

Zpráva představenstva

Pro výroční shromáždění delegátů SBD Týn nad Vltavou konané dne 22.5.2025
v hotelu Zlatá loď v Týně nad Vltavou

Vážení družstevníci,

scházíme se na výroční schůzi - shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva Týn nad Vltavou k hodnocení roku 2024 a k projednání úkolů roku 2025.

Rok 2025 je pro naše družstvo opět rokem volebním, z toho vyplývá, že za sebou máme 5ti leté období činnosti v současném složení představenstva tj.: **předseda Pavel Klein , místopředseda Václav Přindiš , členové Petr Malý , Michal Vančata a Vítězslav Novotný.** Je na vás - delegátech - abyste zhodnotili uběhnuvší 5ti leté období. Ale o tom ještě později....

Hospodaření SBD Týn nad Vltavou v roce 2024

Majetek družstva tvoří 421 bytů a 7 garáží ve 20 bytových domech a pozemky pod bytovými domy v lokalitě města Týn nad Vltavou. Dále SBD Týn nad Vltavou spravuje společenství vlastníků o 18 bytech.

Majetek je pojištěný pod rámcovou smlouvou SČMBD u Kooperativa pojišťovny na současné ceny.

Stav fondu oprav k 31.12.2024 činí 16.342.543,88 Kč

Tvorba a stav fondu oprav – viz.příloha č.1 *Fond oprav za rok 2024.*

V roce 2024 byla provedena údržba a opravy na bytovém fondu za 7.212.938,64Kč a představuje tyto akce (příloha č.2):

Čerpání fondu oprav dle jednotlivých středisek bytového hospodářství – viz.příloha č.3 – Čerpání fondu oprav za rok 2024

Družstvo dosáhlo zisku po zdanění 159.338,46Kč. Výsledek hospodaření je navrhován k rozdělení takto – viz příloha č.4 *Rozdělení výsledku hospodaření za rok 2024.* Finanční situaci družstva je možné hodnotit jako stabilní, což vyplývá z výkazu zisku a ztrát za rok 2024.

Středisko ostatního hospodaření tj. správa družstva hospodařila v roce 2024 se se ziskem 48.057,97Kč jak vyplývá z přílohy č.4 – Rozdělení výsledku hospodaření za rok 2024. Zisk bude přidělen do zajišťovacího fondu správy, který je tvořen ze zisků správy z minulých let.

STAVEBNÍ BYTOVÉ
DRUŽSTVO
Malostranská 434
375 01 Týn nad Vltavou
IČ: 00037851

Na loňském shromáždění delegátů byl schválen rozpočet správy pro rok 2024. Jeho čerpání bylo následující – viz. *příloha č.5 Čerpání rozpočtu za rok 2024*.

Družstvo nemělo a ani nemá kromě postupných splátek investičních úvěrů na pořízení bytové výstavby a komerčních úvěrů na financování modernizace družstevních bytových domů žádné jiné finanční závazky ani provozní úvěry. Po celé hodnocené období bylo družstvo vždy solventní a schopné bez jakýchkoli problémů překlenout i přechodné finanční výkyvy způsobené pozdními platbami našich členů družstva (nájemců bytů).

SBD Týn nad Vltavou má k 31.12.2024 dva typy úvěrů a to:

1. investiční úvěry **z původní družstevní bytové výstavby** ve výši **2.010.917,71Kč**. Tento úvěr je splácen vždy za pololetí daného roku tj. 2x ročně. Doplacený budou v roce 2028 a 2029 viz. Příloha č.2
2. komerční dlouhodobé úvěry **na opravy a rekonstrukce bytových domů** od ČSOB ve výši **1.659.076,63Kč**, splátky těchto úvěrů jsou placeny měsíčně a to řádně.
3. **Opravy a technické zhodnocení bytového domu s dotací NZÚ u ČSOB** ve výši **13.780.202,53Kč**, splátky úvěrů jsou spláceny měsíčně a to řádně.

Dotace NZÚ činí 7.895.134Kč.

Přehled úvěrů na opravy a rekonstrukce bytových domů – viz. příloha č.6
Bankovní úvěry k 31.12.2024

Problematika dlužníků

Dlužná částka na nájemném a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu (služby) k 31.12.2024 činí: 154.731,00 Kč bez příslušenství tj.poplatku z prodlení. Poplatek z prodlení k 31.12.2024 činí 2.076,00 Kč.

Vyúčtování služeb za rok 2024

Vyúčtování služeb za rok 2023 bylo předáno během dubna 2024 . Přepłatky budy vyplaceny od 1.6.2025 do 30.6.2025 na účty nájemníků, ve výjimečných případech (není založen účet u banky) v hotovosti, nedopłatky bylo možné uhradit do 30.6.2024.

Jak jsem řekl na začátku, hodnotíme dnes nejen uplynulý rok, ale i volební období:

Činnost družstva v roce 2024 řídilo představenstvo za přítomnosti členů KK. Uskutečnilo se 10 schůzí a **představenstvo se zejména zabývalo:**

- vyhodnocováním tvorby a čerpání fondu oprav jednotlivých samospráv
- prováděním oprav a údržby v jednotlivých domech - dle požadavků samospráv
- řešení podnětů, stížností a připomínek členů družstva
- podnájem, převody družstevních podílů
- řešením otázky dlužníků a jejich důsledné postihování (žaloby)

Ale zabývalo se i specifickými případy:

- zjištění vadně měřícího patního vodoměru Vodňanská 472 (zde je nutné poděkovat p. Vránkové a p. Malému za řešení celé situace)
- spor s problémovým nájemníkem Hlinecká 701 (neustálý hluk, několikeré úmyslné v vytopení sousedů, ničení elektroinstalace,...) Zde je nutné vyzdvihnout bezvadnou spolupráci s obyvateli domu, bez nichž by se celý spor táhnul mnohem déle.
- spor s problémovým nájemníkem a dlouhodobou exekucí na družstvní podíl Hlinecká 699. Zde nám jeden spor s problémový podnájemníkem stále trvá a řeší se soudně.
- nařčení z manipulace s úvěrem a šířením poplašné zprávy o tom, že představenstvo SBD chce prodat domy cizincům za účelem ziskových podnájmů. V tom to případě představenstvo zvažuje podání trestního oznámení na neznámého pachatele za šíření pomluvy a šíření poplašné zprávy.

Dalo by se pokračovat, ale jako příklad činnosti to myslím stačí.

V minulém období se podařilo uskutečnit spoustu rekonstrukcí, servisních oprav a údržeb:

- rekonstrukce a zateplení Orlická 39, Vodňanská 470, 471
- zateplení střech Hlinecká 725, 727 Malostranská 442-443, Vodňanská 472
- rekonstrukce fasády Hlinecká 698, 702 Malostranská 434-436, ~~HLINECKÁ 727~~
- odborné zkoušky výtahů
- povinné výměny nosných pásů po 15ti letech (probíhá průběžně na všech výtazích)
- průběžně řešíme zateplení společných prostor, výmalbu společných prostor, dorozumívací zařízení, a tak dále....

Dále bylo zavedeno:

- možnost elektronické správy domů a bytů (služba EBY)
- možnost elektronické komunikace (zde jsou ještě rezervy)
- pravidelný servis oken

- zprovoznění měsíčního informačního systému CRS-40 (možnost sledovat měsíční spotřeby vody a tepla)

Nepovedlo se ještě dokončit naplnění vyhlášky 38/2022 o kontrole systému vytápění.

Stále pracujeme na zlepšení komunikace, elektronické správy, zlepšování služeb vůči nájemníkům a celkového zlepšování činnosti družstva. Věřím, že tímto směrem půjde i nové představenstvo družstva.

Jménem končícího představenstva chci poděkovat za neúnavnou práci **p.Vránkové, kontrolní komisi, vám delegátům a domovníkům**. Domovníkům jménem představenstva děkuji za odhodlanou práci u pravidelných činností a při součinnosti u oprav a rekonstrukcí.

Za sebe chci poděkovat představenstvu za spolupráci, poradenskou činnost a práci pro družstvo. Chci poděkovat i těm, kteří mě konstruktivně kritizovali a hledali chyby - za některé nesu plnou zodpovědnost, některé se prostě nedají řešit rychle nebo snadno. Děkuji i těm, kteří práci představenstva přinesli kladné poselství.

Nezapomínejme, že máme nejen práva, ale i povinnosti.

Za minulý rok i za celé volební období vám všem děkuji a věřím, že nově zvolené představenstvo bude pokračovat ve zlepšování služeb Stavebního bytového družstva Týn nad Vltavou.

Za představenstvo SBD Týn nad Vltavou Klein Pavel, 22.5.2025.

STAVEBNÍ BYTOVÉ
DRUŽSTVO
Malostranská 434
375 01 Týn nad Vltavou
IČ: 00037851