

Zpráva pro SD 3.5.2007

Vážené delegátky, vážení delegáti.

Scházíme se zde opět po roce ke společnému jednání, abychom zhodnotili činnost družstva a představenstva za minulé období. Ve své zprávě Vás seznámím mimo jiné s pokračujícími převody bytů do osobního vlastnictví, vznikajícími SVJ, technickým stavem družstevních objektů, novými zákony, stavem FO apod.

Mohu s klidem konstatovat, že tak jako v minulých letech i tentokrát nemuselo představenstvo družstva řešit závažné problémy, které by ohrožovaly činnost a chod družstva. Zároveň úkoly z minulého SD z přijatého usnesení byly splněny a tudíž žádný bod nepřechází do dnešního jednání. Máte za sebou první rok 5-ti letého funkčního období, na Frýdlantsku již druhý, ale stejně jsou zde k vidění většinou stejné tváře. Vám, kterým nejsou výsledky družstva lhostejné a aktivně se podílíte na jeho činnosti, je třeba poděkovat.

I nově zvolené představenstvo ve sníženém počtu sedmi lidí završilo první rok svého působení, sešlo se celkem 10x s téměř 100% účastí a projednalo mnoho záležitostí, které souvisí s běžnou činností našeho družstva. Obdobné platí i nově zvolené kontrolní komisi.

Stejně jako v minulých letech jsme se zaměřili na převody bytů do osobního vlastnictví v našich objektech a pokud na některém z nich klesl spoluvlastnický podíl družstva pod již známých 25 %, zároveň ze zákona vzniklo SVJ s právní subjektivitou. Znovu je třeba připomenout, že jsme převody bytů do vlastnictví neuzavřeli termínem 30.6.1995 a provádíme je i nadále na základě žádosti jednou za rok k 31.12. a po potvrzení od Konsolidační banky o splacení úvěru vkládáme jednotlivé smlouvy do katastru k registraci.

V roce 2006 bylo uzavřeno 210 smluv k převodu bytů do osobního vlastnictví, následně probíhá registrace na Katastrálním úřadu v Liberci. Celkem k 31.12.2006 je v našem družstvu

převedeno 1.914 bytů a další budou jistě následovat. Státní pozemky pod družstevními domy, a těch je naprostá většina, byly převedeny družstvu a to je dále předává spolu s byty jednotlivým vlastníkům bezplatně podle výše spoluvlastnických podílů. Horší situace nastává u pozemků městských, kde jsme nuceni platit nájem, případně tyto pozemky odkoupit za cenu, kterou si příslušný úřad určí. Např. se jedná o pozemky v Pilínkovské ulici, kde Statutární město Liberec navýšilo pronájem za zastavěnou plochu na 35,- Kč /m², nebo nabízí odprodej za cenu cca 393,- Kč/m². V tomto případě by museli s prodejem souhlasit všichni uživatelé bytů, tímto problémem se budeme i nadále zabývat.

Ke konci roku 2006 vzniklo ze zákona dalších 9 společenství vlastníků jednotek. Po absolvování informativních schůzek s vlastníky na těchto domech, kde byli seznámeni s dalším postupem / navržením min. 3 členného výboru, přijetí stanov, určení správce apod. / , budou následovat ustavující schůze za účasti notáře a k registraci u soudu by mohlo dojít v září nebo říjnu tohoto roku. Dle našich informací mají noně vzniklé SVJ zájem o správu i nadále od našeho družstva, což svědčí o tom, že námi prováděná správa jim vyhovuje. Pokud se tak stane, naroste počet spravovaných SVJ od našeho družstva na 54. V takovém případě družstvo uzavře s těmito SVJ mandátní smlouvu o správě nemovitostí na dobu neurčitou, kterou lze oboustranně písemně vypovědět i bez udání důvodu. Prozatím jsme se s tímto nesetkali.

Jen pro zajímavost připomenou, že v roce 2006 jsme provedli 248 převodů členských

práv a povinností spojených s nájmem bytu, které představenstvo pouze bere na vědomí, schválili 7 výměn bytů a k 31.12.2006 evidujeme 68 podnájmů se souhlasem družstva. Správu družstva zajišťovalo 13 stálých zaměstnanců + 2 uklízečky. Na konci roku 2006 mělo družstvo 3.667 členů, z toho 53 nebydlících, z nich potom 42 pouze z garáží a 11 členů zařazených v seznamu uchazečů o byt. Družstvo spravuje 4.286 bytů, z toho 2.477 ve vlastnictví OSBD, 1.809 v osobním vlastnictví a z toho 548 bytů ve 45 SVJ. Dále máme 32 členů, kteří mají 2 a více bytů, loni jsme udělili 2 výstrahy před vyloučením a 1 člena jsme vyloučili.

Nyní se přesunu do oblasti, která nás všechny zneklidňuje a to jsou neplatiči, kteří byli, jsou a budou. Pro zaměstnance družstva je a nadále bude jednou z hlavních náplní vymáhání dluhů a také představenstvo a kontrolní komise se tímto problémem zabývá pravidelně. Problém u dlužníků, kteří se dostali do složité životní situace je řešitelný např. uznáním dluhu a sepsáním splátkového kalendáře, který pak ale musí důsledně dodržovat. Jsou ale mezi námi i tací, kteří důvod k neplacení nemají a vlastně se přiživují na ostatních. Odebírají teplo, TUV, SV, el. proud apod. a nemají ani příliš zájem situaci řešit. V těchto případech zasíláme opakovaně upomínky, podáváme žaloby a také se snažíme o osobní jednání. Ke konci roku 2006 činila výše dluhů 1.104.445,- Kč, což představuje snížení o cca 505.000,- Kč než v roce předchozím. Za takto příznivé výsledky je třeba poděkovat všem zaměstnancům družstva a doufat, že dluhy nebudou v budoucnu narůstat, ale postupně klesat. I nadále provozujeme 11 holobytů v Nové Vsi u Chrástavy, kde je obsazeno k 31.12.2006 7 bytů, loni nám byl jeden holobyt vrácen a jeden jsme nově přidělili.

A nyní mi dovoluete, abych Vás seznámil se stavem fondu oprav, nejprve několik čísel, které se týkají roku 2006:

Stav FO celkem k 31.12.200668.902 tis Kč
z toho riziková část FO 2.410 tis Kč
FO spol. Prostor50.229 tis Kč
FO bytové jednotky16.263 tis Kč
o FO na byt. jednotku / mimo SVJ /16.076,- Kč
příděl do FO celkem40.786 tis Kč
čerpání z FO celkem34.757 tis Kč
čerpání FO na byt. jednotky 5.404 tis Kč
hodnota zásob k 31.12.2006 67 tis Kč

Z přednesených údajů je zřejmé, že oproti roku 2005 došlo v loňském roce ke zvýšení stavu FO o cca 6 mil. Kč a nepatrně se ponížila riziková část FO. Celková tvorba FO byla vyšší cca o 8 mil. Kč a také čerpání za rok 2006 bylo vyšší o cca 6 mil. Kč. Od 1.1.2007 bylo rozhodnuto již netvořit FO bytu, tento bude postupně vyčerpán vlastníky a nájemníky bytů, ale o této problematice bude hovořit ve své zprávě místopředseda a ekonom družstva pan Hnyk. Ten Vás zároveň seznámí s celkovým hospodařením družstva za rok 2006 a s návrhem na rozdělení zisku. Co se týká rizikové části FO, platí i nadále, že lze po projednání v představenstvu družstva přispět na některé mimořádné akce. Představenstvo doporučuje doplnit ze zisku tuto část FO, abychom měli do budoucna vyšší prostředky v záloze na nepředvídané události. V roce 2006 odsouhlasilo představenstvo přispět kolem 40.000,- Kč, z toho 30.000,- Kč na opravu havarijního stavu atiky v Rynolticích č.p.235 a necelých 11.000,- Kč na opravu střechy kotelny ve Zlaté Olešnici č.p.254, kde došlo v zimě vlivem padajících rampouchů k utržení oplechování střechy.

Rovněž tak stále platí, že při větších opravách a rekonstrukcích v případě, že

příslušný objekt nemá dostatek finančních prostředků, půjčíme z našich volných prostředků na 4 % úrok s tou podmínkou, že doba splatnosti nepřesáhne 5-6- let. V současné době máme takto půjčeno 8 domovním komisím a zbývá splatit cca 807 tis Kč. Všechny tyto půjčky jsou projednány v představenstvu družstva a můžeme prohlásit, že půjčené částky se řádně vrací zpět, jak bylo dohodnuto.

Menší komplikací je to, že nemůžeme půjčovat vlastníkově, v takovém případě musí tento uhradit příslušnou částku v hotovosti, případně řešit vlastní půjčkou nebo využít stavební spoření apod.

V technické části své zprávy se tentokrát nebudu obsáhle rozšiřovat o opravy a rekonstrukcích na jednotlivých objektech, protože bych se musel neustále opakovat. V roce 2006 jsme stejně jako v letech předchozích zařizovali a financovali zejména opravy a rekonstrukce střeš, výměny stoupaček, kanalizací, ležatých rozvodů, atik, vodorovných i svislých spár aj. V hojné míře probíhá výměna oken za plastová a to nejen u bytů, ale i ve společných prostorách, na chodbách, ve sklepech. Není výjimkou, že si domovní komise odsouhlasí příspěvek na okna z FO domu dle velikosti bytu nebo počtu oken a domovní důvěrník sleduje proplácení příspěvku v závislosti na stavu finančních prostředků objektu. Je kladen důraz na to, aby stav FO neklesl pod dohodnutou hranici a byla tak zachována dostatečná rezerva na opravy, revize apod. V současné době je mnoho firem, které nabízejí výměnu oken za plastová, ne každá však je zárukou kvality, proto je třeba dbát zvýšenou pozornost při samotném výběru dodavatelské a montážní firmy. To samé platí i u výměny vchodových dveří. V době záruky je třeba každou maličkost reklamovat a dožadovat se seřízení a opravy. Plastová okna prokazatelně sníží únik tepla, neboť mají výrazně vyšší těsnost, ale je potřeba také změnit návyky v užívání a zajistit aktivní větrání interiéru, aby nedocházelo k výskytu plísní.

Již čtvrtým rokem jsou v platnosti novelizované normy k bezpečnostním předpisům pro výtahy, které zatím sice nejsou závazné, ale pokud dojde k úrazu, padá na majitele odpovědnost se všemi důsledky. Pokud při provozu stávajícího výtahu nevznikne škodná událost, nehrozí vlastníkově domu za nepřizpůsobení výtahu stávajícím standartům žádné sankce. V případě, že však tato škoda vznikne, hrozí vlastníkově, popř. osobám oprávněným za vlastníka jednat, uložení povinnosti nahradit poškozenému vzniklou škodu v penězích, jakož i riziko trestního stíhání. Každý vlastník si tedy může sám svobodně rozhodnout o stupni respektování požadavků platných českých norem a tím i o své míře odpovědnosti, kterou bude muset unést v případě vzniku škodné události na základě zanedbání některého z požadavků norem. Podle statistiky došlo od roku 1990 k sedmi smrtelným úrazům, zejména vlivem zachycení končetiny nebo části oděvu v kabině výtahu. Toto se snažíme omezit modernizací, úpravami a prováděním inspekčních prohlídek, abychom zamezili výskytu případných rizik. V těchto akcích budeme i nadále pokračovat dle finančních možností příslušných objektů.

I v letošním roce pokračuje státní podpora oprav panelových domů, mám na mysli národní programy PANEL a tzv. havarijní program. Rok 2006 znamenal pro program PANEL velký zvrat, svědčí o tom obrovský nárůst částky, kterou stát přispěl prostřednictvím úhrady 4 % úrokové sazby. Tato částka narostla oproti minulým rokům téměř šestinásobně. Loňská novela ale také zavedla limity vyplývající z předpisů EU, jež se týkají celkových nákladů projektu a celková hodnota státní podpory poskytované v programu PANEL nesmí přesáhnout tyto hranice. Havarijní program, který poskytuje přímé dotace na odstranění havarijního stavu panelových domů rovněž doznal několika změn. Kromě toho, že přešel z kompetence MMR pod SFRB, zvýšil se limit příspěvku na jednu bytovou jednotku ze 45 tis. Kč na 55 tis. Kč. Také v tomto programu je nutné s ohledem na evropské předpisy

respektovat limity. Konkrétně to znamená, že může jeden subjekt získat max. ekvivalent 200 tis. Eur, tj. asi 5,4,mil. Kč po dobu 3 let.

V roce 2006 se rozhodl objekt v Liberci, Jeřmanické ul. č.p.480-481 využít žádosti o obě dotace na opravu a sanaci včetně zateplení a výměny oken v domě. Obě dotace jim byly přiznány, v současné době je již vystaveno stavební povolení, uzavřená úvěrová smlouva u ČSOB Liberec, předáno staveniště a postupně se rozbíhají i stavební práce. Do zimy bychom rádi měli celou akci ukončenou. I letos se hlásí další objekty v Chrastavě, vše je zatím v zárodku, požadujeme vždy souhlas členské schůze s připravovaným záměrem, s žádostí o dotaci, úvěrovou smlouvou apod. Čím více je vlastníků bytu v příslušném objektu, tím větší jsou starosti s vyřizováním všech formalit, zejména s obstaráváním podpisů a jejich notářským ověřováním. Předpokládá se do budoucna nárůst žádostí majitelů domů o dotace od SFRB, je zde reálná hrozba navýšení DPH u stavebních prací, ale zároveň je obava, že na dotace v letošním roce nebude dostatek peněz a po ¾ roku může být přiděl pro rok 2007 zcela vyčerpán. Když už jsem se zmínil o navýšení DPH, uvažuje se o zvýšení z 5 na 9 %, což by mělo za následek i navýšení energií, hlavně bychom to pocítili na ceně tepla a TUV z CZT. Jelikož nelze očekávat snížení cen energií, je tomu přesně naopak, má určitě zateplování objektů smysl.

Dobře víte, že jsme celý rok bojovali s Teplárnou Liberec a proto společně s ostatními bytovými družstvy v Liberci nechali zpracovat studii od firmy Tebodin Praha, jejíž cílem bylo posouzení oprávněnosti současné výše ceny tepla na základě odborných znalostí v oblasti zásobování teplem, podmínek podnikání dle pravidel Energetického regulačního úřadu a dostupných údajů o provozu dodavatelského subjektu a vývoje cen na trhu s energií. Studie byla vypracována na základě poskytnutých podkladů od odběratelů, obecně dostupných podkladů o činnosti Teplárny Liberec, od ČSÚ, ERU aj.. V průběhu zpracování studie byla Teplárna Liberec požádána o poskytnutí dalších detailnějších údajů o provozu, bohužel žádné z nich nebyly zpracovateli poskytnuty. Pro nás je nejdůležitější samotný závěr této studie, kde je konstatováno: „Shrneme-li získané poznatky z provedené analýzy stávajícího stavu v oblasti cenové úrovně dodávek tepla, došli jsme k závěru, že na základě dostupných podkladů o výrobě a nákladech systému a vývoje cen paliva na trhu a dále pak platné legislativy a regulativů vyhlášených ERU, nebyly nalezeny vážné chyby v kalkulaci ceny tepla.“

Od ledna letošního roku převzala v Teplárně Liberec majoritní podíl společnost Energie Holding a.s. ze skupiny MVV Energie CZ / minoritním vlastníkem zůstalo i nadále město Liberec / a musíme doufat, že rozhovory o ceně tepla v Liberci budou pokračovat a povedou k uspokojivějšímu výsledku než doposud.

Důležitou činností, kterou se pracovníci družstva zabývají je provádění revizí. Máme zpracován podrobný přehled termínů revizí na jednotlivých objektech včetně SVJ. Proč o tom hovořím. Na počátku letošního roku byla u nás provedena v Rochlicích na výškovém domě v Seifertově ulici ze strany Kooperativy a.s. kontrola dodržování stanovených revizí a zároveň také fyzická kontrola v celém objektu. Pojišťovna, u které máme pojištěný veškerý majetek si tak sama provádí namátkovou kontrolu, zejména právě dodržování termínů stanovených revizí a fyzický stav pojištěných objektů. S Kooperativou Liberec máme velmi dobré vztahy, jako příklad mohu uvést likvidaci pojistné události po požáru z prosince roku 2006, kdy nám hořelo ve Frýdlantě, Družstevní ul.. Celkové náklady na odstranění požáru činily 909.627,- Kč a nám bylo od pojišťovny uhrazeno po odečtení spoluúčasti téměř 896.000,- Kč

Po této události se o nás začal také zajímat HZS Libereckého kraje a ikdyž se s

největší pravděpodobností jednalo o cizí zavinění požáru, vyslal své zástupce na kontrolu dodržování povinností stanovených předpisy o požární ochraně ve dnech 5. -6.3.2007 do Hrádku nad Nisou, Sokolská ul. č.p. 639, což je jeden z našich věžáků. I přesto, že konstatovali, že to je dosud nejlepší z kontrolovaných domů, drobné závady byly zjištěny. Tyto jsme v daném termínu odstranili a písemnou zprávu o odstranění závad předali na krajské ředitelství v Liberci. Nejvíce mě mrzí ta skutečnost, že ikdyž termín kontroly byl předem avizován, tak jsme stejně po chodbách nacházeli jízdni kola, odložený nábytek, stavební materiál apod..

Vzhledem k tomu, že lze očekávat i do budoucna zvýšený počet kontrol, musíme se na tento problém více zaměřit a zajistit v našich objektech pořádek a volný průchod ve všech společných prostorách.

Závěrem mé zprávy Vás chci ujistit, že naše družstvo nemá žádné finanční problémy, je ekonomicky silné a všechny peníze na FO objektů jsou kryté na účtech v bance.

Na úplný závěr mi dovoluje poděkovat Vám všem delegátům, členům představenstva a kontrolní komise za odvedenou práci ve prospěch družstva, které si velice vážíme a popřát Vám hodně zdraví a spokojenosti i v osobním životě.

Děkuji za pozornost