

Zpráva pro SD 15. 5. 2008.

Vážené delegátky, vážení delegáti.

Tak jako každý rok, tak i letos se zde scházíme ke společnému jednání, abychom zhodnotili činnost představenstva, kontrolní komise a vlastně celého družstva za uplynulý rok. Má zpráva bude obsahovat informace týkající se přímo našeho družstva jako např. postupné převody bytů do osobního vlastnictví, správa nově vzniklých SVJ, technický stav budov, FO, ale zmíním se i o nově platných nebo připravovaných zákonech a vyhláškách kterými se řídíme a budeme řídit.

V průběhu loňského roku jsme takřka každý den řešili společně se zaměstnanci družstva větší či menší problémy, i řada z Vás za tímto účelem navštívila naše sídlo v Kamenické ulici,

ale co je nejdůležitější je ten fakt, že mohu i letos s klidným svědomím konstatovat, že představenstvo družstva nemuselo stejně jako v minulých letech řešit závažné problémy, které by ohrožovaly činnost a chod družstva.

Z usnesení z minulého SD, které se konalo v květnu 2007, mělo představenstvo družstva dva úkoly a místopředseda jeden. Ten první bylo vytvoření fondu, kam bude převeden zisk za roky 2006 a 2007 a především stanovit pravidla pro jeho čerpání, druhým úkolem bylo upravit protokoly o vyúčtování služeb z důvodu jejich přehlednosti a třetím prověření nutnosti zdanění zisku. Kontrola usnesení je samostatným bodem tohoto shromáždění.

Máme společně za sebou druhý rok 5-ti letého volebního období, na Frýdlantsku již třetí. Sedmičlenné představenstvo se v loňském roce sešlo celkem 11x, vždy bylo usnášeníschopné a projednalo a rozhodlo o mnoha záležitostech souvisejících s běžnou činností družstva. Poslední schůze v roce 2007 se konala 20. 12. 2007 a na žádost předsedy kontrolní komise byla společnou pro představenstvo i kontrolní komisi. Na této schůzi oznámil svoji rezignaci k 31.12.2007 předseda kontrolní komise pan Švub z důvodu přestěhování na Moravu, kde je zároveň i zaměstnán. Na schůzi kontrolní komise dne 13. 9. 2007 si členové kontrolní komise zvolili jednohlasně nového předsedu od 1. 1. 2008 paní Alžbětu Martinskou z Liberce , samospráva Rochlice a zároveň byla komise doplněna o zvoleného náhradníka pana Františka Hubnera ze samosprávy Nové Město pod Smrkem, jež je dlouhodobým delegátem SD. Panu Švubovi chci tímto za veškerou práci pro družstvo poděkovat a nově předsedkyni a členu komise popřát hodně úspěchů a pevné nervy v jejich nelehké práci.

I v roce 2007 jsme převáděli byty do osobního vlastnictví, při splnění určitých podmínek každému, kdo o to požádal. Chci znovu zdůraznit, že jsme v tomto směru družstvo otevřené, neuzavřeli jsme žádosti o převod datem 30.6.1995 a provádíme je vždy k 31.12. příslušného roku. Jen za loňský rok bylo uzavřeno 216 smluv k převodu bytů do osobního vlastnictví a celkem k 31.12.2007 je v našem družstvu proveden převod u 2.055 bytů. Ke konci roku 2007 vzniklo ze zákona dalších 10 SVJ s právní subjektivitou k 54 již stávajícím a po absolvování informačních schůzek bude na jejich rozhodnutí, zda zůstanou pod správou OSBD nebo jestli se rozhodnou změnit svého správce. Tato společenství vznikají tam, kde klesne spoluvlastnický podíl družstva pod 25 %. Po ustavující schůzi za účasti notáře dojde k zaregistrování u soudu v průběhu září nebo října tohoto roku.

Pro zajímavost připomenu, že v roce 2007 jsme provedli 157 převodů členských práv a povinností spojených s nájmem bytu, tyto představenstvo družstva pouze bere na vědomí, schválili 4 výměny bytů a k 31.12.2007 evidujeme 36 podnájmu se souhlasem družstva.

Na konci roku 2007 mělo družstvo 3.519 členů , z toho 13 nebydlících , z nich potom 45 pouze z garáží a 14 členů zařazených v seznamu uchazečů o byt. V současné době spravuje družstvo 4.307 bytů. V roce 2007 jsme udělili 3 výstrahy před vyloučením a jednoho člena vyloučili. Správu družstva zajišťovalo 14 stálých zaměstnanců a dvě uklízečky.

A nyní mi dovoluete, abych Vás seznámil s několika čísly týkajícími se stavu fondu oprav za rok 2007:

stav FO celkem 31.12.2007	62.495 tis. Kč
z toho riziková část FO	2.328 tis
FO spol. prostor	52.041 tis
FO bytové jednotky	7.802 tis
o FO na byt. jednotku	16.809,-
příděl do FO celkem	45.716 tis.
čerpání z FO celkem	52.123 tis.
čerpání FO na byt. jednotky	8.713 tis.
hodnota zásob k 31.12.2007	66 tis.

Z těchto čísel je zřejmé, že oproti roku 2006 došlo v loňském roce ke snížení stavu FO o cca 6,5 mil., tvorba FO se zvýšila o cca 5 mil. a čerpání bylo vyšší o cca 18,5 mil. Kč.

Od 1.1.2007 již není tvořen FO bytu, jeho stav se bude i nadále snižovat podle toho, jak ho budou postupně uživatelé bytu odčerpávat, k 31.12.2007 je jeho výše 7.802 tis. Kč tedy snížen oproti stejnému období roku minulého o 8.461 tis. Kč.

V technické části své zprávy se opět nebudu dlouze zmiňovat o opravách a rekonstrukcích na jednotlivých objektech, drobné opravy a údržba probíhají takřka každodenně. Ve značné míře dochází k výměnám dveří a oken za plastová, zajišťujeme a financujeme postupné rekonstrukce střeš, stoupaček, kanalizace, ležatých rozvodů apod.

Samostatnou kapitolou jsou výtahy a jejich postupná modernizace. V roce 2007 provedl u našeho družstva inspekční prohlídka Ing. Jiří Janeček z institutu technické inspekce Praha, pobočka Liberec za účasti zástupce servisní organizace pana Stanislava Mikuleho. Inspekční prohlídka posuzuje stav výtahů podle nových českých i evropských norem, které jsou tvrdší než normy v minulém století. Inspektor určí rizika, která se musí odstranit a stanoví jejich stupeň. Ke zjištění nebezpečí nebo nebezpečných situací vyskytujících se na zařízení výtahu, byla provedena vizuální prohlídka výtahu s ověřením jeho provedení, rozměrů a funkce vybraných částí. Na základě inspekčních prohlídek byl stanoven harmonogram postupného odstraňování vysokých rizik v průběhu pěti let, celkem se jedná asi o 20 závad. Současně s inspekční prohlídkou byla provedena i odborná zkouška výtahů.

Zatím ale není jasné, jaké sankce by čekaly provozovatele při nesplnění podmínek. Podle současné legislativy opravdu zatím není jasné stanoveno, co se stane, když provozovatel do termínu nedokáže označené závady odstranit. Míru odpovědnosti ale nese každý majitel nebo provozovatel sám a musí počítat při škodní události nebo ublížení na zdraví s rizikem trestního stíhání a náhradou vzniklé škody. Debatu o nebezpečnosti výtahů otevřela nedávná nepříjemná událost, při níž se v severočeském Janově zřítily s výtahem z páteho patra muž středního věku a doslova jen zázrakem přežil. Specialisté uvádějí, že vážnou nehodu tentokrát způsobila vada materiálu. Prasklo lano, které drží závaží a kabina 32 let starého výtahu spadla. Jenom pro upřesnění připomenu termín kontrol a revizí pro výtahy:

- provozní prohlídkapo 14 dnech, provádí dozorce výtahu
- odborná prohlídka.....po třech měsících, provádí revizní technik
- odborná zkouška.....jednou za tři roky, provádí revizní technik
- inspekční prohlídka.....jednou za šest let, provádí autorizovaná osoba

Nepříjemnou věcí, která se nás od 1.1.2008 dotkla bylo již delší dobu avizované zvýšení DPH z pěti na devět %. Toto navýšení se týká nejen stavebních prací, ale také energií. Jak jsme si již zvykli v našem státě, navyšovala se cena za studenou vodu, el. energii, plyn a následně i teplá voda a teplo. Cena našich dodavatelů tepla se pohybuje od 1.1.2008 za 1 GJ většinou v rozmezí 500 – 600 Kč vč. DPH. Jen pro zajímavost uvedu některé z nich:

Teplo Frýdlant.....	586,10 Kč/GJ vč. DPH
Teplo Hodkovice.....	523,95
Lenoxa / Višňová /.....	578,87
Chrastava Andělohorská.....	574,-
Chrastava Střelecký vrch.....	596,23
Hrádek nad Nisou.....	554,75
Český Dub.....	569,-
Nové Město p/Smr.....	511,21
Teplárna Liberec.....	592,87

U Teplárny Liberec bych se na chvíli pozastavil. Od 1.1.2008 uplatňuje náš největší dodavatel tepelné energie dvousložkovou cenu, která je tvořena platbou za proměnné a stálé náklady na výrobu a distribuci tepelné energie. Stálé náklady souvisí s existencí potřebné výrobní kapacity a rozvodných sítí, výše proměnných nákladů se odvíjí od nákladů potřebných k výrobě 1 GJ tepla. Vzdáleně lze stálé náklady přirovnat k telefonnímu paušálu a proměnné náklady k hovornému. Někteří odběratelé dosud nepřistoupili k dvousložkové ceně tepla a je jim fakturovaná cena jednosložková. Nám se podařilo po dlouhých jednáních na základě rozboru a při podrobném zpracování odběrových diagramů dosáhnout výhodnosti dvousložkové ceny tepla a na základě těchto poznatků představenstvo doporučilo uzavřít s Teplárnou Liberec dodatek smlouvy a cenové ujednání od 1.1.2008. Dle dostupných informací bude od 1.1.2009 již pouze cena dvousložková, jak je tomu třeba u sousedního Jablonce nad Nisou nebo i v dalších lokalitách.

Další kapitolou a to velmi důležitou jsou neplatiči, o kterých se zmiňujeme v každoroční zprávě. Bylo by vhodné, abyste nejen znali, ale i dokázali pomoci při likvidaci dluhů na Vašich objektech. Každodenní boj s neplatiči je jednou z hlavních činností zaměstnanců družstva, představenstvo družstva se tímto problémem rovněž neustále zabývá na svých pravidelných schůzích. Každoročně na poradě předsedů severočeských družstev v závěru roku dostáváme přehled o stavu dluhů jednotlivých severočeských družstev a je potěšitelné, že naše družstvo již dlouhodobě patří mezi ta družstva, která na počet spravovaných bytů vykazuje jednu z nejnižších dlužných částek. K 31.12.2007 to bylo 1,023 mil. Kč. Zaměstnancům za toto úsilí je třeba poděkovat a za představenstvo můžu rovněž slíbit, že v této nesnadné činnosti budeme i nadále pokračovat.

Velmi sledovanou oblastí je pro nás i příprava novely zákona č. 72/1994 o vlastnictví bytů. Poslanci za ODS Zdeňka Horníková a Oldřich Vojíš navrhuje mimo jiné změnu tohoto zákona v tom smyslu, aby členové bytových družstev měli možnost kdykoliv, bez dodržení výpovědní lhůty vystoupit z bytového družstva a získat nárok buď na převedení bytu do jejich vlastnictví, nebo na vypořádací podíl v tržní hodnotě. Pro bytová družstva je tento návrh, evidovaný jako sněmovní tisk 266 nepřijatelný a i představenstvo SČMBD jej jednomyslně odmítlo. Přijetím tohoto návrhu by v podstatě přineslo permanentní ohrožení vyvlastňováním družstev. Tato by totiž nemohla nakládat na základě vlastní vůle se svým majetkem. Tento tisk prošel do druhého čtení a všichni věříme, že dál se již nedostane. Současně s tímto návrhem zpracovává MMR svoji novelu tohoto

zákona, na které se podílí SČMBD, když se mu podařilo do ní zapracovat některé své návrhy a připomínky. Tento návrh byl vrácen k dopracování a všem se nám zdá, že jeho konečná verze je někde v nedohlednu. Jedním z důvodů je i ten fakt, že MMR dlouhodobě nemělo svého ministra a tento problém asi nemá nikdo zájem řešit. Budeme doufat, že tato novela pro nás tak očekávaná, bude brzy dopracována a schválena, neboť by měla výrazně přispět k hladšímu fungování SVJ, zejména v domech, kde je větší množství jednotek – bytů či nebytových prostor.

V loňském roce jsme po delší odmlce zajišťovali odstranění vad panelové výstavby, sanaci a opravy panelového bytového objektu v Liberci, Jeřmanické ul. č.p. 480 – 481, spojeného se zateplení obvodového pláště. Po několika jednáních s nájemníky a zejména vlastníky bytů a především díky iniciativně tamního domovního důvěrníka nakonec bylo rozhodnuto tuto akci realizovat. Vedení družstva zařizovalo veškeré potřebné úkony jako např. technickou a ekonomickou výpomoc, dokumentaci pro provádění stavby, výběrové řízení na prováděcí firmu, stavební dozor, úvěrovou smlouvu a rovněž žádost o dotaci z programu PANEL a finanční podpory na odstranění vad panelové výstavby vydaného SFRB. U obou těchto žádostí nám bylo vyhověno, u PANELU formou 4 % bodů úroku z úvěru a u přímé dotace ve výši 1.499.000,- Kč. V průběhu celé stavby jsme se museli vypořádat s několika komplikacemi, největší problém jsme měli s životním prostředím na kraji, kde nám byla málem stavba pozastavena z důvodu hnízdění rorýsů v odvětrávacích otvorech pod střechou domu. Po několika jednáních na KULK odboru živ. prostředí nám byla nakonec udělena výjimka z ochranných podmínek a vlastní zateplení jsme v termínu dokončili. Mimo tohoto objektu se provádí průběžně modernizace a zateplení i bez dotací např. v Liberci nebo Českém Dubu. V roce 2008 budeme modernizovat a zateplovat v Chrastavě, Andělohorské ul. a také v Liberecké ul. a částečně na Střeleckém vrchu. U obou objektů jsme zažádali o dotace z programu PANEL a následně bude možno započít se stavbou. Pro zateplení se rozhodli na letošní rok i některé nepanelové domy, např. V Liberci, Pilínkovské ul., akorát zde nelze žádat o dotace z programu PANEL. Je nám všem jasné, že do budoucna je třeba počítat s postupnými opravami a zateplováním i u ostatních panelových domů a mohu slíbit za vedení družstva, že pokud o to projeví zájem další domy, budeme jim ve všem nápomocni. Toto se týká i SVJ, které zůstaly pod naší správou. Když už jsem se zmínil o dotacích, musím připomenout, že příjem dotací byl pozastaven loni 6.10.2007 z důvodu vyčerpání finančních prostředků státu. Letos byl příjem žádostí o dotace z programu PANEL obnoven 2.4.2008, ale již dnes víme, že stát nemá dostatek peněz pro uspokojení všech žadatelů, není zatím jasné kolik % bodů bude jednotlivým žadatelům poskytnuto a ani se neví, jak dlouho budou žádosti přijímány. Katastrofický scénář hovoří i o tom, že PANEL úplně zanikne. Budeme celou situaci sledovat a doufat, že se i v příštích letech podaří našemu státu finanční prostředky na modernizaci panelových domů zajistit a využijeme je i pro naše domy.

Závěrem mé zprávy mi dovoluje poděkovat Vám všem delegátům za účast na dnešním shromáždění a hlavně za spolupráci, bez které bychom jen těžko mohli provádět činnost, pro kterou bylo naše družstvo založeno, zejména tedy za účelem zajišťování potřeb svých členů. Přeju Vám hodně zdraví a úspěchů i v osobním životě a věřím, že se za rok na tomto místě opět všichni sejdem.

Děkuji za pozornost