

## Zpráva představenstva

Vážené dámy a pánové,

počet členů družstva je k dnešnímu dni 4837, z toho počet nebydlících členů je 761. Ustáleným tempem probíhá převod bytů a garáží do vlastnictví jejich nájemců – členů družstva.

Tyto převody probíhají průběžně na základě obdržných žádostí s dobou vyřízení max. do 2 měsíců v případě splacených jednotek a standartně do 6 měsíců od podání žádosti u jednotek - bytů, kde ještě nebyl splacen investiční úvěr.

V roce 2024 bylo do vlastnictví převedeno 112 jednotek, z toho 93 bytů a 19 garáží.

K datu 31. 5. 2025 bylo do vlastnictví převedeno celkem již 11 759 jednotek, z toho 11 393 bytů a 366 garáží.

Celkový počet našim družstvem spravovaných SVJ a BD je 433 z toho:

345 společenství vlastníků vzniklo z našich samospráv (328 má vlastní statutární orgán a u 17 je předsedou společenství naše družstvo )

Z ostatních spravujeme společenství vlastníků 88 (35 má vlastní statutární orgán a u 9 je naše družstvo předsedou společenství)

Nová společenství vlastníků a družstva, které jsem nově získali do správy jsou

SVJ 756 – Společenství vlastníků domu Bohuslava Martinů 1790, Hradec Králové

Ve správě od 1.2.2025 (9 bytů)

SVJ 757 – Společenství vlastníků jednotek domu Nerudova 716/6, Hradec Králové

Ve správě od 1.3.2025 (10 bytů)

BD 854 – Bytové družstvo Břetislavova 1216

Ve správě od 1.1.2025 (14 bytů)

SVJ 855 – Společenství vlastníků jednotek Mládežnická 748 – 750, Chlumec n. C.

Ve správě od 1.1.2025 (10 bytů)

Správa byla ukončena s:

SVJ 834 – Společenství vlastníků jednotek Písečná 766 – 768, Hradec Králové

Ukončení k 31.12.2024 (31 bytů)

Pokud se jedná o uvolněné družstevní byty, pak družstvo nabízí

- družstevní byt 1 + 2, 68,70 m<sup>2</sup>, VII. NP, na adrese Štefánikova 311. Stanovený vklad činí 4.580.000,- Kč.

- družstevní byt 1 + 1, 47,80 m<sup>2</sup>, I. NP, na adrese Pod Strání 533. Stanovený vklad činí 3.200.000,- Kč.

Úspěšně pokračuje rovněž převod pozemků z vlastnictví státu a vypořádání pozemkových vztahů s jinými osobami. V regionech pod čísly 1, 3, 6 a 7 jsou pozemkové vztahy vyřešeny.

V ostatních regionech řešíme následující pozemkové záležitosti :

## **REGION č. 2**

U samosprávy 494 katastrální území Březhrad zbývá pod domem číslo popisné 186 vyřešit duplicitní vlastnictví stavební parcely číslo 270/2, a to mezi Českou republikou a společností Danup holding a.s. Vyřešení této situace opakovaně urgujeme u příslušného Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových.

## **REGION č. 4**

U samosprávy 381 v Petrovicích u Nového Bydžova v jednání zůstává odkup parcely číslo 25/1 s jejím vlastníkem, který je majitelem bytu v dotčeném SVJ.

Na SVJ 426 v Dobřenicích vzniklo duplicitní vlastnictví jedné ze stavebních parcel pod domem číslo popisné 175 a 176, a to stavební parcely číslo 603/57 s fyzickou osobou, která nechce situaci jinak řešit než soudní cestou, nepřipouští žádná další jednání. Všechny bytové jednotky jsou již v osobním vlastnictví.

U samosprávy 407 Roudnice jsou v řešení pozemky pod částí bytového domu a okolí, jedná se s dědičkou původní majitelky o odkupu nebo pronájmu.

## **REGION č. 5**

Na SVJ 364 v Hlušicích je vedeno jednání s fyzickou osobou, zastoupenou advokátní kancelář, u stavební parcely pod domem číslo popisné 161 o následném odkupu či nájmu tohoto pozemku, avšak zatím bezvýsledně. V současné době jsou již všechny jednotky převedeny do osobního vlastnictví.

V rámci samosprávy 398 v Koticích jsou v řešení přilehlé pozemky ve vlastnictví soukromé osoby. V současné době je k těmto pozemkům uzavřena nájemní smlouva.

Dále konstatujeme, že

- na základě novely zákona o elektronických úkonech a autorizované konverzi a zájmu spravovaných SVJ k dnešnímu dni obsluhujeme datovou schránku pro 145 SVJ
- úplatnou smlouvu k problematice GDPR máme uzavřenu s 22 spravovanými SVJ.

Jak jsme Vás informovali na minulých regionech a shromáždění delegátů, aktivně jsme se podíleli na vypracování analýzy, která byla předložena orgánům státní moci a správy. Zejména nás opravdu trápí a domáhali jsme se - legislativní úpravy v oblasti vymáhání pohledávek vůči současným či bývalým členům, - úpravy metodiky pro stanovení hodnoty vypořádacího podílu při zohlednění všech závazků a pohledávek za členem družstva, včetně nákladů souvisejících s ukončením jeho členství a uvolněním bytu, - legislativní úpravy směřující k usnadnění vystěhování a vyklizení bytové jednotky, V otázkách případné družstevní výstavby jsem vznesli požadavky na přímou i nepřímou podporu veřejného sektoru směrem k bytovým družstvům.

Jaká byla reakce? S výjimkou bezobsažných deklarácí, a to napříč politickým spektrem, nebyly naše požadavky nikterak vyslyšeny. Jediný hmatatelný důsledek spočívá v tom, že v Poslanecké sněmovně Parlamentu České republiky je projednáván návrh zákona, jenž by umožnil členům bytových družstev odečíst si od základu daně poměrnou část úroků z úvěru bytového družstva, která odpovídá jejich podílu na celkovém úvěru družstva. Tento návrh by tedy zrovnoprávnil daňové zacházení mezi vlastnickým a družstevním bydlením. Účinnost této změny se navrhuje od 1. ledna 2026, což znamená, že by poplatníci mohli uplatnit tyto odpočty za zdaňovací období roku 2026, a to bez ohledu na datum vzniku členství v bytovém družstvu nebo uzavření úvěrové smlouvy.

Očekávaný Zákon o podpoře bydlení byl schválen Poslaneckou sněmovnou Parlamentu České republiky a nyní čeká na projednání v Senátu Parlamentu České republiky. Jeho cílem je systémově řešit dostupnost bydlení pro ohrožené skupiny obyvatel a poskytnout obcím nástroje pro efektivní správu sociálního bydlení. Po schválení senátem a podpisu prezidenta bude zveřejněn ve sbírce zákonů, kde bude uvedeno datum jeho účinnosti. Zákon stanovuje, kdo je považován za osobu v bytové nouzi, což je klíčové pro určení nároku na podporu. Ovšem bytová výstavba tím nikterak nastartována rozhodně nebude. Je zde zakotveno, že kdo se zařadí do systému na podporu bydlení nízkopříjmových osob, tak bude mít garantovaný nájem. Pro potřeby našeho družstva jsou spíše zajímavé doprovodné novely, například občanského soudního řádu ve směru zřízení rozkazu k vyklizení bytu. Rovněž je navrhována novelizace v tomto právním předpisu, která má rovněž zabránit umělému prodlužování soudních řízení tak, že každá ze stran sporu bude moci požádat jen jedenkrát o odročení nařízeného soudního jednání.

Revitalizace bytových domů (např. zateplení, oprava fasád, výměna technologií atd.) zatím není povinná. Je silně doporučovaná, motivovaná dotačními tituly a obecně směřováním EU k udržitelnému stavebnictví, ale neexistuje žádná aktuální česká legislativa, která by družstvu nařizovala revitalizaci v určitém času nebo rozsahu.

Česká legislativa – co se připravuje / očekává

a) Nový zákon o energetické náročnosti budov (tento je plánovaný)

- Měl by nahradit nebo výrazně změnit stávající zákon 406/2000 Sb. o hospodaření energií.
- Patrně přinese povinnost renovace budov pod určitou energetickou úrovní.

b) Revize stavebního zákona a vyhlášek

- Technické požadavky mohou být zpřísněny – např. při větší opravě budovy bude třeba řešit i její energetický standard. To ale bude vázané na rozsah stavebního zásahu – opět ne povinnost revitalizace sama o sobě.

Co by se mohlo stát v praxi - Praktický dopad na naše družstvo :

- V případě domů s energetickou třídou G/F, nám může být uložena povinnost renovace těchto domů v určitém období.
- Dále patrně budeme motivováni k renovacím tím, že bez zateplení, respektive dobré energetické třídy nedosáhneme na dotace apod.
- Očekáváme, že družstvo bude muset více dokumentovat technický stav budov (možná nás čekají nové požadavky na energetické průkazy a pasporty budov).

Víte, že poměrně razantně jsme přistoupili ke zmapování technického stavu garáží a k rozhodnutí o navýšení fondu oprav u garáží. Opravy budou realizovány v návaznosti na dostatek uspořené prostředků. Samostatnou aktuální kapitolou, která s tím souvisí, je problematika elektromobility. Novela stavebního zákona přináší nové povinnosti týkající se instalace zařízení pro dobíjení. U nebytových budov s více než 20 parkovacími stáními jsme povinni instalovat alespoň jednu dobíjecí stanci pro elektromobilitu a zajistit pro budoucí instalaci dobíjecí body pro každé páté parkovací stání. U nových domů bytových nebo při významné rekonstrukci domů s více než 10 parkovacími místy platí povinnost instalovat rozvody kabelů na každé parkovací místo. K těmto zákonným povinnostem očekáváme vydání nezbytných prováděcích předpisů. Svaz Českých a moravských bytových družstev proto pracuje na přípravě související metodiky.

Dále se zabýváme osudem rekreačního zařízení Jeřabinka v Jedlové v Orlických Horách určeného především pro rekreaci zaměstnanců družstva. Toto zařízení bylo po řadu let financováno ze sociálního fondu družstva, a to s cílem poskytnout členům možnost rekreace za zvýhodněných podmínek. Bohužel – a to jak v minulosti, tak i v nedávné době – se ukázalo, že ze strany členů o tuto formu rekreace dlouhodobě neexistuje žádný reálný zájem. Provoz zařízení je přitom ekonomicky velmi náročný a neefektivní. V uplynulém období jsme se pokusili situaci řešit formou pachtu –

rekreační zařízení jsme svěřili za úplatu dosavadnímu smluvnímu správci, který si jej propachtoval s cílem jeho podnikatelského využití. Po roce provozu však sám pachtýř konstatoval, že jeho záměr je ekonomicky neudržitelný a pachtovní smlouva byla po vzájemné dohodě ukončena. Vzhledem k výše uvedenému a s ohledem na naši odpovědnost za hospodárné nakládání se svěřeným majetkem, zvažuje představenstvo další postup – a to prodej rekreačního zařízení za tržní cenu. V současné době je již zadán znalecký posudek ke stanovení obvyklé ceny nemovitosti. Záměrem tohoto kroku je ukončit dlouhodobě neefektivní provoz a získané prostředky využít k prospěchu všech členů družstva, případně k posílení sociálního fondu nebo jiným způsobem, který bude po projednání považován za nejvhodnější.

Na podmínky družstva aplikujeme a zabýváme se problematikou prevence praní špinavých peněz a financování terorismu (tzv pravidla AML). Vycházíme zejména z obsahu zákona číslo 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti výnosu z trestné činnosti a financování terorismu a zákona č.37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů. Máme ustanovenou odpovědnou i kontaktní osobu, vyhotovenou interní směrnici a proškoleny zaměstnance. Oslovili jsme statutární orgány námi spravovaných SVJ a družstev k osobní návštěvě našeho družstva a vyplnění nezbytných prohlášení.

Vzhledem k běhu času je již dnes nutné upozornit na skutečnost, že 8.června 2026 končí funkční období zvoleným funkcionářům představenstva a kontrolní komise družstva. Volba proběhne na řádném zasedání shromáždění delegátů v roce 2026. Pečlivě zvažujte své kandidáty do uvolněných pozic uvedených orgánů!

Závěrem Vás vyzýváme k ještě užšímu využívání odborných útvarů našeho družstva a dále Vám chci opětovně připomenout doposud málo využívané nástroje zřízené k pomoci jako jsou webové stránky a informační portál našeho družstva.

**Pro zástupce námi spravovaných k samospráv i SVJ jsme připravili zcela nové klientské prostředí pro dostupnost a zjištění potřebných údajů na portálu. Místo dosavadního Vám známého Desktopu bude k dispozici tzv. Webstop, do kterého se zástupce střediska bude moci přihlásit novým, mnohem jednodušším postupem, a to nejen z osobního počítače, ale rovněž z tabletu, či mobilního telefonu. S podmínkami obsluhy budou zástupci seznámeni v nejbližších dnech. V rámci obsluhy budou mít možnost jednoduše navolit jen užitečné údaje, které pro svou praxi opravdu potřebují. Tato naše služba bude pro smluvní střediska opět bezúplatná. Rovněž je Vám k dispozici zpravodaj vydávaný periodicky Svazem Českých a moravských bytových družstev, ve kterém jsou řešeny aktuální problémy bytových družstev, společenství vlastníků a správy domů obecně. Tento si můžete vyzvedávat na podatelně našeho družstva.**

Děkuji za pozornost