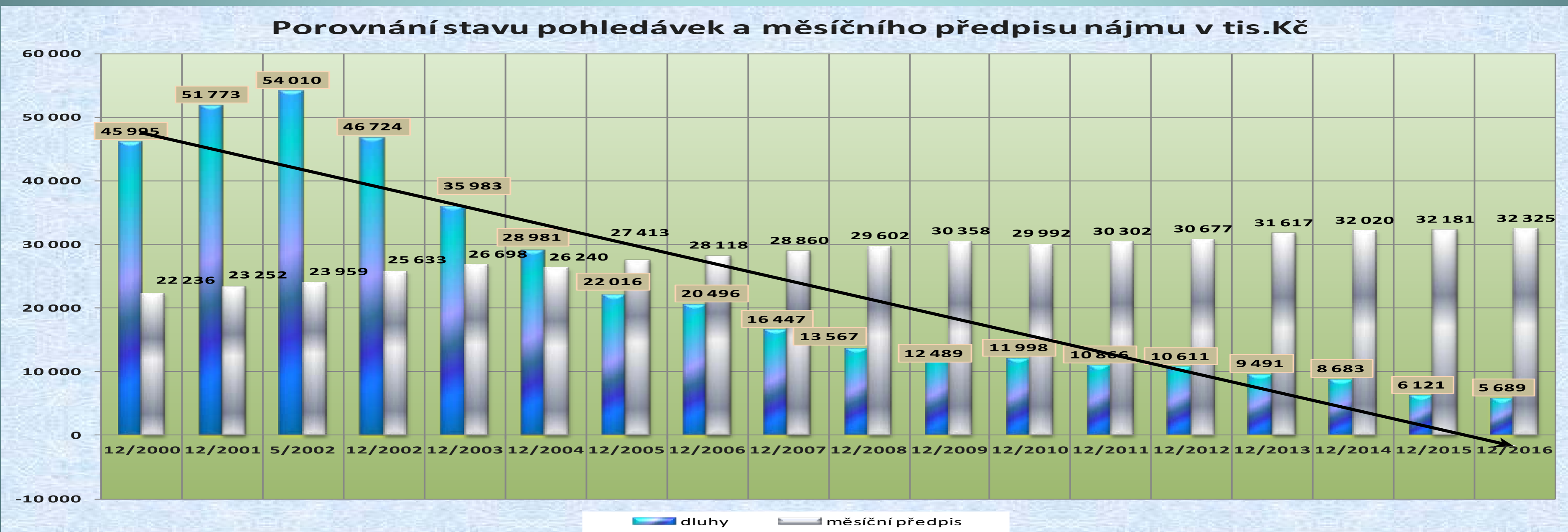


Pohledávky, opravné položky k pohledávkám a odpis pohledávek

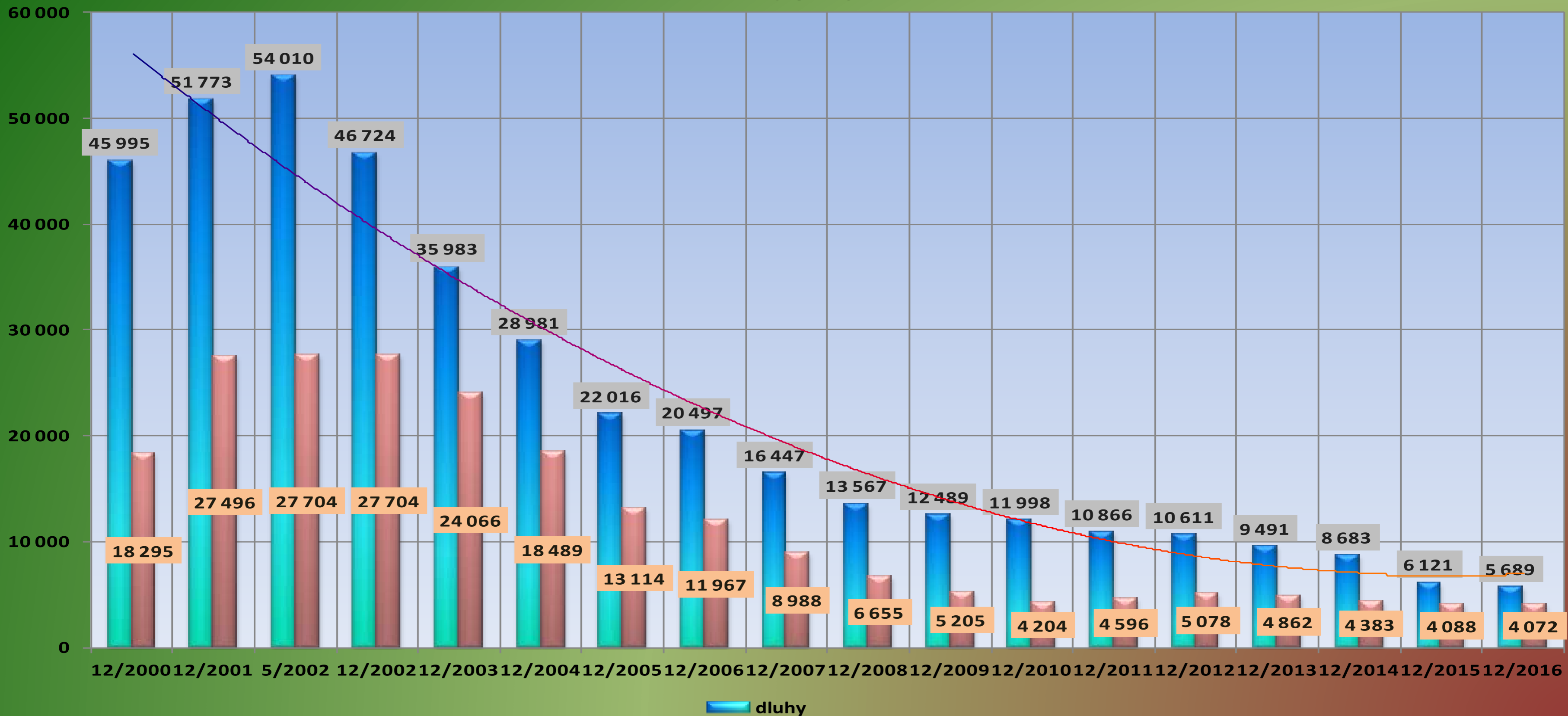
V roce 2015, stejně jako v letech předchozích (počínaje rokem 2002) se dařilo dále snižovat pohledávky z nájmu. Pokračoval tak trend jejich snižování započatý v červnu 2002 (max. výše pohledávek byla v 5/2002 54 mil.Kč) .

Pohledávky z nájmu klesly k 31.12.2016 meziročně o 432 tis. Kč na hodnotu 5 689 tis Kč. Z této částky jsou pohledávky ve splatnosti na úrovni 216 tis. Kč, po splatnosti pak 5 473 tis. Kč. Stav pohledávek z vyúčtování služeb poklesl o 410 tis. Kč na stav 866 tis. Kč. Na druhou stranu se negativně projevuje stav pohledávek v insolvenční, který dosáhl ke konci roku výše 865 tis. Kč.

Trend poklesu pohledávek již není tak markantní jako v letech minulých, jak jsem již bylo avizováno loni, ale velmi důležité je, že se daří, i přes zhoršené ekonomické podmínky našeho regionu, udržovat platební kázeň družstevníků. Nadále pokračujeme v důsledném vymáhání dlužného nájemného. Vedení bytového družstva postupuje vůči neplatičům s rozhodností a nekompromisně tak, aby se stav pohledávek neprohluboval – viz. následující grafy:

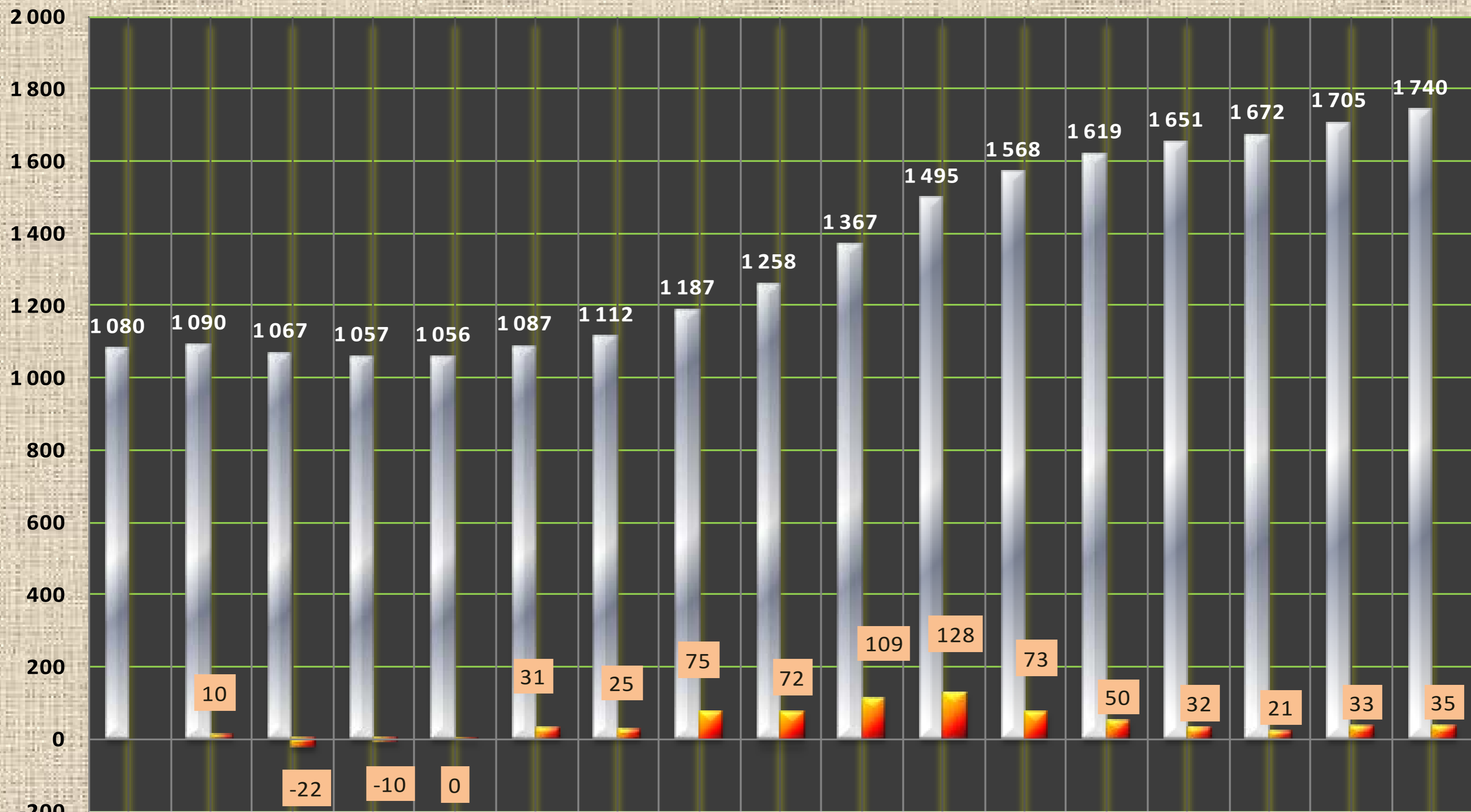


Vývoj stavů pohledávek a opravných položek / nájem / v tis.Kč



Příslušenství k pohledávkám z nájmu tvoří **poplatky z prodlení / příp. úrok z prodlení** /. Tyto poplatky družstvo vůči dlužníkům uplatňuje v souladu s platnými právními dokumenty a stanovami družstva. Zúčtování poplatků z prodlení (zaplacených resp. zajištěných směnkou) se promítá do výnosové části hospodaření družstva s kladným dopadem na VH družstva.

Bytové družstevní domy - vývoj účetní hodnoty v mil. Kč



	rok	rok	rok	rok	rok	rok	rok	rok	rok	rok	rok	rok	rok	rok	rok	rok	rok
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
bytové domy	1 080	1 090	1 067	1 057	1 056	1 087	1 112	1 187	1 258	1 367	1 495	1 568	1 619	1 651	1 672	1 705	1 740
změna		10	-22	-10	0	31	25	75	72	109	128	73	50	32	21	33	35

Vývoj majetku v roce 2016

Majetek správy

V roce 2016 nedošlo k žádnému pohybu na nemovitém majetku správy, vyjma účetních odpisů.

Bytové domy

Na bytových družstevních domech došlo ke konci roku 2016 oproti konci roku 2015 k nárůstu účetní hodnoty majetku o 35 024 tis. Kč. U pozemků nárůst o 564 tis. Kč

Po eliminaci úbytku majetku z titulu převodu do vlastnictví došlo ke zhodnocení družstevního majetku v roce 2016 ve výši 36 699 tis. Kč Vývoj účetní hodnoty bytových domů v letech 2001 až 2016.

Pozemky

	rok 2000	rok 2001	rok 2002	rok 2003	rok 2004	rok 2005	rok 2006	rok 2007	rok 2008	rok 2009	rok 2010	rok 2011	rok 2012	rok 2013	rok 2014	rok 2015	rok 2016
Účetní hodnota	1 122	1 122	19 510	18 699	17 909	17 516	17 404	17 828	17 924	17 837	17 608	17 469	17 687	17 750	17 737	17 720	18 284
meziroční změna		0	18 388	-811	-790	-393	-112	424	96	-87	-229	-139	218	63	-13	-17	564

Zdroje finančních prostředků SBH a vlastníků na opravy, rekonstrukce a modernizace byt. domů

Financování oprav, rekonstrukcí a modernizací bytových domů je pokryto z vlastních nebo cizích zdrojů.

Z *vlastních zdrojů*, které jsou střediskům bytového hospodaření k dispozici na opravy, rekonstrukce a modernizace svých bytových domů se jedná o finanční prostředky evidované na :

- *dlouhodobých zálohách na opravy – DZO*
- *fondy bytového hospodaření (statutární fond) - FBH*
- *fondy na technické zhodnocení – FTZ*
- *vnitrodružstevní finanční výpomoci*

Tvorba a čerpání u jednotlivých titulů se provádí v souladu se stanovami družstva, rozhodnutími představenstva a vnitrodružstevními směrnicemi.

Cizími zdroji využívanými pro financování oprav, rekonstrukce a modernizace bytových domů jsou *úvěry*:

- komerční
- ze stavebního spoření

Dlouhodobé zálohy na opravy (DZO) – družstevníci

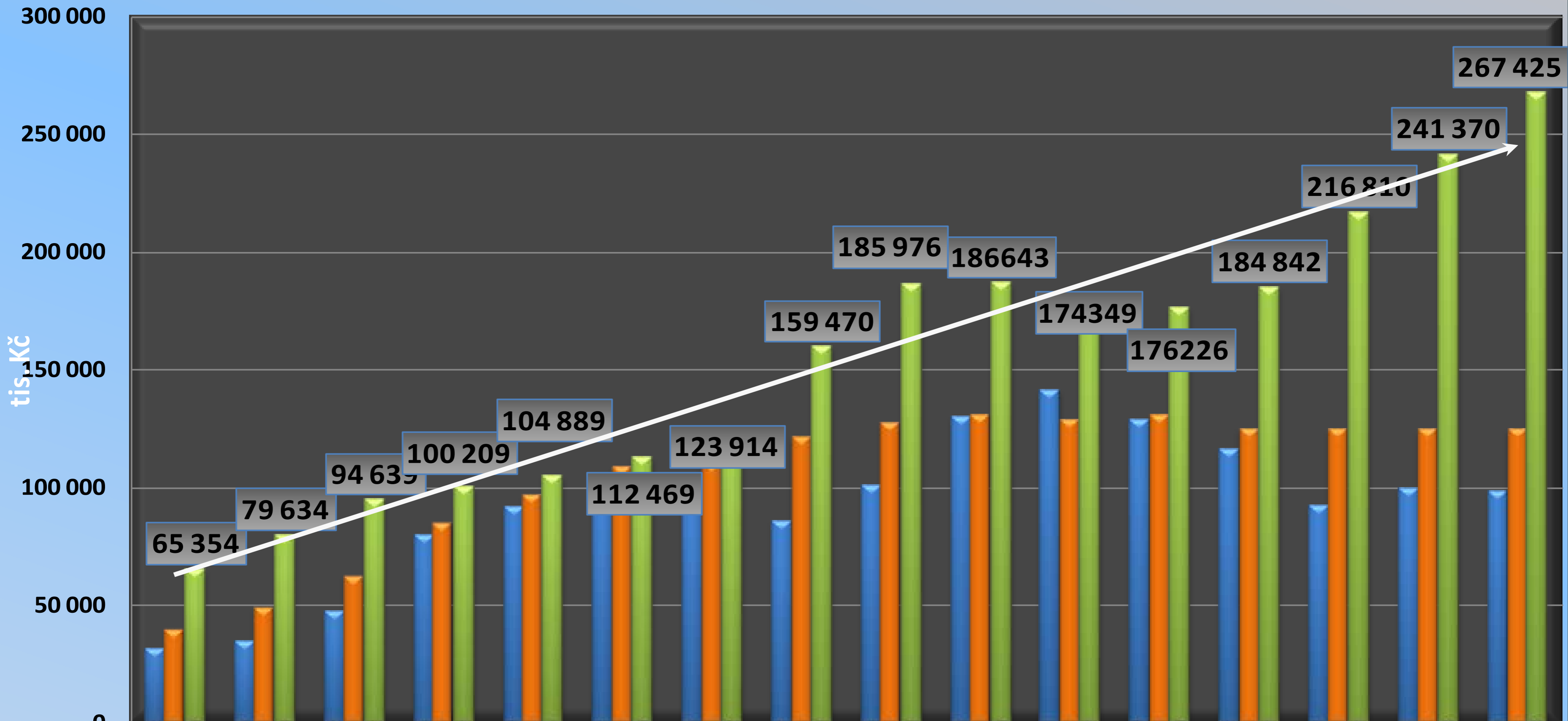
DZO jsou vlastním zdrojem financování oprav, rekonstrukcí a modernizací bytových objektů. Tvorba DZO je určena v předpisu nájmu částkou na byt, která se určí z podlahové plochy bytu a sazby DZO na m². Tento princip určování platby do DZO byl na družstvu prvně uplatněn ve 4/2000 při minimální sazbě ve výši 6 Kč/ m². Tato minimální platba na m² byla postupně zvyšována v půlročních resp. ročních intervalech usneseními představenstva a to tak, že ke konci roku 2009 byla minimální částka ve výši 24 Kč/ m² a tato platí stále.

Usnesením představenstva 69/2015 z 5.5.2015 byla schválena metodika snižování této sazby v souvislosti s dlouhodobým plánováním. První snížení u vybraných HS bude provedeno k 1.1.2017 Případná vyšší částka je v kompetenci členské schůze.

Průměrná platba do DZO za rok 2016 činí 24,19 Kč/ m²

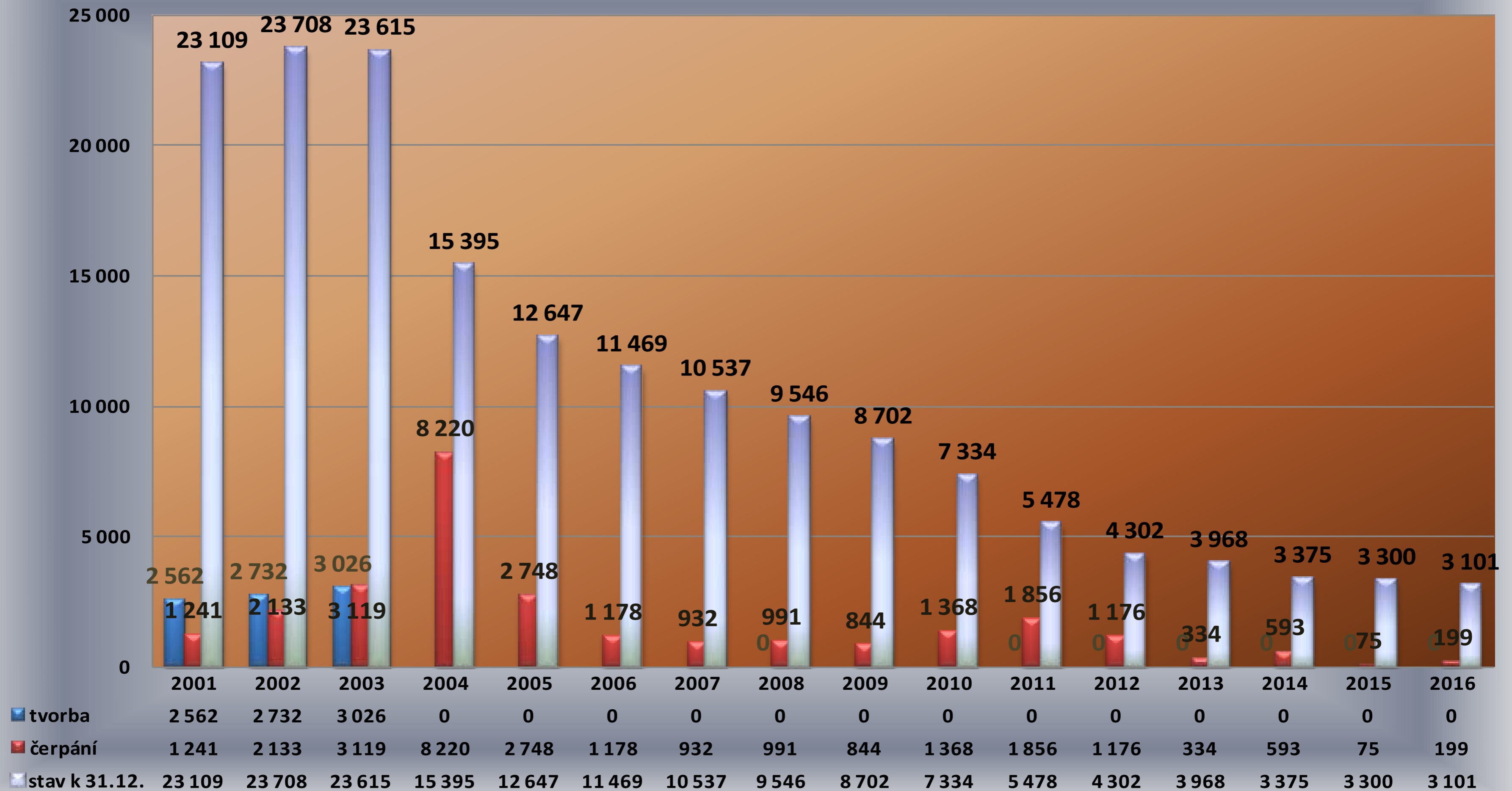
Výše platby do DZO v Kč/ m² pro jednotlivá HS je uvedena v tabulce v Příloze č.4

Vývoj DZO - v tis. Kč - družstevníci

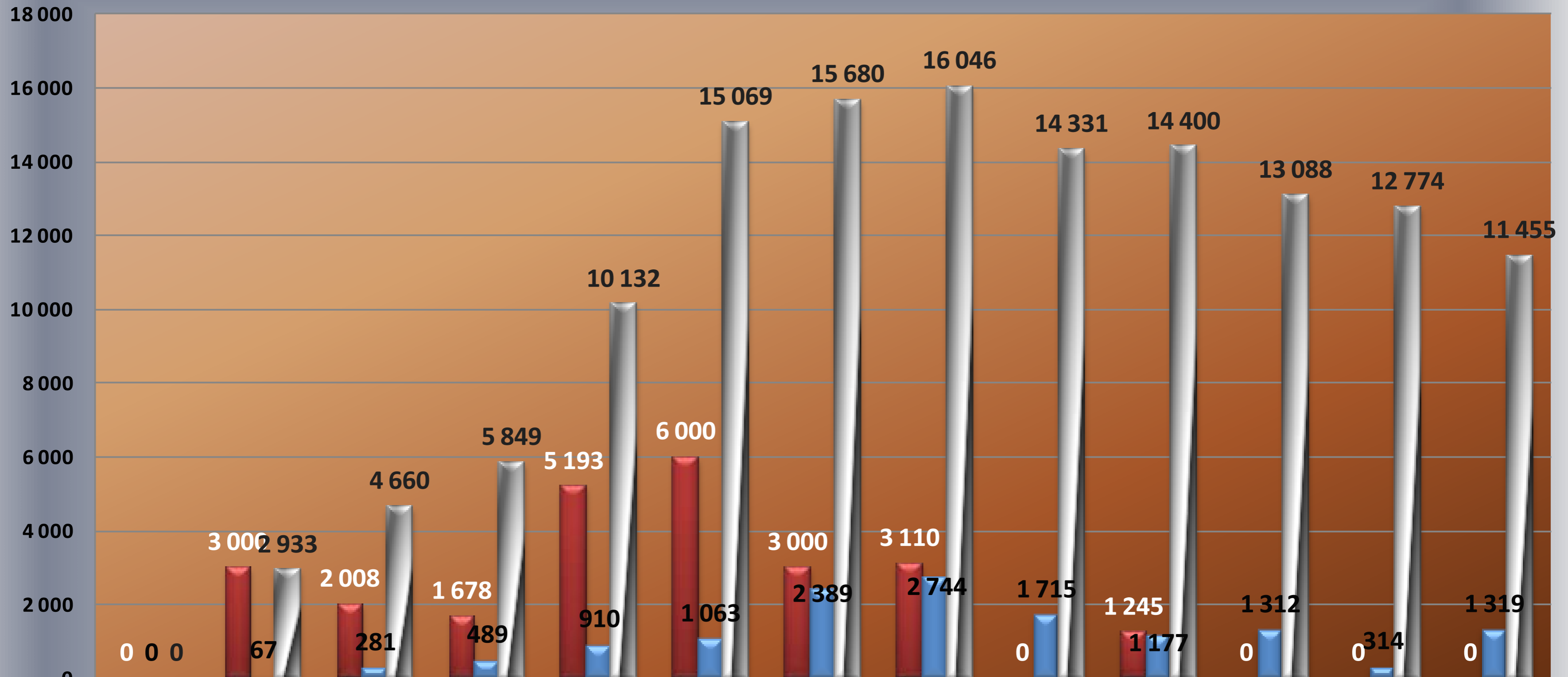


	rok 2001	rok 2002	rok 2003	rok 2004	rok 2005	rok 2006	rok 2007	rok 2008	rok 2009	rok 2010	rok 2011	rok 2012	rok 2013	rok 2014	rok 2015	rok 2016
čerpání	31 659	34 536	47 565	79 496	91 870	101 377	98 516	85 764	100 977	129 927	141 105	128 455	116 144	92 529	99 744	98 504
tvorba	40 134	48 816	62 570	85 066	96 550	108 957	109 961	121 320	127 483	130 592	128 811	130 332	124 760	124 497	124 304	124 559
zůstatek	65 354	79 634	94 639	100 209	104 889	112 469	123 914	159 470	185 976	186 643	174 349	176 226	184 842	216 810	241 370	267 425

Vývoj Fondu bytového hospodářství v tis. Kč



Vývoj Fondu technického zhodnocení v tis. Kč



	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
tvorba	0	3 000	2 008	1 678	5 193	6 000	3 000	3 110	0	1 245	0	0	0
čerpání	0	67	281	489	910	1 063	2 389	2 744	1 715	1 177	1 312	314	1 319
stav k 31.12.	0	2 933	4 660	5 849	10 132	15 069	15 680	16 046	14 331	14 400	13 088	12 774	11 455

Úvěry

Ke konci roku 2016 byla celková výše nesplacených úvěrů 81 352 tis. Kč, která se skládá z úvěrů na družstevní bytovou výstavbu - DBV (anuita) a z komerčních úvěrů od bank a stavebních spořitelen. Z hlediska posuzování úvěrové zadluženosti je na tom družstvo velice dobře. Základním parametrem pro posouzení stavu je poměr dlouhodobé úvěrové zadluženosti k vlastnímu kapitálu, který činí pouhých 4,7%. Tato hodnota se u jiných též finančně stabilních firem dle ratingu bank pohybuje v rozmezí 30 – 40 %.

Zůstatek nesplacených **úvěrů na družstevní bytovou výstavbu** k 31.12.2016 je 4 860 tis. Kč. Splatnost těchto úvěrů je 30 až 50 let a roční úroková sazba je 1%. Přehled HS s termínem poslední splátky je uveden v tabulce v Příloze č.4. Splatnost posledního úvěru na DBV je ve 12/2023.

Komerční úvěry od bank a stavebních spořitelen, úvěry ze stavebního spoření (pro právnické osoby)

Tyto úvěry se začaly uzavírat počínaje rokem 2003. K 31.12.2016 je aktivních 43 úvěrových smluv s nesplaceným zůstatkem 52,1 mil. Kč.

Struktura úvěrových účtů / tis. Kč /

Finanční instituce	Počet úvěrů-akt / ks /	Úvěrový limit	Vyčerpaná výše	Zůstatek k 31.12.2016
ČSOB	20	206 906,0	202 014,1	20 323,8
Raiffeisen STS / RSTS /	19	120 150,0	119 169,4	26 877,0
ssčs	0	653,1	653,1	0,0
WSSS úvěr	3	13 876,0	13 876,0	2 391,0
RSTS překlenovací úvěr	1	2 500,0	2 500,0	2 500,0
<i>CELKEM</i>	<i>43</i>	<i>344 085,1</i>	<i>338 212,6</i>	<i>52 091,8</i>

V roce 2016 nebyla uzavřena žádná nová úvěrová smlouva. Přehled HS s uzavřeným úvěrem k 31.12.2016 je uveden v Tabulce v Příloze č.4 včetně termínu poslední splátky úvěru.

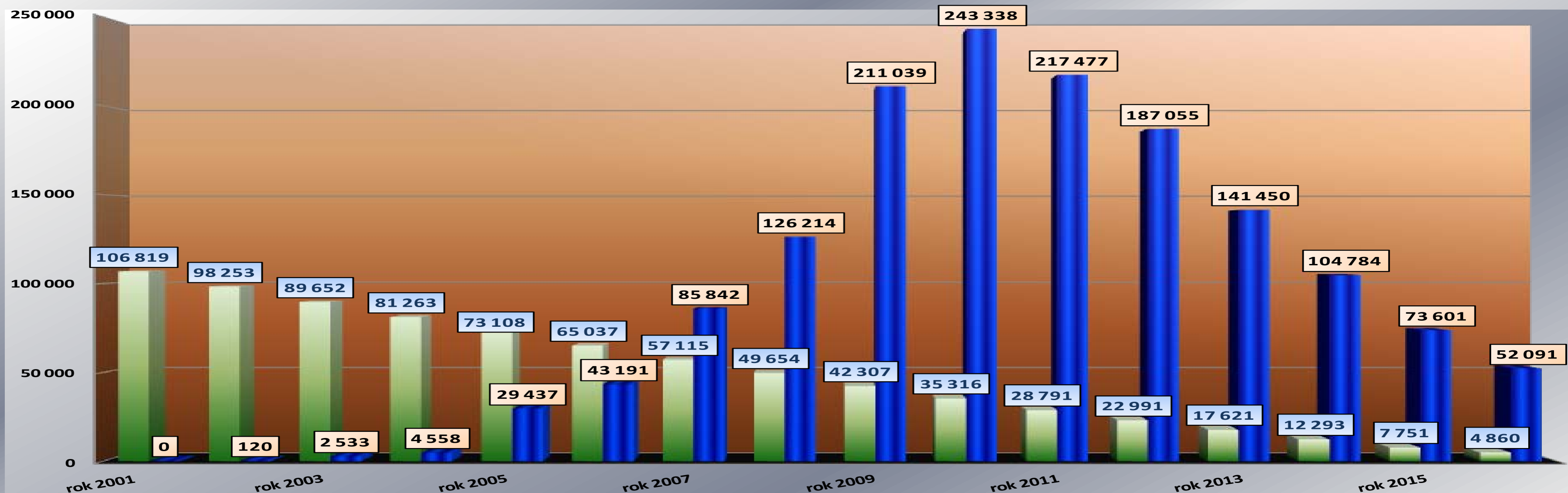
Finanční prostředky na úhrady splátek úvěrů (jistina + úrok) jsou čerpány z DZO příslušného HS.

V roce 2017 zatím nebyla uzavřena žádná nová úvěrová smlouva.

Zároveň od roku 2014 s platností Zákona o obchodních korporacích se ztěžují podmínky pro družstva v oblasti zatížení majetku, neboť zákon vyžaduje při zástavě majetku úředně ověřený písemný souhlas alespoň 2/3 členů příslušného HS.

Vývoj úvěrového zatížení v období od roku 2001 v členění na úvěry na DBV a komerční úvěry zachycuje následující graf.

Vývoj úvěrového zatížení - v tis.Kč



	rok 2001	rok 2002	rok 2003	rok 2004	rok 2005	rok 2006	rok 2007	rok 2008	rok 2009	rok 2010	rok 2011	rok 2012	rok 2013	rok 2014	rok 2015	rok 2016
anuita	106 819	98 253	89 652	81 263	73 108	65 037	57 115	49 654	42 307	35 316	28 791	22 991	17 621	12 293	7 751	4 860
komerční	0	120	2 533	4 558	29 437	43 191	85 842	126 214	211 039	243 338	217 477	187 055	141 450	104 784	73 601	52 091

Vnitrodružstevní finanční výpomoci (FV)

V lednu 2004 schválilo představenstvo družstva novou směrnici VS-03/2004-00, která definuje pravidla pro poskytování vnitrodružstevních FV. Tato směrnice byla v roce 2011 novelizována pod VS-01/2011-00 a následně VS-21/2014-00. Touto novelizací je zpřístupněna VFV širšímu okruhu HS.

Aktivní finanční výpomoci / tis. Kč /

Finanční instituce	Počet VFV / ks /	Úvěrový limit	Zůstatek k 31.12.2016
SBD	12	6 065,0	3 340,8
<i>celkem od r. 2004</i>	<i>59</i>	<i>27 326,0</i>	<i>3 340,8</i>
Nové			
<i>2016</i>	<i>8</i>	<i>3 215,0</i>	<i>2 744,8</i>

Povolená maximální výše zůstatku FV je výše uvedenou směrnicí stanovena na částku 20 mil.Kč a limit na HS max 1 500 tis. Kč. *FV se poskytují pouze na družstevní byty.*

Finanční prostředky družstva a směnky – v průběhu roku 2016 a byly finanční prostředky uloženy na běžných a spořicíh účtech a na termínovaných vkladech při ročních úrokových sazbách v rozmezí 0,01% až 1,8 %. V současné době nejvyšší je úročení u J+T / 1,8 %/ a Wüstenrot /0,7% /, kde je uloženo v rámci pojištěného vkladu 2 600 / 2 500 / tis. Kč.

Banka	Typ účtu	stav k 31.12.2016	úrok	stav k 31.03.2017	úrok	Pozn.
ČSOB	<i>Běžný</i>	7 518	0,02%	5 467	0,02%	
	<i>Spořicí do 30 mil. Kč</i>	30 000	0,20%	30 000	0,20%	
	<i>Spořicí nad 30 mil. Kč</i>	102 321	0,02%	87 317	0,02%	
	<i>BU premium</i>	1 118	0,02%	73 461	0,20%	
ČS	<i>Běžný</i>	55 574	0,10%	54 848	0,10%	
UniCreditBa	<i>Spořicí I. - kauce</i>	40 280	0,00%	0	0,00%	
	<i>Spořicí II.</i>	48 052	0,00%	48 062	0,10%	
Raiffeisen	<i>Spořicí</i>	99 246	0,20%	99 295	0,20%	gar. Do 9/2017
Wüstenrot	<i>Termínovaný 2r 07/18</i>	2 500	0,70%	2 500	0,70%	
J+T Bank	<i>Termínovaný 2r 11/17</i>	2 600	1,80%	2 600	1,80%	
<u>Celkem</u>		<u>389 209</u>		<u>403 550</u>		

Směnky – využívání tohoto nástroje bylo prvně použito ve 12/2002 a slouží k zajištění pohledávek a to převážně poplatků z prodlení.

	ks	Kč v tis.Kč	Počet dlužn.
<i>od 12/2002 do 31.12.2016 vystaveno celkem :</i>	911	13 730	467
z této částky k 31.12.2016 uhrazeno	803	10 013	
tj. v plné výši	766	9 733	
tj. částečně splaceno	37	280	
<i>směnky vystavené za rok 2016</i>	2	50	2
zůstatek směnek se spl.k 31.12.2016	112	3 187	43
zůstatek směnek předaných k žalobě k 31.12.2016	97	2 997	36
počet zažalovaných směnek k 31.12.2016	133		60

V případě nedodržení splatnosti směnky jsou tyto předávány k soudnímu vymáhání.

Správa bytových a nebytových prostor, převody bytů do vlastnictví a vznik společenství vlastníků jednotek (SVJ)

Správa

Družstvo zajišťovalo k 31.12.2016 správu pro 8 373 bytových a nebytových jednotek (z toho 6 784 vlastních bytových jednotek – včetně bytů na Kadaňské a garsonek Čechova a Purkyňova ul., 39 garáží vlastních, 3 garáže cizí a 40 nebytových prostor, 1548 jednotek spravovaných družstvem pro cizí vč. vlastníků). K 31.12.2016 byly neobsazeny 4 družstevní byty / aktuálně k 4.5.2017 – 3 /.

Správa bytového fondu pro cizí subjekty

K 31.12.2016 zajišťuje SBD správu 27 SVJ. Jedná se o SVJ vzniklá z HS družstva a o SVJ vzniklá privatizací městských bytů (4 SVJ). Ve vzniklých SVJ má SBD celkem 25 družstevních bytů, z toho 5 družstevních bytů je v SVJ, které SBD nespravuje. Celkem družstvo spravuje 805 bytů. Počínaje rokem 2008 družstvo spravuje i 1 bytové družstvo. Celkem u 11 SVJ družstvo vede pouze účetnictví bez technické správy.

TECHNICKÝ ÚSEK

Na základě opakujících se činností a náplně práce technického úseku se ve zprávě oproti minulému roku mnoho podstatného nezměnilo.

TÚ je dlouhodobě stabilizovaný, jak v oblasti TH pracovníků, tak i odborných pracovníků údržby.

Zabezpečuje na jedné straně denní rutinu v podobě komunikace s domovními samosprávami, realizaci drobných oprav i odstraňování náhlých poruch a na straně druhé se systematicky stará o komplex činností pro relativně bezproblémové užívání našeho bytového fondu.

Mezi tyto aktuální činnosti TÚ patří např. zajišťování sanací objektů po požárech, vysvětlování dopadů legislativních změn, např. u vyúčtování tepla, nepřetržité sledování problematiky větrání v panelových domech, kontroly čistoty stoupacích vedení elektroinstalací SP, apod..



	Rok	2015	2016
Počty pracovníků TÚ		10	10
Objednávky z DS (ZL)		2 808	2 811
Realizovaná VŘ		79	81
Zakázky realizované údržbou		1 199	1 154
Zakázky realizované externě		1 609	1 657
Sepsané SoD		96	115
Reklamace firmám		124	81
Řešené pojistné události		42	49
Namátkových kontrol oprav výtahů		24	25
Namátkových kontrol pronajatých SP		22	37

TÚ – Výběr dodavatelů

Finanční přínos při realizaci výběru dodavatelů výběrovým řízením v letech 2011 až 2016

Investiční akce		Suma prům. nabídek z jednotlivých výběrů	Průměrná nabídková cena zakázky	Cena všech vysoutěžených zakázek	Průměrná vysoutěžená cena	Úspora na zakázku %	Úspora na zakázku Kč	Úspora za rok Kč
VŘ	37	63 289 832 Kč	1 710 536 Kč	57 551 390 Kč	1 555 443 Kč	9,1%	- 155 093 Kč	- 5 738 441 Kč
Soutěží	51	7 719 921 Kč	151 371 Kč	6 555 285 Kč	128 535 Kč	15,1%	- 22 836 Kč	- 1 164 636 Kč
2011	88	71 009 753 Kč	806 929 Kč	64 106 675 Kč	728 485 Kč	9,7%	- 78 444 Kč	- 6 903 077 Kč
VŘ	47	59 603 473 Kč	1 268 159 Kč	55 993 450 Kč	1 191 350 Kč	6,1%	- 76 809 Kč	- 3 610 023 Kč
Soutěží	62	9 232 730 Kč	148 915 Kč	7 988 576 Kč	128 848 Kč	13,5%	- 20 067 Kč	- 1 244 154 Kč
2012	109	68 836 203 Kč	631 525 Kč	63 982 026 Kč	586 991 Kč	7,1%	- 44 534 Kč	- 4 854 177 Kč
VŘ	30	27 152 730 Kč	905 091 Kč	25 572 180 Kč	852 406 Kč	5,8%	- 52 685 Kč	- 1 580 550 Kč
Soutěží	51	5 918 295 Kč	116 045 Kč	5 069 145 Kč	99 395 Kč	14,3%	- 16 650 Kč	- 849 150 Kč
2013	81	33 071 025 Kč	408 284 Kč	30 641 325 Kč	378 288 Kč	7,3%	- 29 996 Kč	- 2 429 700 Kč
VŘ	27	41 933 592 Kč	1 553 096 Kč	37 368 000 Kč	1 384 000 Kč	10,9%	- 169 096 Kč	- 4 565 592 Kč
Soutěží	38	5 153 370 Kč	135 615 Kč	4 332 000 Kč	114 000 Kč	15,9%	- 21 615 Kč	- 821 370 Kč
2014	65	47 086 962 Kč	724 415 Kč	41 700 000 Kč	641 538 Kč	11,4%	- 82 876 Kč	- 5 386 962 Kč
VŘ	33	38 237 001 Kč	1 158 697 Kč	35 832 984 Kč	1 085 848 Kč	6,3%	- 72 849 Kč	- 2 404 017 Kč
Soutěží	46	5 203 014 Kč	113 109 Kč	4 486 012 Kč	97 522 Kč	13,8%	- 15 587 Kč	- 717 002 Kč
2015	79	43 440 015 Kč	549 874 Kč	40 318 996 Kč	510 367 Kč	7,2%	- 39 507 Kč	- 3 121 019 Kč
VŘ	45	62 178 210 Kč	1 381 738 Kč	50 809 455 Kč	1 129 099 Kč	18,3%	- 252 639 Kč	- 11 368 755 Kč
Soutěží	36	4 858 848 Kč	134 968 Kč	4 113 180 Kč	114 255 Kč	15,3%	- 20 713 Kč	- 745 668 Kč
2016	81	67 037 058 Kč	827 618 Kč	54 922 635 Kč	678 057 Kč	18,1%	- 149 561 Kč	- 12 114 423 Kč
2011 až 2016		330.481.016,- Kč		295.671.657,- Kč		10,53%		- 34.809.358,- Kč

TÚ – Investiční akce



Z předchozí tabulky je patrné, že oproti průměru nabídek do výběrových řízení došlo v roce 2016 ke snížení konečných cen o více než **12 mil. Kč**.

Za posledních 6 let takto vznikla úspora pro HS družstva ve výši téměř **35 mil. Kč**.

Meziroční nárůst úspor je dán zvýšeným podílem větších zakázek (nad 250 tis. Kč), cca o 15% a to zejména realizacemi oprav **otopných soustav, elektroinstalací SP, výtahů a zateplením 4 objektů**.

Vybrané akce (tis. Kč):

	2014	2015	2016
Zateplení objektu	8 - 16 447	2 - 1 018	4 - 4 574
Výměna výtahů	3 - 5 218	5 - 15 151	9 - 16 385
Výměna výplní ve SP	634	7 - 892	7 - 1 349
Výměna SV, TUV, odp. a plynu	14 - 3 794	5 - 259	6 - 2 784
Celoplošná oprava střechy	6 - 3 634	16 - 9 708	9 - 8 118
Montáž kamerového systému	1 - 178	2 - 222	5 - 384
Otopná soustava	7 - 2 032	4 - 1 476	15 - 5 732
Elektroinstalace SP	5 - 2 218	1 - 1 178	4 - 2 079
<i>Celkem u vybraných akcí</i>	36.985	34.155	41.405

TÚ - Údržba

Údržbou bylo realizováno **1.154 zakázek** (-3,8% oproti minulému roku) s výnosy ve výši **2.627 tis. Kč** (-14,2% oproti roku 2015), což představuje splnění plánu HV pouze na **92%** (proti 99,4 % z 2015) se **ztrátou cca 200 tis. Kč**.

Důvodem jsou stále se zvyšující nákladové položky na energie, materiál, PHM i nutnost vyhovět všem novým legislativním požadavkům.

Proto bylo přistoupeno ke zvýšení hodinové sazby údržby od I.2017 *na 350,-Kč/hod.*

Zároveň bylo zavedeno podrobné sledování využívání fondu pracovní doby, které probíhá **denně**.

Měsíčně se sleduje tento ukazatel ve vztahu k plnění plánovaného HV údržby.



TÚ - Spotřeby energií

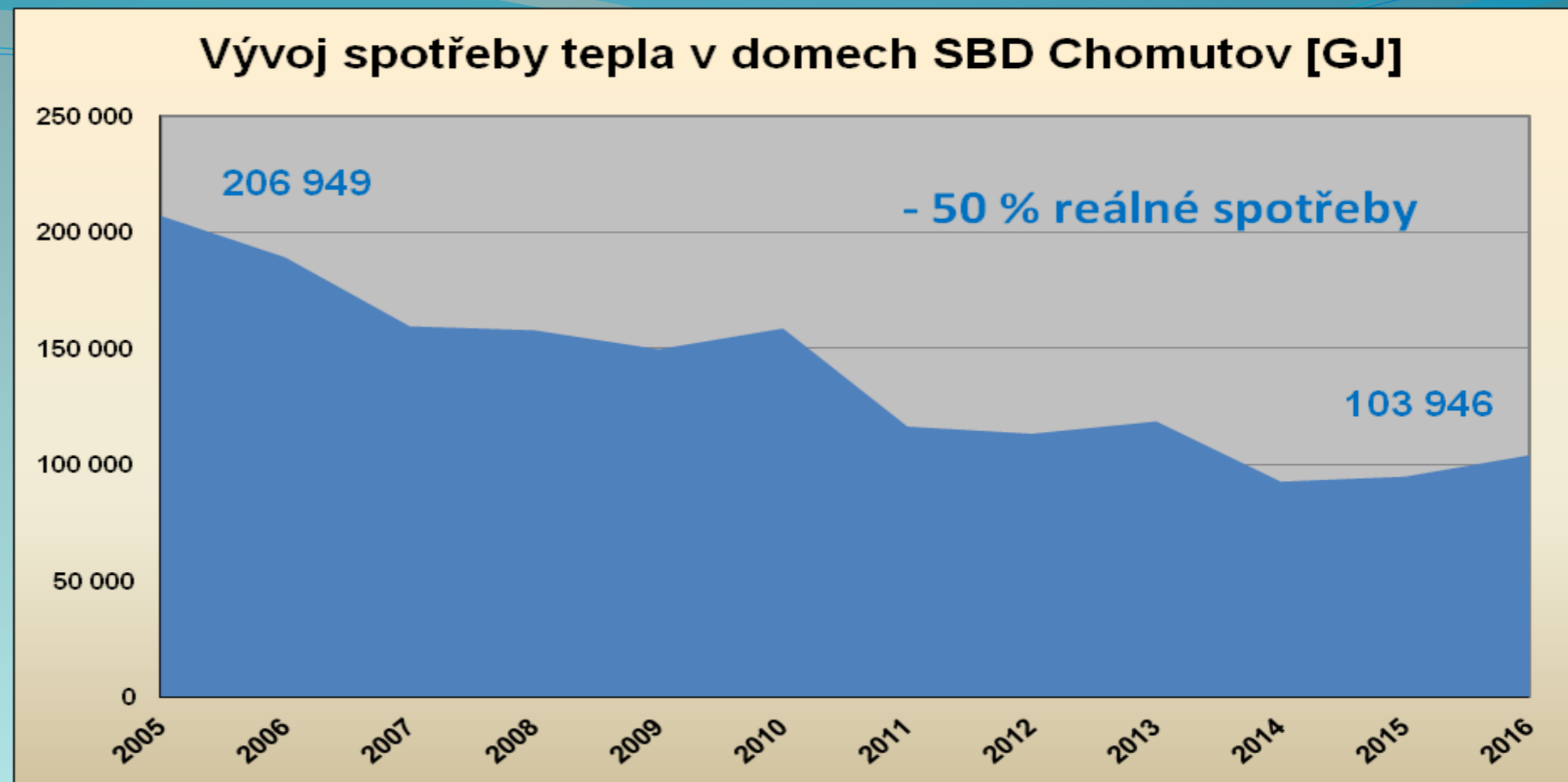
Celková **spotřeba tepla v bytových domech družstva** po ukončení období hromadného zateplování začala stagnovat.

Přesto pokles od roku 2005 dosahuje 50%.

Ceny za teplo a vodu pro rok 2017 dodavatelé nenavyšují.

S firmou Ulimex realizujeme **on-line přenosy dat spotřeby vody a tepla**, včetně jejich vizualizace na internetu.

Centrální sběr dat je plně funkční pro všechny uživatele bytů v 86 vchodech, viz. přehled v tabulce na následujícím slaidu.



Vývoj cen tepla a vody od r. 2015 - 2017 (ceny jsou vč. DPH)			
Dodavatel	2015	2016	2017
Actherm - Chomutov	561,26 Kč/GJ	561,26 Kč/GJ	561,26 Kč/GJ
ČEZ Teplárenská -Jirkov	537,52 Kč/GJ	548,27 Kč/GJ	548,27 Kč/GJ
Teplo - Kadaň	577,75 Kč/GJ	574,49 Kč/GJ	574,49 Kč/GJ
M+S - Mašťov	599,11 Kč/GJ	599,39 Kč/GJ	599,39 Kč/GJ
OÚ - Vilémov	650,- Kč/GJ	650,00 Kč/GJ	650,00 Kč/GJ
SčVK - Teplice	96,03 Kč/m ³	98,00 Kč/m ³	98,00 Kč/m ³

Objekty s on-line přenosy dat o spotřebě tepla a vody na web k V.2017

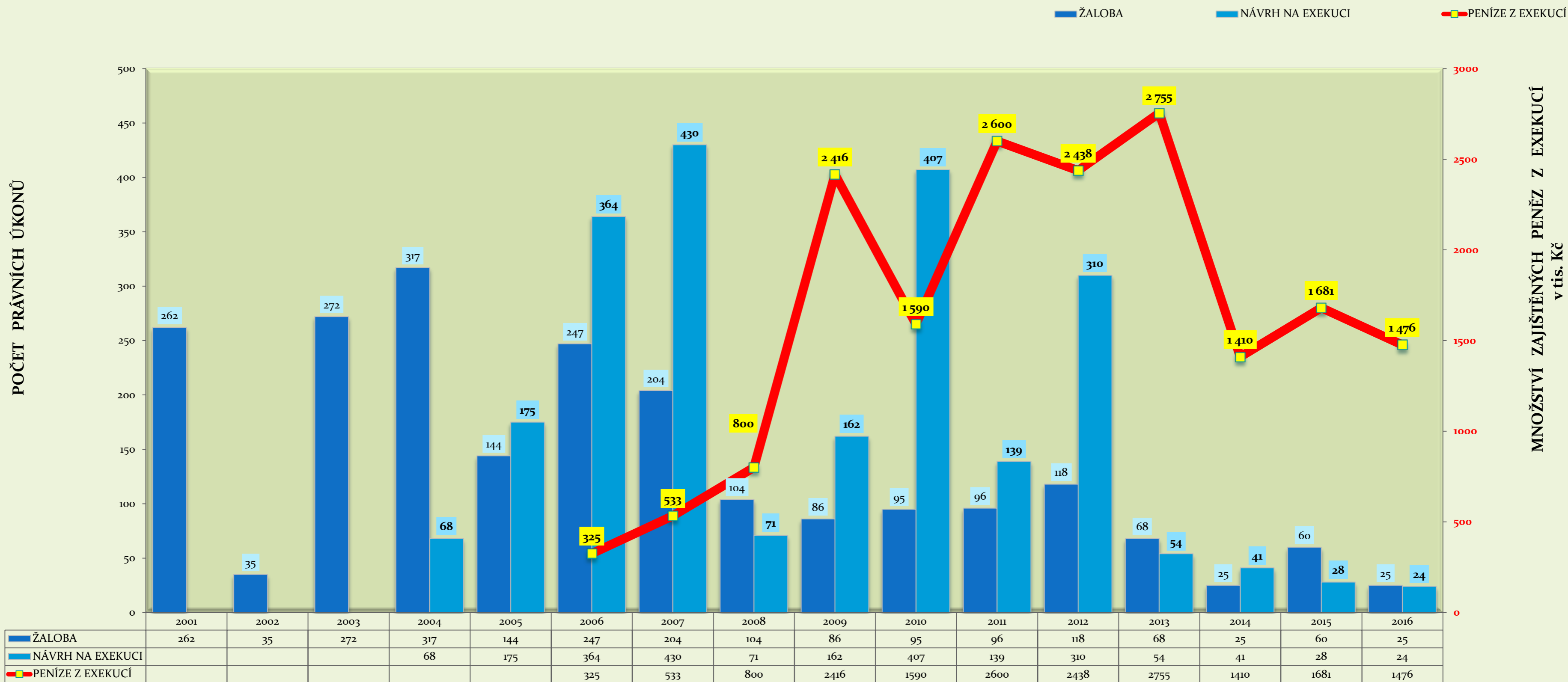
	HS	Objekt		HS	Objekt
1	131	Chomutov, 17.listopadu 4625-26	23	343	Jirkov, Mládežnická 1639-40
2	170	Kadaň, Klášterecká 1294	24	344	Jirkov, Mládežnická 1642-43
3	192	Kadaň, Na Podlesí 1431-32	25	392	Jirkov, Tkalcovská 1528-29
4	260	Chomutov, Zahradní 5165-66	26	420	Jirkov, Krátká 1647
5	261	Chomutov, Zahradní 5172-74	27	430	Jirkov, Karla Marxe 1682-83
6	263	Chomutov, Zahradní 5183-84	28	432	Jirkov, Karla Marxe 1687-88
7	264	Chomutov, Zahradní 5186-87	29	450	Jirkov, Pionýrů 1692-93
8	310	Jirkov, Na Borku 1602	30	451	Jirkov, Pionýrů 1694-96
9	311	Jirkov, Na Borku 1603	31	501	Chomutov, Čechova 3908-09
10	312	Jirkov, Na Borku 1604	32	502	Chomutov, Purkyňova 3910-12
11	313	Jirkov, Na Borku 1605-06	33	511	Chomutov, Kamenná 5110-11
12	314	Jirkov, Na Borku 1607-08	34	512	Chomutov, Kamenná 5112-13
13	315	Jirkov, Na Borku 1610	35	513	Chomutov, Kamenná 5114-15
14	316	Jirkov, Na Borku 1611	36	520	Chomutov, V. Nezvala 4284
15	317	Jirkov, Na Borku 1612	37	521	Chomutov, V. Nezvala 4285
16	320	Jirkov, Na Borku 1615-16	38	511	Chomutov, Kamenná 5110-11
17	321	Jirkov, Na Borku 1617-18	39	514	Chomutov, Kamenná 5116-17
18	322	Jirkov, Na Borku 1619	40	515	Chomutov, Kamenná 5128-29
19	323	Jirkov, Na Borku 1620-21	41	524	Chomutov, Z. Vinohrady 4664-72
20	324	Jirkov, Na Borku 1622	42	546	Chomutov, Gorkého 3822
21	325	Jirkov, Na Borku 1623	43	550	Chomutov, Kostnická 4076-78
22	341	Jirkov, Mládežnická 1636-37	44	551	Chomutov, Kostnická 4079-81

TÚ - závěrem

Oproti minulému roku, kdy zde bylo uvedeno co stojí za pozornost z činnosti technického úseku za uplynulá období, tentokrát uvádím směry, které jsou vizí TÚ do budoucna:

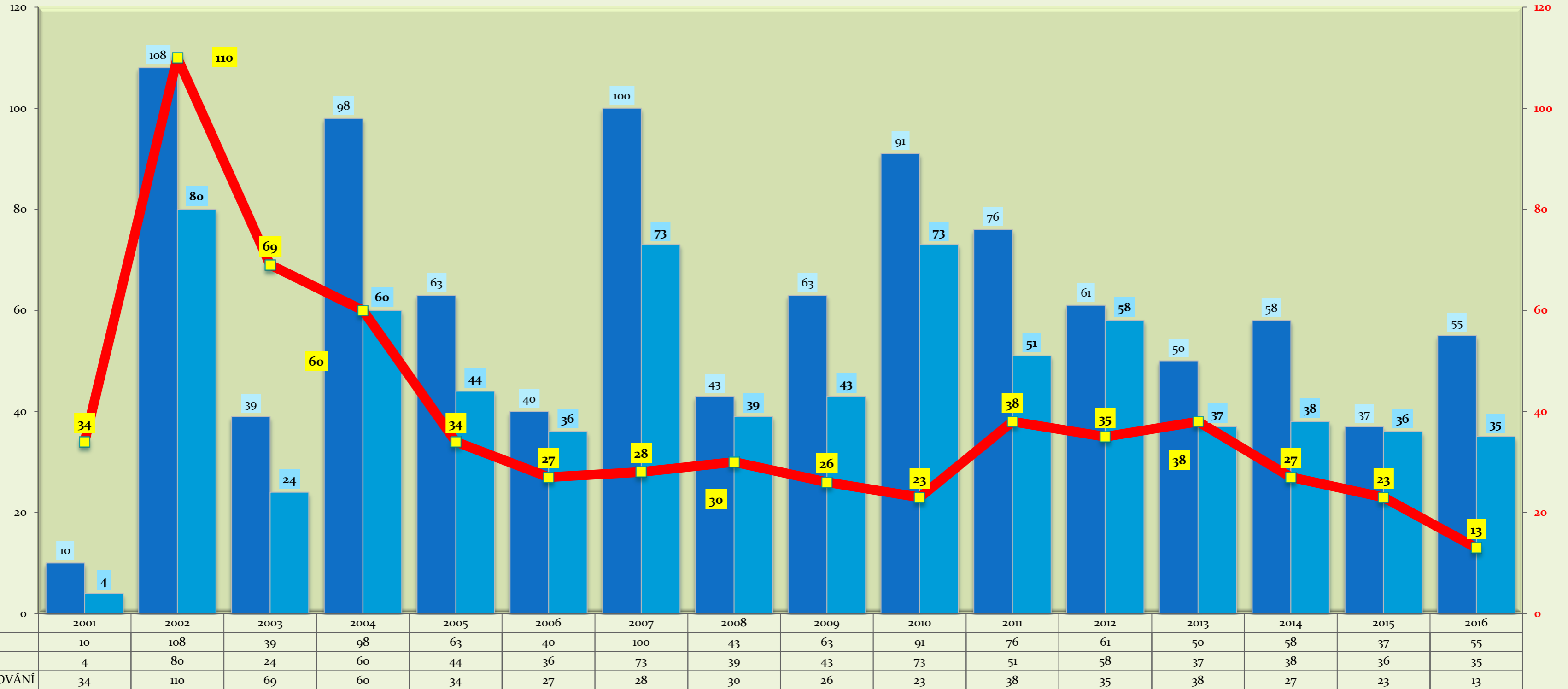
- ❖ Zrealizovat pilotní projekt rekonstrukce vzduchotechniky pro kvalitnější, uživatelsky příznivější a zdravější bydlení.
- ❖ Vyzkoušet nové firmy pro boj proti obtížnému hmyzu a pokusit se vyhodnotit účinnost jejich postupů.
- ❖ Postupně sjednocovat kamerové systémy a jejich obslužnost centralizovat.
- ❖ Ukončit instalace on-line přenosů dat o spotřebě vody a tepla.
Připravit nadstavby tohoto systému zajišťující automatické porovnávání objektů (popřípadě i vazby pata x byt, apod.).
- ❖ Zdokonalovat SW i organizaci dlouhodobého plánování oprav konstrukčních prvků na základě zkušeností z jeho stávajícího fungování.
- ❖ Připravit účinnou a hospodárnou (návratnou) variantu úspor energií (TČ, rekuperace, kombinace se vzduchotechnikou, apod.).





V roce 2016 bylo podáno na soud celkem 25 žalob o zaplacení dlužné částky, což představuje právně zajištěnou jistinu za družstevníky ve výši cca 325 tisíc korun a za vlastníky ve výši cca 443 tisíc korun. bydlště bylo zaměstnanci odd. pohledávek a externím zaměstnancem vybráno na dlužném nájemném 178.107,-Kč a v exekučních řízeních vymožena částka celkem cca 1,476 milionu korun (z toho JUDr. Zítka 1,326 mil. korun, JUDr. Jablonská 115,5 tisíc korun, JUDr. Bulvas 31,4 tisíc korun)

■ VÝZVA ■ ŽALOBA ■ VYSTĚHOVÁNÍ

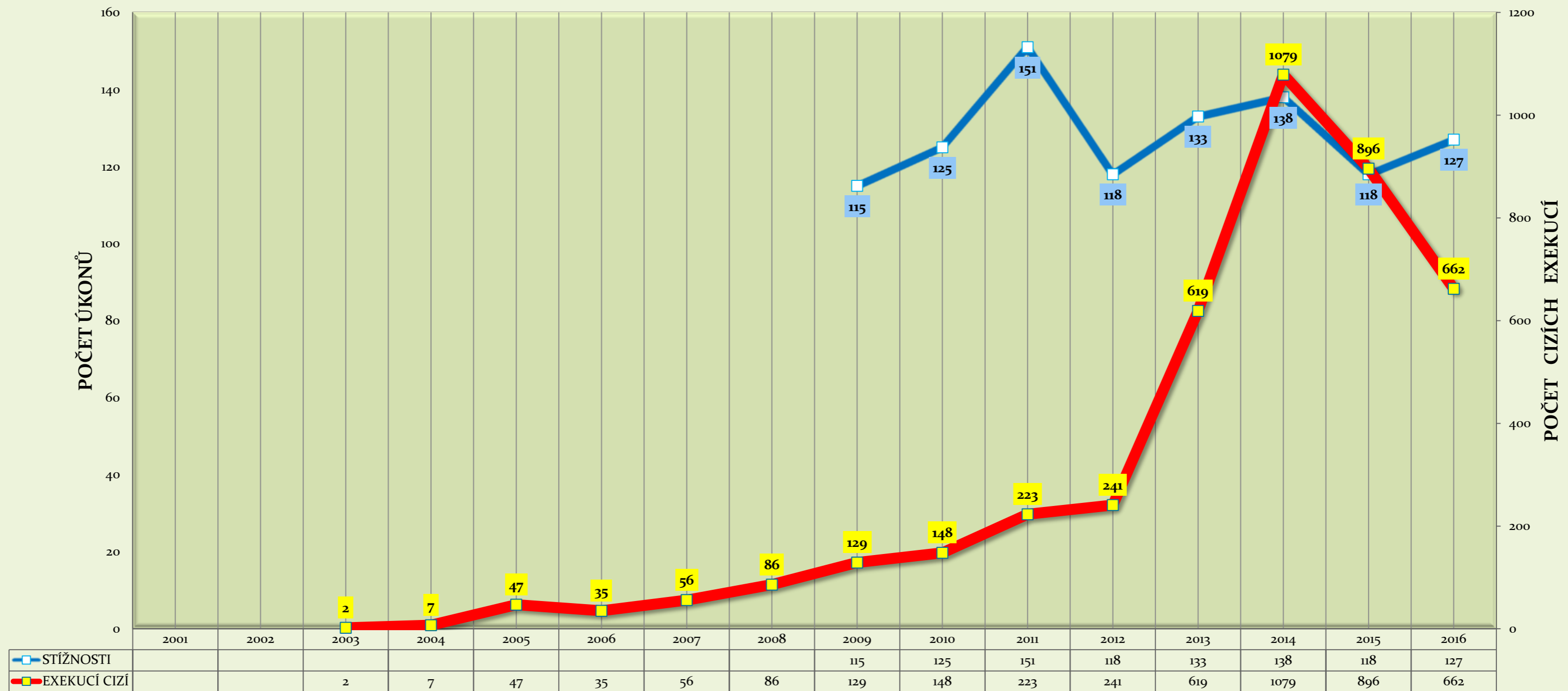


POČET VYSTĚHOVANÝCH BYTŮ

V roce 2016 na základě výkonu rozhodnutí vystěhováním bytu byl vyklizen a předán družstvu 1 byt.
Dobrovolně bylo vráceno 12 bytových jednotek.

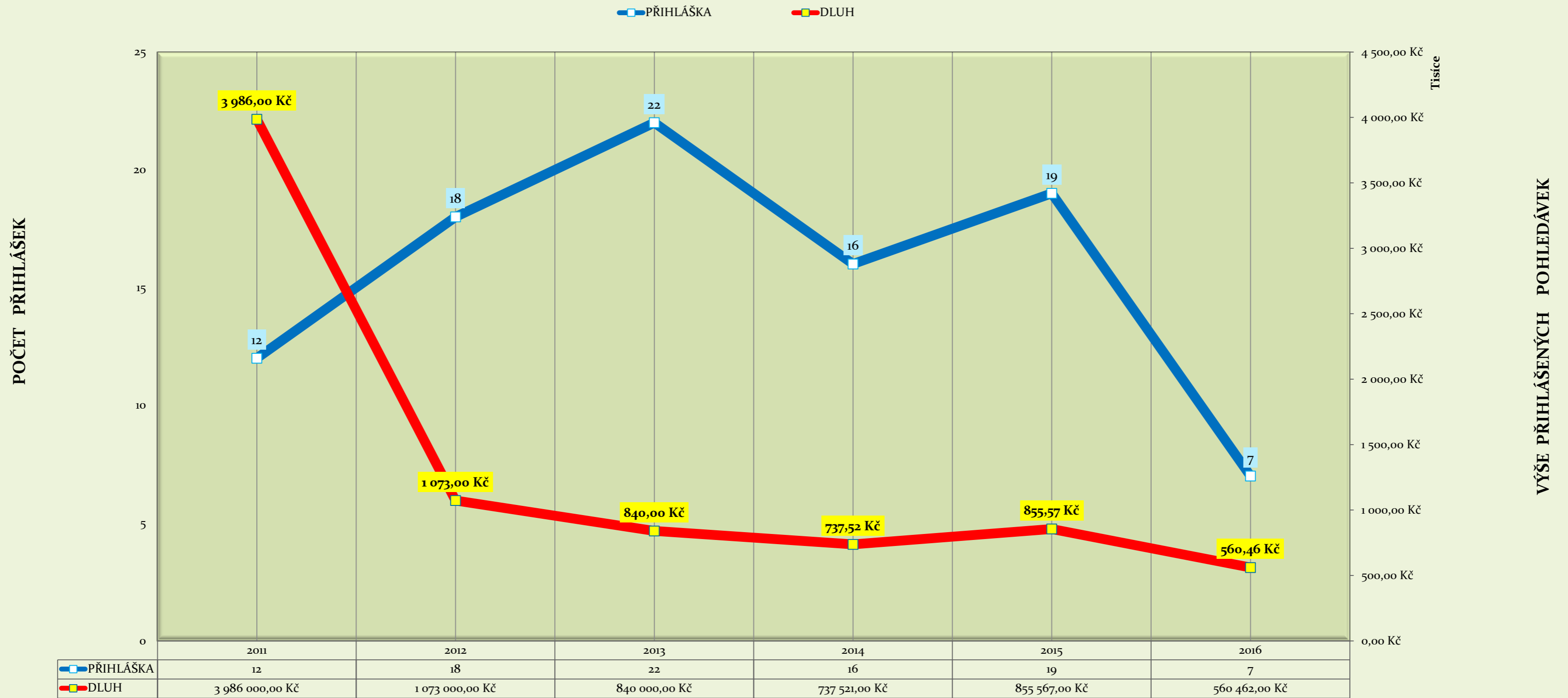
POČTY STÍŽNOSTÍ A CIZÍCH EXEKUCÍ

STÍŽNOSTI EXEKUCÍ CIZÍ



V roce 2016 bylo ze strany exekutorů úřadů zasláno 662 dotazů na osoby, které vlastní družstevní podíl nebo jej vlastnili za poslední 3 roky, z tohoto množství se týkala exekuce 59 členů družstva. V roce 2016 bylo vypracováno 689 odpovědí.

INSOLVENČNÍ ŘÍZENÍ



V roce 2016 byl zjištěn úpadek u 70 osob evidovaných v seznamů členů.
Družstvo přihlásilo své pohledávky v 7 případech v celkové částce 560.462,-Kč