

Vážené delegátky, vážení delegáti, dámy a pánové,

jako voda opět uběhl rok od posledního shromáždění delegátů, v historii našeho družstva už mimochodem čtyřicátý osmý a scházíme se opět abychom ho v souladu s obchodním zákoníkem uzavřeli. Ve srovnání s jinými lze tento rok považovat za neutrální. Nedošlo v něm k žádným mimořádným výkyvům a ani perspektivně je neočekáváme. Ani vnější vlivy na činnost družstevnictví nebyly příliš výrazné. Tolik kritizovaná legislativa ve směru k bytovým družstvům se tentokrát příliš neprojevovala, rozhodně však nemůžeme zůstat v úplném klidu. Bytové družstevnictví má tu smůlu, že ať je u moci levicová či pravicová garnitura, se k němu chová přezíravě.

Zákon o družstevní bytové výstavbě, kterým se s velkým halasem honosila minulá vláda, skončil zcela dle našeho očekávání naprostým fiaskem, za tři roky jeho existence jsou v celé republice v běhu pouze dva bezvýznamné projekty. Současná vláda se naopak rozhodla skoncovat s neustálými novelami od počátku nekvalitního zákona o vlastnictví bytů a zadala ministerstvu pro místní rozvoj zpracovat věčný záměr zcela nového zákona. Jak se zatím ukazuje, na jakých principech zákon bude stát, zda situacilepší či naopak, neví v této republice zatím zřejmě vůbec nikdo. Není mi ale zapotřebí propadat zbytečným obavám, bytové družstevnictví prokázalo již v minulosti svoji sílu a dokázalo například počátkem devadesátých let odrazit zcela zjevné snahy o svou likvidaci. Taková situace se již určitě opakovat nebude, vždyť např. Svaz českých a moravských bytových družstev stále sdružuje 17% všech bytů v této republice, v tom se mu žádná jiná bytová organizace nemůže ani vzdáleně přiblížit.

Dámy a pánové,

naše bytové družstvo má ke 31. 12. 2006 celkem 8 469 členů, z toho 261 nebydlících. K témuž datu spravuje 6 702 bytů ve vlastnictví družstva a 1 686

garáží. Dále družstvo spravuje 955 bytů převedených do osobního vlastnictví a 462 bytů převzatých do správy – původně obecních či podnikových.

Co se týče hospodaření družstva v roce 2006 jsou základní informace, včetně komentáře obsaženy ve „ Výroční zprávě“, kterou jste všichni obdrželi společně s pozvánkou na dnešní shromáždění delegátů. Nepovažuji tedy za nutné opakovat fakta, která jsou Vám již známa. Mohu s potěšením konstatovat, že hospodaření družstva v roce 2006 bylo opět úspěšné.

Výsledná účetní ztráta středisek ostatního hospodaření družstva (podstatně nižší než plánovaná) je pouze logickým vyjádřením skutečnosti, že družstvo přistoupilo v roce 2006 k další etapě rekonstrukce správní budovy a to k již nezbytné výměně oken na objektu Kratochvílova 43.

Dále byla ve prospěch samospráv proúčtována bonifikace od pojišťovny Kooperativa ve výši 202 tisíc Kč.

Účetnictví družstva bylo prověřeno nezávislým auditorem s výrokem „ bez výhrad“ a doporučením shromáždění delegátů schválit účetní závěrku. Výsledná účetní ztráta je navržena k pokrytí z nedělitelného fondu, který je pro tento účel vytvářen a popřípadě slouží i k převodům do dalších zajišťovacích fondů ze zisku. Těmito fondy jsou „fond sociálních potřeb“, kde je navržen převod 298 tisíc Kč (stejně jako v předchozím roce) a „ fond společenské potřeby“ s navrženou dotací 50 tisíc Kč k pokrytí nákladů komise pro sport a kulturu o jejíž činnosti v roce 2006 Vás budu informovat v další části svého vystoupení. Výroční zpráva o činnosti a hospodaření družstva za rok 2006, která je předmětem dnešního projednání bude předána auditu k ověření. K našim hlavním úkolům patří kromě zajišťování správy a provozu i péče o náš domovní fond. Na opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace bytů a garáží ve vlastnictví družstva jsme vynaložili v loňském roce 130 mil. Kč, což jen pro zajímavost reprezentuje 19 tisíc Kč na každý byt. Tyto prostředky považujeme za účelně vynaložené, neboť přinášejí nezpochybnitelné efekty v podobě úspor nákladů na vytápění i v podobě vyššího komfortu bydlení.

V této souvislosti zde každoročně zdůrazňuji potřebu a význam Vaší spolupráce s bytovými technikami při plánování údržby a oprav, včetně

rekonstrukcí a modernizací domovního fondu. Jsem přesvědčen a výše uvedená čísla to dokazují, že v této oblasti došlo v posledních letech k výraznému zlepšení. Přibývá rychlým tempem počet samospráv, které pochopily, že větší rekonstrukce a modernizace nelze zvládnout vlastními silami, ani s pomocí podpor záchovné péče poskytovaných družstvem a je vhodné využít možnosti dostupných komerčních úvěrů s případnou státní podporou. K dnešnímu dni je již uzavřeno 43 úvěrových smluv v celkové výši 192 mil. Kč, ve 32 případech byla přiznána podpora z programu Panel ve výši 47 mil. Kč, v šesti případech bylo o podporu požádáno a zbývajících pět úvěrovaných domů nesplňovalo podmínky programu. Detailní přehled uzavřených úvěrových smluv ke 31. 12. 2006 jsme nově zařadili do výroční zprávy. Nově je zde v tabulkové části uvedena pro Vás jistě zajímavá informace o tvorbě dlouhodobě přijaté zálohy v jednotlivých domech přepočítaná na jednu bytovou jednotku.

Již na loňském shromáždění delegátů jsem Vás seznámil s tehdy čerstvou informací, že Česká republika získala od Evropské komise souhlas s poskytováním národních dotací na opravy, regeneraci a modernizaci panelových domů. Tato podpora v našem případě již není omezována podmínkou postupu dle principu „de minimis“ v programu Panel, ale spadá pod regionální podpory. Tudíž jediným omezujícím faktorem je objem finančních prostředků uvolněných ze státního rozpočtu na tyto účely.

Vážené delegátky a delegáti,

jak již bylo řečeno v minulém roce jsme realizovali celkový rozsah oprav a údržby ve výši 130 mil. Kč. Pro Vaši informaci a porovnání jsme v roce 2005 realizovali celkový rozsah oprav a údržby na našem družstevním domovním a garážovém fondu ve výši 110 mil Kč, v roce 2004 ve výši 68 794 000 Kč, v roce 2003 ve výši 53 058 000 Kč, v roce 2002 ve výši 51 125 000 Kč a v roce 2001 ve výši 35 337 000 Kč. Z uvedeného širšího přehledu za posledních šest let je zřejmý vzestupný trend vynaložených finančních prostředků na provedené

opravy a údržbu. V posledních letech se již nejedná jen o zajištění a výkon běžné údržby a oprav souvisejících s provozem domů včetně zajištění pravidelných revizí a kontrol vyhrazených zařízení. Stále více přibývají domy, které požadují zajištění a realizaci větších a komplexnějších oprav a rekonstrukcí. Po našich zkušenostech potvrzených výše uvedenými údaji, lze konstatovat, že pokud by nebyl v roce 2001 vyhlášen Státním fondem bydlení program Panel na podporu oprav bytových domů postavených panelovou technologií, tak bychom současných čísel v provedených modernizacích bytového a domovního fondu zřejmě nedosáhli. Dovolím si prohlásit což je i ověřeno praxí, že naše družstvo tento nárůst zájmu domů zvládlo. V poslední době ale stále častěji dochází k situacím, že našim zvýšeným požadavkům nestačí kapacitní možnosti jak projektantů tak i stavebních firem. Z tohoto důvodu byl představenstvem našeho družstva schválen dodatek ke směrnici na zadávání zakázek, který upravuje postup ve výběrových řízeních, kdy je doručena pouze jedna nabídka. Vypsání nového výběrového řízení se tím ovšem nevylučuje, ale je stále větší problém mít k dispozici další neoslovené kvalitní zhotovitele za co možná příznivé ceny. Ve stavu příprav a rozpracovanosti jsou mnohé další domy které by měly být dokončeny v letošním roce, celkové předpokládané náklady na tyto rekonstrukce by měly činit 102 388 014 Kč. V současné době rovněž registrujeme a připravujeme na základě zájmu o rozsáhlejší rekonstrukce další domy, kde se předpokládá zahájení v druhém pololetí letošního roku s dokončením v roce 2008. Předpokládané náklady představují částku 212 101 000 Kč.

S potěšením lze konstatovat, že ve většině případů při provádění rozsáhlejších oprav na domech jsou mezi tyto opravy zahrnuty i výtahy. Pro zajištění trvale bezpečného provozu těchto vyhrazených technických zařízení je potřeba uvažovat s finanční částkou v rozsahu 500 tisíc – 1 mil. Kč za výtah. Podkladem pro stanovení postupu při rekonstrukci je nám vždy inspekční zpráva na každý výtah, která nám stanoví minimální rozsah nutné rekonstrukce daného výtahu

a zároveň je možno ji využít i jako zadávací dokumentaci ve výběrových řízeních.

Při hodnocení provedených oprav a rekonstrukcí na našich domech si dovolím připomenout, že odkládání potřebných oprav a jejich dělení na více etap nedoporučujeme, tento způsob vede k celkovému prodražování a mnohdy i k ne zrovna technicky ideálním a dokonalým řešením. Chci na tomto místě opětovně apelovat na Vás aby při rozhodování o rozsahu zamýšlených oprav v domech nebyly opomíjeny a vynechávány elektro rozvody v bytech. Tyto rozvody v souladu se stanovami družstva a ve většině případů podle prohlášení vlastníka náleží k bytu, ale z technického, užitného a ekonomického hlediska je ideální řešit tyto opravy komplexně v přímé vazbě na rekonstrukci hlavních domovních rozvodů. Navíc jak všichni víme a při všech příležitostech si tuto problematiku i připomínáme, stávající převážně hliníkové rozvody jsou ve většině případů v současné době již poddimenzovány na současný stav vybavenosti domácností elektrickými spotřebiči, že jsou zastaralé a vykazují mnohé nedostatky. Proto i na tomto místě apelujeme na vytvoření potřebných finančních prostředků na Vašich domech i na tyto důležité opravy, které doporučujeme zahrnout do plánů celkových oprav. Zdůrazňujeme, že se nejedná pouze o jakýsi komfort, ale hlavně o zajištění trvalého bezporuchového a hlavně bezpečného provozu těchto rozvodů, kdy při vzniklých poruchách může být ohrožena i požární bezpečnost nejen daného bytu ale i celého domu a okolí.

Naši trvalou snahou je vždy postupovat při plánování a realizaci oprav na domech se vší zodpovědností ve spolupráci a shodě se samosprávami. Vždy jednou za dva roky naši technici za účasti zástupců samospráv provádí technické prohlídky, tyto jsou hlavním podkladem k sestavení plánů oprav, které současně obsahují i údaje o stávajícím stavu finančních prostředků a nutné tvorby dalších prostředků k zabezpečení realizace. Na základě těchto technických prohlídek a i soustavné celoroční vzájemné spolupráce naši technici na pravidelných podzimních poradách předsedů samospráv tyto plány s Vámi projednávají a podávají další potřebné informace. Pokud

samospráva má zájem, tak naši pracovníci ve spolupráci s ekonomickým úsekem připraví i více variant jak co do rozsahu, tak i co do způsobu financování. Pokud chceme mít jistotu řádně a účelně vynaložených finančních prostředků, je nutné vždy respektovat závěry energetických auditů, které jsou hlavním podkladem pro zpracování projektové dokumentace na konkrétní vybrané zamýšlené práce. Na základě uvedených podkladů vybraná konečná varianta ve spolupráci se samosprávou musí být i patřičným způsobem odsouhlasena členskými schůzemi. Je logické, že navrhovaná řešení musí respektovat nejen veškeré technické a právní předpisy, ale musí být i pro většinu uživatelů bytů akceptovatelná z pohledu jistoty dosažitelného výsledku a očekávaného přínosu pro daný objekt. Z toho vyplývá, že nelze na našich domech ani experimentovat a již vůbec ne se pouštět do neověřených a nestandardních řešení, která by postrádala určitou logickou posloupnost. Je třeba mít vždy za jistý cíl jak technický, tak i ekonomický přínos přijatelný pro většinu uživatelů daného objektu, ale i respektující dané technické a ekonomické limity a zákonitosti. Naším hlavním úkolem je zajišťovat trvale řádný technický stav našich objektů bez hrozby vzniku havarijních stavů v souladu s finančními schopnostmi uživatelů bytů.

Nedílnou součástí problematiky našich domů je i vytápění. Snahou jak naší, tak i dodavatelů tepla je modernizace příslušných zařízení. V roce 2006 vybuďovala společnost Teplo Přerov pro naše domy celkem 35 objektových předávacích stanic a 2 stanice pro domy ve společenství vlastníků kterým vykonává družstvo správu domu. Tato akce si vyžádala spolupráci techniků našeho tepelného úseku s realizátorem akce – společností Teplo Přerov a jeho dodavateli a subdodavateli. Současně si vyžádala i aktivní přístup předsedů samospráv těchto domů, kterým touto cestou děkujeme za jejich spolupráci při přípravě a průběhu realizace i při řešení prvotních problémů při spuštění nových tepelných zařízení do zkušebního provozu. Naši tepelní technici v roce 2006 zajišťovali i nadále provoz plynových kotlen, jejich revize, odborné a servisní prohlídky, opravy kotlen a pravidelné měření účinnosti

zdrojů v plynových kotelnách a vypouštěných emisí, kontroly komínů, zajistili rovněž periodické školení obsluh topičů u kotelen s výkonem nad 100 kw. V kotelnách správy SBD Kratochvílova 41 a 43 byly osazeny ekvitermní regulace s kaskádovým řízením chodu kotlů a jejich výkonu. Ve snaze o docílení budoucí úspory tepelné energie byla rovněž v minulém roce provedena výměna oken na hlavní správní budově Kratochvílova 43, kdy stará nefunkční okna byla vyměněna za okna typu euro na základě požadavku orgánů památkové péče s parametry odpovídajícími požadavkům z energetického auditu na tuto budovu.

Další opravárenskou servisní činností prováděnou naším střediskem 912 jsou práce spojené s provozem a servisem výtahů, kdy prvořadým úkolem našich pracovníků je zajišťovat trvale bezpečnost provozu výtahů a zvyšování bezpečnosti odstraňováním vyskytujících se bezpečnostních rizik na výtazích, které máme v servisu. Tyto činnosti jsou prováděny v souladu a na podkladě inspekčních prohlídek. V roce 2006 byly ukončeny inspekční prohlídky na výtazích našeho SBD, které prokázaly nutnost modernizace převážné většiny výtahů. Při celkovém řešení stávající situace je třeba vzít do úvahy zjištěný stav výtahů při inspekční prohlídce a přehled posouzených provozních rizik. Inspekční zprávy konstatují zastaralou technickou úroveň strojní části výtahů a řízení. Pro zajištění přiměřené technické bezpečnosti byla stanovena nápravná opatření k odstranění nebezpečí úrovní rizik na výtahu s termínem jejich odstranění do 5 let a do 10 let od provedené prohlídky. Jedná se zejména o výměnu rozvaděče, GO stroje a další úpravy v šachtě výtahů. Další činností střediska jsou i práce v oboru elektro. Naši pracovníci prováděli výměnu domácích telefonů, generální opravy domovních rozvaděčů domácích telefonů včetně tlačítek a rozvodů, výměnu nouzového osvětlení ve společných prostorách našich i spravovaných domů, preventivní kontroly elektroinstalace v bytech a pravidelné revize elektroinstalace ve společných prostorách domů a ostatních našich objektů revizním technikem a následně opravy zjištěných závad. Toto naše středisko provádí i další práce, nazývané

všeobecnou údržbou. Jedná se převážně o drobnější opravy střech, zámečnické práce, zednické práce a mnohé jiné potřebné úkony a práce spojené s údržbou a opravami domů. Tuto práci provádíme již několik let i pro cizí zákazníky, např. Domovní správu města Přerova, Magistrát města Přerova a jiné. K úplnému výčtu činností zbývá doplnit výkon kontrol hasicích přístrojů a hydrantů na objektech našeho družstva i provádění kontroly plynového zařízení v bytech a to včetně spotřebičů. Tyto práce provádí pracovníci, kteří jsou vyškoleni k výkonu provádění kontrol plynových rozvodů v souladu s vyhláškou Českého úřadu bezpečnosti práce.

Vážení delegáti, na minulém shromáždění delegátů bylo přijato usnesení, které ukládalo zabývat se ve spolupráci se samosprávami nepovolenými úpravami a odlišnými nátěry konstrukčních prvků na fasádách domů. Na podzimních pracovních poradách předsedů samospráv byly všichni zúčastnění vyzváni ke spolupráci a následně byl rovněž rozeslán všem předsedům samospráv dopis ve stejné věci. Ke dnešnímu dni ze strany samospráv neregistrujeme jediné upozornění a oznámení. Tam, kde jsou zjištěny jakékoliv nepovolené úpravy je standardním postupem ze strany pracovníků provozně technického úseku prověření celé situace na místě samém, zdokumentování a výzva uživatele bytu k nápravě. Vážná provinění proti stanovám družstva jsou vždy řešena v souladu s jejich příslušnými ustanoveními, provinění proti stavebnímu zákonu náleží příslušnému stavebnímu úřadu.

Dalším úkolem z usnesení bylo zabývat se trvale využitím služeb internetu pro potřeby družstva. Jak víte písemný výčet zabývající se danou problematikou byl rozeslán pod názvem „Využití internetu v podmínkách SBD Přerov“ a rovněž byl tento dokument zveřejněn v Informátoru družstva i na našich webových stránkách. Další vývoj v této oblasti předpokládáme v souladu s našimi softwarovými, technickými a ekonomickými možnostmi a potřebami členů a funkcionářů našeho družstva.

Dámy a pánové,

v nejbližším období nás opět čeká standardní práce, snaha o dobré ekonomické výsledky a kvalitní správu našich a spravovaných domů a bytů. Řada našich členů si však zároveň bude opět pokládat otázku jak dále, jak nejlépe zabezpečit své kvalitní bydlení. Věřím tomu, že většina si znovu uvědomí, že tu už desítky let stojí družstvo, jako určitá stálice, která přes občasné nedostatky nadále představuje jistotu svým členům. Jak jsme mnohokrát zdůraznili družstvo jako instituce je ve své podstatě konzervativní, nepřináší velké zisky, za to zmenšuje rizika ztrát, brání úpadkům. Zisk není prvořadým cílem, ale prostředkem, službou členům. Význam družstev a družstevní myšlenky navíc není možné vtěsnat pouze do ekonomických kategorií, ale jeho dosah je daleko širší. Základy družstevní myšlenky, tzn. spolupráce, schopnost pomoci si, solidarita, demokracie jsou skutečně významné i v tomto širším slova smyslu.

Stejně jako jinde však demokracie nemůže být anarchií. Můžete si být jisti, že v málokterém družstvu v republice jsou tak respektována stanoviska samospráv jako v našem družstvu. Ale i zde musí platit obchodní zákoník a stanovy družstva, které přesně stanoví práva a zejména odpovědnost jednotlivých orgánů družstva. Družstvo není a nemůže být volným shlukem samospráv, které si budou dělat co je napadne a na družstvo se obrátí až jim teče do bot. Byť se zase jedná pouze o výjimky, znovu musím zdůraznit, že družstvo je jedna právnická osoba s přesně vymezenými úkoly a pravomocemi jednotlivých orgánů a jedině tak může obstát v tvrdém prostředí tržní ekonomiky státu. Zase je to však o jednotlivých lidech. Lidské vztahy vůbec jsou pro činnost bytového družstva nesmírně důležité. Proto pevně věřím tomu, že i v našem družstvu se postupně změní život tak jak je tomu ve vyspělých zemích, v tom směru, že družstvo není jenom o správě a opravách domů, ale také o vztazích mezi lidmi a dobrovolném kolektivu. Jak dobře víte, naše bytové družstvo, tak jak je to obvyklé v bytových družstvech

ve starých zemích Evropské unie se snaží působit i v uvedené oblasti. Na starosti to má u nás komise představenstva pro sport a kulturu. V lednu komise vyhlásila výtvarnou soutěž pro děti mateřských a základních škol na téma „Procházka městem Přerovem“, bylo vyhodnoceno ve čtyřech kategoriích celkem 12 žáků a tito byli odměněni věcnými cenami. Zvláštní cena byla udělena speciálnímu oddělení mateřské školy na Kratochvílově ulici. Koncem roku komise pořádá pro děti našich družstevníků turnaj ve stolním tenisu. Tato akce měla zatím vždy velký úspěch. I v roce 2006 se komise pro sport a kulturu věnovala bydlícím členům družstva při příležitosti jejich životních výročí (75 let a každých dalších 5 let). V loňském roce bylo uskutečněno celkem 78 návštěv jubilantů přímo v místě jejich bydliště. Zde bych jménem komise rád poděkoval funkcionářům na samosprávách za jejich spolupráci při nahlašování našich jubilantů pro příslušný rok. Na rok 2007 je zatím nahlášeno 92 návštěv. Každoročně komise pořádá „družstevní pochod“, v roce 2006 to již byl 26. ročník, kterého se zúčastnilo 74 turistů a dle jejich slov se opět pochod vydařil. V letošním roce se tento pochod uskuteční dne 16. června od 9 hodin opět s cílem v restauraci Na Skalce ve Vinarech. Kdo můžete, určitě přijďte.

Vážené delegátky, vážení delegáti,

na závěr mi dovoluji, abych Vám jménem svým, představenstva i pracovního aparátu poděkoval za práci, kterou jste vykonali pro bytové družstvo a jeho členy v loňském roce. Zároveň Vás prosím abyste toto poděkování tlumočili svým kolegům na jednotlivých domech či garážích. Je zřejmé, že jedině úzká spolupráce funkcionářů samospráv, představenstva, kontrolní komise a pracovního aparátu může vést k dalšímu rozvoji družstva. Základem této spolupráce pak musí být vzájemná důvěra. A že ta skutečně funguje dokazují dobré výsledky našeho družstva. Věřme tomu, že letošní rok nám přinese více radostí a méně starostí a že budeme moci přestat vést stálý souboj se špatnou

legislativou a budeme se moci zaměřit ve stabilizovaném právním prostředí na další rozvoj družstva, který jednoznačně spočívá ve zvyšování kvality a úrovně bydlení našich členů a vlastníků. Vážení přátelé, ještě jednou Vám děkuji za Vaši práci, přeji Vám hodně zdraví, energie a osobní pohody.

Děkuji za pozornost.