

Vážené delegátky, vážení delegáti, dámy a pánové

Naše shromáždění delegátů se koná v době, kdy uplynul rok od vstupu České republiky do Evropské unie. Přijetím naší vlasti do Evropské unie bylo přitom významným krokem i pro naše družstevnictví. Evropská unie totiž uznává družstva za takovou formu sdružování svých občanů, která může pomoci při řešení mnoha ožehavých problémů dnešního světa. Proto spolu s Organizací spojených národů a s dalšími světovými společnostmi podporuje rozvoj družstevnictví. Její orgány navíc vyzývají všechny vlády, zejména však vlády nových členských zemí unie, aby využili družstva jako srozumitelný nástroj k obnově soukromého podnikání a zlepšení občanského života. Pro naše družstevnictví má vstup republiky do Evropské unie ještě další neocenitelný význam. Spočívá v tom, že družstva ve starých členských zemích Evropské unie, která se rozvíjela bez deformací, nashromáždila obrovské zkušenosti, jak při svépomoci soukromých podnikatelů, tak i občanů. Ty nám chybí. Činnost družstev v Evropě zasahuje prakticky do všech oblastí života společnosti, nejen do její ekonomiky. To znamená, že i tam, kde zatím u nás není dnes družstevní činnost rozvinutá. A navíc prakticky nepřetržitě pracovala v demokratických podmínkách. Proto je jejich život a pravidla pro jejich činnost zdrojem poznání, které bychom měli plně využívat.

Družstevnictví v členských zemích Evropské unie představuje soustavu okolo 300tisíc družstev, je v nich sdruženo skoro 150milionů občanů. Družstva zaměstnávají bezmála 5milionů osob. Vezmeme-li v úvahu, že Evropská unie před posledním rozšířením měla cca 365milionů obyvatel, pak to znamená, že do družstev byla zapojena skoro polovina jeho populace. I když tato optimistická čísla poněkud koriguje skutečnost, že nemalé procento občanů Evropské unie je zapojeno do více družstev současně, platí, že družstevní myšlenka je pevně zakotvena ve vědomí obyvatel Evropské unie. Trvajícím význam a prosperita družstev v členských státech unie je pozoruhodná i proto, že v posledních letech pracují v podmínkách ostrého konkurenčního boje s finančně silnými a dobře i jinak vybavenými nadnárodními

kapitálovými společnostmi. Vrcholné orgány Evropské unie ve sdělení Komise Evropské unie

- 2 -

„O podpoře družstev v Evropě“ z roku 2003 nepovažují družstva za relikty 19. století, ale uznávají, že jejich velká rozmanitost v Evropské unii je triumfem pro její hospodářství. Považují družstva za moderní a dynamické organizace, které disponují velkým potenciálem.

Již loni jsme hovořili o tom, že naše družstva byla na vstup do unie dlouhodobě připravena, s ohledem na jejich stoletou tradici a úzkou provázanost s evropským politickým a právním vývojem, na kterém naštěstí nic nenarušili ani likvidační pokusy z let 1948 a 1992 – 1994. Uplynulý rok ukázal, že družstva sice připravena byla, připraven však, jak už to u nás bývá, nebyl státní aparát. Bytovému družstevnictví je již léta slibována zásadní novela nepodařeného zákona o vlastnictví bytů a nový zákon o podpoře družstevní bytové výstavby. Zákony do dnešního dne přijaty nebyly, navíc příslušná ministerstva se neobtěžovala zjistit jaké jsou předpisy a pravidla hry v Evropské unii v této oblasti. Důsledkem tohoto skandálního chování státních orgánů je, že příslušné návrhy nebyly orgány unie notifikovány a připravovaný zákon o podpoře družstevní bytové výstavby by tak například umožnil jednomu bytovému družstvu postavit za tři roky pouze jeden dům o 10-15 bytech. Stejně tak nebyla včas notifikována pravidla o podporách zachovné péče v oblasti bydlení, proto v současné době stojí i námi využívaný program Panel. Uvedené negativní skutečnosti nejsou v žádném případě způsobeny našim členstvím v Unii, ale neschopností politiků a státních úředníků, zejména na ministerstvu pro místní rozvoj a Státním fondu pro rozvoj bydlení. Úplně jiná situace je třeba na území bývalé NDR, tady bytová družstva čerpají štědré podpory, neboť orgány Spolkové republiky Německo fungují zcela jinak než bohužel orgány našeho státu. Zůstaňme však optimisty, nejedná se naštěstí o žádné nevratné záležitosti a věřme, že civilizované právní prostředí v Unii bude postupně kultivovat i naše politické struktury a právní předpisy, pokud ovšem nepřevládnu protievropské názory některých našich politiků a neoctneme se postupně na evropské periferii.

Dámy a pánové

co se týče hospodaření v roce 2004, 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 všechna fakta, která jsou Vám již známa. Mohu s potěšením konstatovat, že hospodaření družstva v r. 2004 bylo opět úspěšné a umožnilo nám předisponovat na účty středisek bytového hospodářství a garáží 556 tis. Kč plus 57 tis. Kč ve prospěch vlastníků. Dále bonifikace od pojišťovny KOOOPERATIVA přinesla samosprávám částku 143 tis. Kč.

Při hodnocení minulého vývoje činnosti a stávajícího hospodářského postavení je možné konstatovat, že naše stavební bytové družstvo je stabilní organizací. V uplynulém období nedošlo k žádným mimořádným výkyvům a ani perspektivně je neočekáváme. V souvislosti s výborným postavením družstva je na místě zmínit výsledky ratingu, provedeného společností CCB-CZECH credit Bureau a.s. Naše družstvo dosáhlo nejlepšího možného hodnocení „A“ v sedmistupňové stupnici. Rating konstatuje, že „bytové družstvo má výjimečně dobrou schopnost včas platit své finanční závazky, ekonomické ukazatele prokazují vynikající finanční stabilitu a parametry charakterizující vnitřní situaci družstva dávají velmi dobré předpoklady dalšího rozvoje“.

Účetnictví družstva bylo ověřeno nezávislým auditorem s výrokem „bez výhrad“ s doporučením shromáždění delegátů schválit účetní závěrku a rozhodnout o rozdělení zisku vytvořeného v roce 2004.

Stejně kladně je možné hodnotit činnost družstva v oblasti péče o náš domovní fond. Na opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace bytů a garáží ve vlastnictví družstva jsme vynaložili více než 68 mil. Kč, což, jen pro

zajímavost, reprezentuje téměř 10 tis. Kč na 1 byt. I když mírně poklesl zůstatek dlouhodobých zdrojů není tento pokles zdaleka úměrný nárůstu

- 4 -

investovaných prostředků, z nichž nezanedbatelná část byla profinancována z cizích zdrojů – investičních úvěrů.

V této souvislosti zde každoročně zdůrazňuji potřebu a význam Vaší spolupráce s bytovými techniky při plánování údržby a oprav, včetně rekonstrukcí a modernizací domovního fondu. Jsem přesvědčen, že v této oblasti došlo v posledních letech k výraznému zlepšení, ale k dokonalosti nám stále něco chybí. Ani sebedokonaleji nastavený plán ještě nemusí automaticky

zajistit realizaci naplánovaných akcí, pokud se neseťká s pochopením našich členů na samosprávách. Konkrétních příkladů bychom našli mnoho. Koneckonců stačí se podívat na využívání programu podpor zachovné péče a snižování zanedbanosti domovního fondu SBD z prostředků družstva – tedy tzv. vnitrodružstevních půjček. Tyto by měly při kvalitním plánu a zejména jeho akceptování, sloužit pouze k řešení nepředvídatelných, havarijních stavů, které navíc ani nejsou kryty pojistným plněním. V loňském roce představenstvo družstva vyhovělo 31 žádostem o poskytnutí podpory, v 18 případech se jednalo o částky převyšující 10 tis. Kč na byt. Do budoucna si s tímto systémem nevystačíme a bude nutné vlastní prostředky družstva intenzivněji kombinovat s cizími zdroji – komerčními úvěry doprovázenými státními podpůrnými programy. Již v předchozích letech jsme zde, na shromáždění delegátů, odsouhlasili přijetí 3 úvěrů v celkovém objemu 14 109 tis. Kč. I dnešnímu shromáždění delegátů jsou předloženy, v souladu se Stanovami SBD, další žádosti o úvěr podložené souhlasem s jeho zajištěním zástavou objektu, či bytových jednotek. Tyto úvěry jsou pro samosprávy zajímavé díky horizontu jejich splácení a možnosti získat státní podporu v podobě dotací k úrokům, takže nemusí docházet k dramatickému navýšení tvorby dlouhodobě přijaté zálohy. I když v tento okamžik nejsou pravidla pro poskytování státních podpor řádně projednána s Evropskou unií,

věřím, že v krátké době dojde k nápravě a program „PANEL“ bude pokračovat.

- 5 -

Vážené delegátky a delegáti

V našem družstvu máme celkem 225 domů, z toho panelových domů 144, 6 912 bytů v majetku družstva a 745 bytů ve vlastnictví, dále spravujeme 464 bytů, které jsou ve vlastnictví jiných osob. Tedy celkem máme ve správě 8 912 bytů, ke kterým je nutno ještě přičíst 1 715 družstevních garáží.

V minulém roce jsme realizovali celkový rozsah oprav a údržby jen na našem družstevním domovním a garážovém fondu ve výši 68 794 000,-- Kč, pro srovnání byly v roce 2003 provedeny opravy a rekonstrukce ve výši 53 058 000 Kč.

Jedná se hlavně o zajištění a výkon běžné údržby, drobné opravy související s provozem domů včetně zajištění pravidelných revizí a kontrol vyhrazených zařízení a hlavně příprava, zajištění a realizace větších a komplexnějších oprav a rekonstrukcí. Na některých domech byly provedeny plánované rekonstrukce plynu, kanalizace, vody, rekonstrukce střešních pláštěů atd.

Z větších akcí, které se v posledních letech začaly na našich domech provádět ve větším rozsahu se jedná převážně o výměnu stávajících dřevěných oken za okna plastová, kdy v roce 2004 byly výměny provedeny u 8 domů, finanční náklad přibližně 8.000 000,- Kč. Z dalších finančně nákladnějších oprav připomenu např. ještě provedení:

Zateplení	u 5 domů	náklad cca 10 mil. Kč
Rekonstrukce balkonů a lodžíí	u 10 domů	náklad cca 3,5 mil. Kč

Instalace termoventilů plus výměna otopných těles u některých domů, byla provedena v roce 2004 u 52 objektů SBD, o celkovém nákladu 11 346 041,-- Kč

Dále chci připomenout, že v rámci programu Panel byly od roku 2003 rekonstruovány domy Zahradní 1254, 1255, Zahradní 1261, 1262 v Lipníku n/B. a dům v Přerově Předmostí Hranická 21. Celkový náklad na tyto opravy byl

- 6 -

v minulém roce cca 19,5 mil. Kč se zajištěním financování těchto oprav formou poskytnutého úvěru.

Při této příležitosti si dovoluji připomenout naši účast v soutěži fasáda roku 2004, kterou vyhlásilo město Přerov, kdy v kategorii „Panelový dům“ se náš rekonstruovaný dům Hranická 21 v Předmostí s komplexní rekonstrukcí obvodového pláště umístil na 1. místě, což svědčí o skutečnosti, že tyto práce jsou z naší strany zajišťovány nejen technicky, ale i esteticky velmi zdařile.

V současné době se připravuje na sídlišti v Předmostí rozsáhlejší rekonstrukce u dalších 3 panelových domů a to na ulici Dr. Horákové 5,7; Hranická 15, 17, 19 a Hranická 25, 27, kde v současné době probíhají přípravné práce, tj. zpracování projektové dokumentace, příprava výběrových řízení, zajištění úvěrů atd. I u těchto domů je v plánu provést kompletní zateplení obvodového pláště včetně výměny oken. V letošním roce jsou již zahájeny i práce k provedení rozsáhlejších rekonstrukcí domů Velká Dlážka 27, Sokolská 3 a Bří Hovůrkových 13, 15 v Přerově.

Při výčtu rozsáhlejších oprav nesmí být opomíjeny mimo jiné ani výtahy, kdy pro zajištění trvale bezpečného provozu těchto vyhrazených technických zařízení, je potřeba uvažovat s finanční částkou v úrovni cca 400 – 800 tis. Kč na 1 výtah. S těmito investicemi je nutno počítat a to v souladu s platnou legislativou. Pro oblast zvyšování bezpečnosti provozovaných výtahů musí být prováděna opatření, mající za cíl dosažení alespoň takové úrovně, která se novým výtahům přibližuje. Je na individuálním posouzení každého výtahu, jakou variantu jeho modernizace zvolit, zda jít cestou postupné nebo jednorázové modernizace, popř. ke kompletní výměně. Potřebný předpokládaný finanční náklad se bude pohybovat u všech variant v řádech

již výše uvedených, tj. ve statisících, proto jsme již v minulém roce měli i tyto předpokládané investice zahrnuty v plánech domů daného roku.

- 7 -

Odkládání potřebných oprav a jejich dělení na více etap vede k prodražování a mnohdy i k ne zrovna technicky ideálním a dokonalým řešením.

V této souvislosti bych chtěl ještě jednou zdůraznit, že je vhodné provést potřebné opravy vždy v komplexnějším rozsahu a to včetně úkonů spojených se zateplením domu, kdy současně dojde k nemalým úsporám na nákladech na teplo a z takto ušetřených finančních prostředků se snáze splácí i případný poskytnutý úvěr. Dalším argumentem pro komplexnost provedených prací s využitím půjčky je okamžité zvýšení komfortu bydlení, což se projevuje zlepšenou tepelnou a celkovou pohodou bydlení, zamezení vzniku plísní, popř. jejich účinná sanace, pokud se již vyskytly, zamezení vzniku havarijních stavů na zastaralých a nevyhovujících rozvodech vody, plynu, elektřiny, sanace konstrukčních závad obvodového pláště, balkonů, lodžii atd. Při hodnocení uplynulého roku musíme připomenout splnění zákonné povinnosti v oblasti energetiky a to v souladu s ustanoveními zákona o hospodaření energií, kdy v termínu do 31. 12. 2004 nám tento zákon ukládal povinnost vybavit vnitřní tepelná zařízení našich budov přístroji regulujícími dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům a to v rozsahu stanoveném vyhláškou č. 152/ 2001 Sb. Dnes můžeme konstatovat, že jsme tuto zákonnou povinnost splnili.

Jak všichni víme, u našeho družstva probíhalo pořizování termoregulace na našich domech postupně na podkladě objednávek jednotlivých samospráv mnoho let. Dokončení této obsáhlé akce se uskutečnilo v loňském roce, kdy byly provedeny poslední montáže na 52 domech. Chtěl bych vám touto cestou poděkovat za vstřícnou spolupráci při realizaci této rozsahem mimořádné akce.

K 31. 12. 2004 jsme splnili povinnost podrobit svá energetická hospodářství a budovy energetickému auditu. Tuto povinnost jsme měli k 31. 12. 2003 při tom splněnu pouze na 15 objektech a v roce 2004 bylo třeba ještě zajistit zpracování auditu na 150 objektech za celkovou cenu 2 491 594 Kč. Zde si

- 8 -

dovolím vzpomenout mnohé diskuse o užitečnosti auditů. Dnes lze říci, že v našich podmínkách je závěrů auditů využíváno a to hlavně při stanovování parametrů rekonstruovaných prvků domů, jako např. pořízení zateplení, rekonstrukce a regulace vytápění, výměny oken a dveří atd. Díky těmto auditům máme odborně a zodpovědně udány požadované parametry daných prvků v souladu se stávajícími předpisy a normami, což určitě není málo k zajištění efektivního využití vložených finančních prostředků.

Dovolím si ještě připomenout, že splněné zákonné povinnosti na základě našich vyhodnocení vedou i k nemalým úsporám na nákladech na teplo. S montáží regulační a měřicí techniky lze docílit úspor ve výši cca 15 – 25%, u zateplených domů lze docílit 45 – 60% úspor nákladů na teplo. Například návratnost vložených fin. prostředků na termoregulaci spolu s rozúčtovači topných nákladů je cca 2 – 3 roku, u zateplených objektů je návratnost cca 8 - 10 roků. Spolu s ušetřením finančních prostředků je docíleno zlepšení komfortu bydlení (vylepšení tepelné pohody) a v případě zateplení vnějšího pláště budov dojde z části i k sanaci statických vad obvodových panelových plášťů budov a tím i k prodloužení životnosti těchto prvků. A to nelze ani opomenout šetrný přístup k našemu životnímu prostředí ve formě výrazně sníženého čerpání neobnovitelných energetických zdrojů a surovin.

Ve výčtu činností provozně-technického úseku našeho družstva se ještě v krátkosti zmíním o náplni činnosti střediska, které zajišťuje servis bytových vodoměrů na teplou užitkovou vodu a studenou vodu. V loňském roce se jednalo o 15 tis. kusů vodoměrů a to jak pro družstevní byty, byty v osobním vlastnictví, tak i pro byty, jež jsou ve správě našeho družstva. Servisem vodoměrů je myšlena veškerá činnost spojená s provozem těchto vodoměrů, počínaje související administrativní prací, přes zajištění odečtů, oprav vodoměrů a konče pravidelnou výměnou v rámci cejchování.

V loňském roce toto středisko provedlo výměnu vodoměrů v rámci ověření v objemu 2 500 ks a opravy, pročištění a přetěsnění v objemu 60 ks vodoměrů.

- 9 -

Kromě této hlavní náplni práce zabezpečuje stř. 914 i údržbu bytového fondu, a to především prováděním drobných oprav vodoinstalace a topného systému, např. opravy a výměny vodovod. baterií, klozetů, odpadního potrubí, přívodu vody, přípojek, těles a ventilů ÚT. Naši pracovníci současně drží tzv. hotovostní službu, což znamená, že provádějí havarijní opravy i v mimopracovní dobu, o víkendech a svátcích v našich i námi spravovaných domech.

Stř. 914 zabezpečuje i servis termoregulační techniky systému ústředního topení pro naše i námi spravované domy, a to např. opravy a výměny termoventilů, poměrových měřidel na tělesech ústředního topení, pasportizace radiátorů, zajištění a provedení ročních odečtů poměrových měřidel atd. Za loňský rok bylo zajištěno a provedeno celkem 20 tis. odečtů poměr. měřidel, z toho 7 tis. pro firmu Cooptherm a 13 tis. pro firmu ISTA.

Další opravárenskou a servisní činností našeho střediska 912 jsou práce spojené s provozem a servisem výtahů, elektro práce, zámečnické práce a drobné údržbářské a malé stavební opravy a práce. Tyto činnosti jsou v nezměněné podobě zajišťovány stále, tj. jako v letech minulých.

Dámy a pánové

V nejbližším období nás čeká standardní práce, snaha o dobré ekonomické výsledky a kvalitní správu našich 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 řadu let stojí družstvo, jako určitá stálice, která přes občasné nedostatky nadále

představuje jistoty 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

- 10 -

není možné v těsnat 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 málo kterém 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 stále se transformující 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 v zemích Evropské unie se snaží působit i v uvedené oblasti. Na starosti to má u nás komise představenstva pro sport a kulturu. V lednu loňského roku byla vyhlášena výtvarná soutěž ve čtyřech věkových kategoriích pro děti mateřských a základních škol na téma „Svět filmů v dětské fantazii“. Ceny obdrželo celkem 12 dětí a jeden kolektiv. Vyhodnocení obdrželi věcné ceny – malířské potřeby. Dne 4.12.2004 se konal tradiční vánoční turnaj ve stolním tenisu pro děti základních škol za účasti 22 závodníků. Turnaj byl pořádán ve spolupráci s oddílem stolního tenisu Sportovního klubu Přerov. V roce 2004 bylo uskutečněno celkem 87návštěv

členů SBD při příležitosti jejich životního výročí 75, 80, 85 let atd. při návštěvě jim byl předán dárkový balíček a blahopřání. Dojetí a radost těchto letitých spoluobčanů byla opět tou nejlepší odměnou. Nejvýznamnější akcí zůstává družstevní pochod. Loni se uskutečnil 29.května a nesl se podobně jako

- 11 -

předchozí roky ve znamení velké účasti. Letos 4.června proběhne jubilejní 25.ročník, pro zúčastněné je připraveno občerstvení, pro děti drobná pozornost. Kdo můžete určitě přijďte, už jen kvůli příjemnému posezení po skončení pochodu v restauraci na Skalce ve Vinarech.

Vážené delegátky a 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, aby jste 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 a možná i v nové družstevní výstavbě, Vážení přátelé, ještě jednou Vám děkuji za Vaši práci, přeji Vám hodně zdraví, energie a osobní pohody.

Děkuji za pozornost.

