



Zpráva představenstva o činnosti PANORAMY, stavebního bytového družstva za rok 2024 až ke dni konání shromáždění delegátů v roce 2025

Vážení delegáti,

tato roční zpráva je vypracována v souladu s platnými právními předpisy a interními pravidly našeho bytového družstva. Cílem zprávy je poskytnout přehled o činnosti družstva, hospodaření, plnění daňových povinností a další důležité aspekty, které ovlivňují naši činnost a vztahy se členy družstva.

Představenstvo PANORAMY stavebního bytového družstva, z titulu funkce výkonného a statutárního orgánu družstva svolalo zasedání Shromáždění delegátů v souladu se stanovami na červen 2025.

Shromáždění delegátů, jako nejvyšší orgán bytového družstva se schází zpravidla jednou ročně za účelem projednání zpráv představenstva a kontrolní komise, schválení zásad hospodaření, schválení roční uzávěrky, rozhodnutí o rozdělení výsledku hospodaření.

Pravomoci shromáždění delegátů vyplývají plně ze stanov družstva a patří mezi ně i mimo jiné přijímat a měnit stanovy, schvalovat směrnice, volit a odvolávat členy představenstva a rozhodovat o významných majetkových dispozicích.

Představenstvo vykonává svou činnost a povinnosti s péčí řádného hospodáře. To zahrnuje nejen odpovědnost za správu majetku družstva, ale také za dodržování všech právních předpisů a předcházení vzniku škod.

A) Činnost představenstva a družstva za hodnocené období

Představenstvo družstva, které má aktuálně 7 členů, se schází dle potřeby na pravidelných zasedáních k projednání záležitostí, které představenstvu přísluší dle stanov. Pokud to situace vyžaduje, svolává se i mimořádné zasedání.

Nadále přetrvává snaha o posun bytového družstva směrem k moderní společnosti s podmínkou zachování základních principů a poslání bytového družstva.

V rámci své činnosti zapsané v obchodním rejstříku zajišťuje především správu družstevních domů a bytů, nabízí správu domů a bytů ve vlastnictví, správu garáží a dále nabízí členský styk s žadateli o družstevní byt, mimo jiné lze zprostředkovat i inzerci na našich www stránkách a následně prodej družstevního bytu. V rámci správy bytového fondu družstva jsou zabezpečovány služby, které zahrnují např. následující činnosti:

- **bytovou evidenci**
- **stanovení zálohových plateb a evidence plateb předepsaných záloh**
- **účetnictví domů** (přehledně vedené čerpání dlouhodobě přijatých záloh na dům a jednotlivé byty, likvidace faktur včetně zpracování výsledovky)





- **pokladní služby** (platby v hotovosti)
- **vyúčtování služeb spojených s bydlením** (spotřeba studené a teplé vody, tepla, spotřeba el. energie ve spol. prostorách vč. výtahu, úklid domu)
- **vyřízení pojistných událostí** dle uzavřené rámcové pojistné smlouvy u Kooperativy
- **řešení stížností** (porušování občanského soužití). Všechny podněty jsou řádně vyhodnoceny a byla přijata opatření k nápravě. Děkujeme všem členům za aktivní zapojení a zpětnou vazbu.
- **individuální informace o hospodaření domu a celého družstva**
- **poskytování právních služeb a konzultací**

K řízení správy družstvo disponuje moderním informačním systémem a je schopno na vysoké technické vypovídací úrovni zabezpečovat tyto činnosti i pro nové klienty. Zvyšuje se snaha být nejen kvalitním správcem svěřených hodnot, ale i aktivním partnerem, který družstevníkům i vlastníkům pomáhá jejich majetek lépe využívat a zhodnocovat.

B) Vyhodnocení plnění vybraných krátkodobých cílů a úkolů pro roky 2024-2025

- Opět je zachováno vyrovnané hospodaření družstva i v roce 2024, které prověřil a zkontroloval v měsíci březnu 2025 auditor Ing. Jan Opravil ze Zlína, viz. Zpráva auditora
 - Panorama SBD měla ve správě k 31.12.2024 celkem **2955** bytů
 - V souvislosti s převody bytů do vlastnictví dochází k dalšímu ubývání počtu družstevních bytů. Ke dni 31.12.2024 bylo ve správě 845 družstevních bytů, tj. o 54 bytů méně než v předchozím roce.
 - Plnění finančních závazků souvisejících s bydlením je vyjádřeno tak, že pohledávky po splatnosti k 31. 12. 2024 představují částku 169 tis. Kč, tj. o 20 tis méně oproti stavu k 31. 12. 2023. Všechny dlužné pohledávky jsou vymáhány oddělením nájemného a právním oddělením. Jedná se o zaslání písemné upomínky, následně telefonickou domluvu, pak možností sepsání splátkového kalendáře až po předžalobní výzvu před možností nařídit vyklizení bytu.
 - Neustále probíhá pravidelná aktualizace webových stránek jako forma prezentace družstva a informační zdroj pro družstevníky a ostatní klienty. V letošním roce je naplánována modernizace a zlepšení přehlednosti na Webu.
 - Od ledna 2025 přibýly do správy další domy, celkem 50 bytů ve Zlíně Malenovicích a Luhačovicích
 - Došlo ke splacení dalších úvěrů pro družstevní domy, v roce 2024 bylo ukončeno splácení 7 úvěrů.
 - V oblasti dotačních titulů byla v roce 2024 přiznána dotace 240 tis. Kč z programu NZU
- Proběhla revitalizace družstevního domu-Strání 974.

C) Informace z činnosti technického úseku:

Zajištění údržby a správy domů bytového družstva je komplexní úkol, který vyžaduje pečlivé plánování a dodržování právních předpisů.

Všechny smlouvy uzavírané družstvem, včetně dohod o nájmu, jsou písemné a při předání je vyhotoven předávací protokol. Tento postup zajišťuje transparentnost a ochranu práv všech zúčastněných stran.



K hlavním činnostem technického úseku patří:

- zabezpečení údržby domů a oprav včetně havarijních oprav
Hlídá a řeší zákonnou povinnost výměny měřičů-vodoměry(5let), kalorimetry(5let, měřiče na radiátory s dálkovým odečtem (10 let)
- sleduje a zajišťuje revize elektřiny (2 nebo 5 let), hromosvody (3 roky), plyn (3 roky), včetně zpracování doplnění potřebné dokumentace projektu elektřiny a hromosvodů
To souvisí s dalším zpřísněním požárních předpisů v této oblasti
- revize komínů (1 rok) v domech, kde je individuální vytápění
- postupně probíhá monitoring a proplach kanalizace ve všech starších domech, letos se bude v této činnosti pokračovat, aby se předešlo havárii.
- V TZ-významné technické zařízení-přibyla nutnost protokolu o učení vnějších vlivů, vytvoření kartotéky a dokumentace ke každému domu
V souvislosti s tím proběhla na všech našich domech požárně bezpečnostní prohlídka za účasti zástupců domů. Byly provedeny zápisy do Požárních knih domů, archivovány fotky, zaslány výzvy na domy k odstranění zjištěných nedostatků a závad
- pokračuje se na implementaci směrnice EED (povinnost od roku 2027)-postupně se řeší další domy, které mají dálkově odečitatelné měřiče a těch už je většina. Je nutné dořešit provázání dat mezi INTEGRI a REUSS a přenos dat mezi systémy za použití sběrnic
- za rok 2024 bylo nahlášeno a řešeno množství pojistných událostí na domech. Výše odškodnění pojistných událostí, která byla vyplacena činí celkem 1 157700 Kč
- řešení a schvalování stavebních úprav v bytě
- realizace naplánovaných a schválených rekonstrukcí, opravy ve společných prostorách, dále nové výtahy, výstavba lodžii, zateplení atp. na domech
- zajištění smluv s úklidovými firmami, který se týká úklidu společných prostor. Aktuálně je počet takových domů kolem 25.

Je potřeba uvést, že došlo k zachování stability hospodaření družstva, nastavení optimální personální obsazenosti, zvýšení motivace zaměstnanců a zlepšení jejich pracovního prostředí s růstem průměrné mzdy o inflaci tj. 2,4 % od ledna 2025. Aktuálně pracuje na družstvu 9 zaměstnanců

Vůči družstevníkům a klientům dochází k postupnému naplňování klientského přístupu a opakovaná propagace činnosti a šíření dobrého jména a služeb družstva vedou k růstu zájmu o služby bytového družstva zejména v oblasti správy bytových domů.,

Stále pokračují převody družstevních bytů do vlastnictví členů. Družstvo v žádném případě uvedeným převodům nebrání. Byty se převádí až po splnění všech stanovených podmínek zejména úhrady veškerých závazků žadatele vůči družstvu-splacení úvěru a anuity.



D) Ceny energií

Co nelze opomenout jsou ceny plynu a elektřiny, které se týkají nákladů většiny domácností.

- V roce 2024 se nakupoval plyn za 1478 Kč/MWh.
Aktuální cena plynu pro výrobu tepla je nyní 1182 Kč/MWh, cena je zafixovaná pro rok 2025- 2026.
- V loňském roce byla cena elektřiny 3929 Kč/MWh a 69 Kč/měs/1odběrné místo.
- Cena elektřiny, zafixovaná pro roky 2025-2026 je aktuálně 2527 Kč / MWh a 90 Kč/měs/1odběrné místo.
- Cena tepla nakupovaná od společnosti Regio UB s.r.o. pro rok 2024 byla 1231 Kč/GJ.
a na rok 2025 je stanovena na 1080 Kč/GJ.
Uvedené ceny jsou bez DPH.

Vůči družstevníkům a ostatním klientům dochází k postupnému naplňování klientského přístupu a možnost dálkového připojení do firemního informačního systému INTEGRI G5I. K dnešnímu dni si o připojení požádalo už více jak polovina uživatelů, ti pak získají přístup do bytového konta a mohou využívat jednoduchou a rychlou komunikaci se všemi pracovníky BD.

Věříme, že otevřená a rychlá komunikace posiluje důvěru mezi členy a vedením družstva.

Přes všechny problémy mají bytová družstva budoucnost. Snad už si to konečně naše vláda uvědomí a začne družstevní výstavbu více podporovat. A to jak v podobě vlastníka bytového fondu, tak v případě převodu bytu v podobě jejich správce. Praxe dlouhodobě ukazuje, že bydlení pod správou družstev je nejekonomičtější variantou na trhu s bydlením, cílenou na nízko a středně příjmové skupiny obyvatel. Bytové družstvo je stabilní organizace, s vysokým finančním ratingem u bank a v neposlední řadě i s bohatou historií.

Rádi bychom poděkovali všem členům i funkcionářům za jejich podporu a spolupráci. Věříme, že společně dokážeme i nadále zlepšovat podmínky pro práci v našem bytovém družstvu a přispějeme k dalšímu rozvoji. Bez vaší podpory bychom nemohli dosáhnout takových výsledků. Těšíme se na vaše názory a podněty, které nám pomohou zlepšit naši činnost.

Závěrem bychom chtěli popřát hodně sil a pevné zdraví delegátům, všem členům orgánů družstva, všem členům a také zaměstnancům bytového družstva. Hlavně jim děkujeme za obětavou a pečlivou celoroční práci a přejeme družstvu do dalších let stabilitu na trhu s bydlením, a spokojené členy a klienty. Věříme, že společně budeme i nadále pokračovat v rozvoji našeho družstva a zlepšování našich životních podmínek.

V Uherském Brodě dne 15. 05. 2025.

Za představenstvo PANORAMY, stavebního bytového družstva Uherský Brod

Ing. Dana Macková

Bc. Iveta Jančová