

ZPRÁVA DELEGÁTA

37. konference rady BD severočeské oblasti

uskutečněné dne 29.4.2025

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 32. VH (která se bude konat v Praze dne 10.6.2025). Konferenci řídil Ing. Stanislav Karpíšek, předseda SBD Bižuterie Jablonec n. N. Hlavní zprávu o činnosti Sč. rady SČMBD přednesl Miroslav Matějka, předseda OSBD Liberec, předseda rady BD severočeské oblasti a člen představenstva svazu. Následovala ekonomická zpráva o hospodaření rady za rok 2024 a návrh rozpočtu rady na rok 2025. Zprávu představenstva svazu o činnosti SČMBD Praha přednesl předseda svazu Ing. Jan Vysloužil.

V radě máme aktuálně celkem 32 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. Do Sč. Rady se vrátilo SBD Mír Teplice z rady středočeské, kam před lety odešlo, což ovlivnilo i níže uvedenou statistiku.

Některé statistické údaje:	rok 2022	rok 2023	rok 2024
Ø nájem (Kč/m ²)	41	42	55
Ø služby (Kč/byt)	2412	2135	2736
Neplatiči celkem (mil. Kč)	92	79	89
- dluhy u družst. bytů (mil. Kč) / počet dlužníků	47/2540	41/1953	35/2338
- dluhy u vlastníků bytů (mil. Kč) / počet dlužníků	45/1134	38/951	54/2107
Nedobytné pohledávky neplatičů (mil. Kč)	64	53	61
Opravy domů (mil. Kč)	452	455	772
SVJ s právní subjektivitou	1218	1211	1229
Počet zaměstnanců	271	272	300
Počet bytů ve správě na 1 zaměstnance	273	269	269
Ø správní poplatek - čl.náj./čl.vl./nečl.vl (Kč/měs.)	190/173/207	196/188/224	194/195/230

Hospodaření severočeské rady proběhlo v roce 2024 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 2024 činí - 34 tis. Kč** (-34.090,83 Kč) **oproti plánu 0 tis. Kč**. Schodek hospodaření vznikl vyššími náklady na školení, na opravách a službách, energiích a servisu služebního vozu. Schodek bude pokryt z úspor vytvořených na statutárním fondu rady z předchozích let.

Rozpočet roku 2025 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. 2024: + 708.566,31 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 přijal novelu insolvenčního zákona, kdy zkrácení insolvence na tři roky je 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 31. valné hromady svazu. Zástupce kontrolní komise Svazu Ing. Stanislav Karpíšek přednesl zprávu o její činnosti, konstatoval, že nebyly zjištěny žádné nedostatky v hospodaření Svazu.

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 31. 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 2024.
- b) Zprávu člena KK SČMBD p. Ing. Stanislava Karpíška o činnosti kontrolní komise svazu v roce 2024.

2) Souhlasí:

- a) Souhlasí bez připomínek se zněním nových stanov svazu a dalších směrnic a zásad svazu, které předkládá představenstvo svazu ke schválení VH svazu a jsou v podkladech 37. konference

3) Schvaluje:

- a) Program 37. konference podle pozvánky z 15.4.2025.
- b) Komise konference
- c) Kontrolu usnesení z minulé 36. konference rady konané dne 25.4.2024.
- d) Zprávu člena představenstva svazu za severočeskou radu p. M. Matějky o činnosti rady.
- e) Hospodaření severočeské rady za rok 2024 a rozpočet na rok 2025 v předloženém znění.
- f) Výjimky úhrady členského příspěvku na svaz podle žádostí malých družstev v r. 2025.
- g) Nový Volební a Jednací řád konference severočeské rady, který nahrazuje původní řády z roku 2007

4) Pověřuje výbor rady a předsedu rady:

- a) K úpravám rozpočtu a vnitropoložkovým přesunům v rámci schváleného rozpočtu rady v r. 2025 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.

5) 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 neplaticů 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.

6) Zvolila

- a) 12 delegátů a náhradníky na 32. valnou hromadu svazu dne 10. 6. 2025 (včetně komisí VH).

7) Ukládá:

- a) Delegátům rady, aby na 32. VH SČMBD hlasováním podpořili závěry 37. konference severočeské rady.
- b) Delegátům rady při hlasování na 32. VH sjednotit stanoviska a takto i jednotně hlasovat v případě operativně předkládaných aktuálních návrhů do usnesení VH. Ujednotit stanovisko při schvalování nových stanov svazu a dalších směrnic či zásad svazu, které byly odsouhlaseny na 37. konferenci rady.
- c) Výboru rady operativně zajišťovat účast zástupců rady na pracovních komisích a poradách SČMBD.

Celé Usnesení z 37. konference je k nahlédnutí členům družstva i s ostatními písemnými podklady z konference u předsedy představenstva našeho družstva.

Litoměřice 30.4.2025

Ing. Milan Lorenc v.r.
delegát 37. konference Rady BD severočeské oblasti