

Zpráva pro SD 15.5.2014

Vážené dámy a pánové, vážení delegáti.

V tomto časovém období se pravidelně scházíme na shromáždění delegátů, abychom projednali výsledky hospodaření předcházejícího roku, schválili účetní závěrku a projednali další body dnešního programu. Mou povinností jako předsedy představenstva je zhodnotit činnost představenstva družstva za rok 2013.

Z usnesení minulého shromáždění, které se konalo mimořádně 28.11.2013 a předminulého, konaného 16.5.2013, žádné úkoly do následujícího období nepřecházejí a s klidným svědomím mohu konstatovat, že představenstvo družstva v roce 2013 nemuselo řešit žádný zásadní problém, který by ohrožoval činnost nebo chod našeho družstva.

Sedmičlenné představenstvo družstva se v roce 2013 sešlo celkem 11x na svém pravidelném jednání s téměř 100 % účastí a proto také bylo vždy usnášeníschopné. Jako každoročně projednávalo a schvalovalo mnoho záležitostí, které se týkaly běžné činnosti družstva a na svých zasedáních přijalo za loňský rok celkem 66 usnesení. Každého jednání se zúčastnil předseda nebo další člen kontrolní komise s hlasem poradním a stále platí, že poslední schůze představenstva v prosinci se účastní i celá kontrolní komise. Všichni přítomní byli na těchto jednáních informováni o průběžných výsledcích hospodaření a činnosti správy družstva.

Stejně jako v předchozích letech tak i loni se značná část naší činnosti soustředila na převody bytů do osobního vlastnictví a následné zakládání SVJ s právní subjektivitou při poklesu podílu družstva na domech pod 25 %. Zde jsme svolávali nejprve informativní schůzky a následně ustavující schůze za účasti notáře. Tímto způsobem jsme v roce 2013 založili dalších 7 SVJ s právní subjektivitou a v tomto trendu budeme pokračovat i nadále. Vše bude probíhat v trochu jiném režimu, budeme se řídit novým Občanským zákoníkem, který nabyl účinnosti od 1.1.2014. V roce 2014 jsme již založili jedno SVJ v domě, který nikdy nebyl pod naší správou, ale oslovili nás a nadále je budeme i spravovat. Jinak v tomto roce budeme zakládat dalších pět SVJ s právní subjektivitou z našich bývalých domů. Jsme rádi, že nově vzniklá SVJ zůstávají i nadále pod naší správou na základě mandátní smlouvy, jejich počet již stoupl na 138 + 2 malá bytová družstva.

A nyní uvedu několik statistických údajů. Za loňský rok jsme provedli 85 vkladů do katastru nemovitostí u bytů a 2 vklady u garáží. K 31.12.2013 máme převedeno do osobního vlastnictví 3129 bytů a k tomuto datu mělo družstvo 2211 členů, z toho 7 nebydlících, zařazených v seznamu uchazečů o byt. V průběhu roku 2013 došlo k 45 převodům členských práv a povinností, nebyla provedena žádná výměna bytu a ke konci roku evidujeme 21 podnájmů, které podléhají souhlasu představenstva s přihlédnutím na vyjádření příslušné domovní komise. Za loňský rok evidujeme 118 kupních a darovacích smluv, představenstvem družstva bylo uděleno 7 výstrah před vyloučením a následně 3 členové byli vyloučeni, u třech bytů došlo k vyklizení. Z těchto údajů je zřejmé, že při postupném poklesu podílu družstva klesá i vliv družstva při rozhodování na jednotlivých objektech. Stále více pocítujeme, že se z nás stává organizace spravující cizí majetek, ale podobně tomu je i v ostatních bytových družstvech po celé republice. Někdy mi připadá, že státní politika není příliš nakloněna bytovým družstvům a nové zákony a vyhlášky spíše nahrávají různým realitním kancelářím a jim podobným se snahou o co největší zisky a postupnou likvidaci bytových družstev. Je to škoda, tento způsob bydlení tu funguje již řadu let a nejenom u nás ale i za hranicemi naší republiky.

Musím připomenout, že v důsledku neustálých změn v legislativě, jsou kladeny stále vyšší nároky na všechny zaměstnance družstva, kteří každoročně absolvují řadu školení jednak pořádaných SČMBD nebo i jinými organizacemi, aby si doplnili vědomosti a přizpůsobili svou pracovní činnost těmto změnám. Že to není jednoduché, mohu sám potvrdit, pokud vznesete dotaz na některou z institucí na zavádění nových zákonů do praxe, dočkáte se vyhýbavé odpovědi a konstatování, že právě až praxe vše ukáže. Touto cestou bych chtěl všem zaměstnancům družstva poděkovat za jejich práci, jsem přesvědčen, že si to zaslouží. Když už jsem u zaměstnanců, připomenu, že jeden odešel loni do starobního důchodu a ten, co ho nahradil, pracuje na půl úvazku. Počet zaměstnanců se nemění, veškerou činnost zvládáme ve 14 lidech. Nic se nemění ani na tom, že vykazujeme jeden z nejnižších poplatků na správu jak od nájemců, tak i vlastníků a v porovnání s ostatními družstvy máme nízký počet zaměstnanců na počet spravovaných bytů.

Nyní mi dovoluete seznámit Vás se stavem FO, neboli dlouhodobou zálohou na opravy a dalšími fondy za rok 2013:

FO celkem k 1.1.2013.....	79.388 tis. Kč
FO celkem k 31.12.2013.....	80.522 tis Kč
Z toho riziková část FO.....	19.901 tis Kč
Půjčky OSBD.....	3.364 tis Kč
Nedělitelný fond.....	13.436 tis Kč
Příděl do FO celkem v roce 2013.....	35.326 tis Kč
Čerpání FO celkem v roce 2013.....	34.192 tis Kč
Hodnota zásob k 31.12.2013.....	16 tis Kč

Majetek ale i další pojištění jako např. povinné ručení nebo havarijní pojištění pro služební auta máme i nadále pojištěn u Kooperativy Liberec a.s. Plnění škodních událostí probíhá rychle bez zbytečných průtahů ,za loňský rok jsme takto uplatnili 11 škodních událostí s celkovou částkou plnění 102.205,-Kč. Toto plnění se týkalo především vandalismu a zatečení střešním pláštěm.

Co se týká technické oblasti, tak stále platí, že se provádí celoročně údržba objektů spojená s drobnými opravami, pravidelně hlídáme termíny provádění revizí a následné opravy po revizích. Snažíme se postupně vyřazovat z činnosti staré a dosluhující septiky tam, kde nejsou vybudovány obecní čističky a nahrazovat je čističkami odpadních vod , což není zrovna levná záležitost, ale nutí nás k tomu současné zákony a kontroly pracovníků životního prostředí při magistrátech Liberce a Jablonce nad Nisou. Představenstvo družstva již v minulosti rozhodlo, že bude dotovat tyto akce určitou finanční podporou z rezervního fondu a alespoň tak zmírnit dopad na tyto naše objekty. Některé domy a to i ve SVJ se rozhodli v roce 2013 provést kompletní zateplení, i zde platí,

že pomáháme s přípravnými pracemi, vyhotovením projektu, stavebním povolení, výběrovým řízením, stavebním dozorem, kolaudací, získáním úvěru u peněžního ústavu apod.

Je škoda, že dotační politika není v současné době příliš zajímavá, loni jsme čerpali pouze z programu IPRM pro sídliště Rochlice, tento program bude letos ukončen a nahradí ho program JESSICA. Ten lze uplatnit zase pouze v našem případě pro sídliště Rochlice, je určen na rekonstrukci a modernizaci bytových domů a poskytuje zvýhodněné úvěry přes Komerční banku. Žádosti lze podávat od 23.1.2014 a poskytování úvěrů bude probíhat do konce roku 2015. Dotační program PANEL 2013 + , který byl spuštěn v roce 2013 a je určen pro všechny vlastníky bytových domů bez rozdílu technologie výstavby / panelové, cihlové / mohou využít jak družstva tak i SVJ.

I zde lze využít zvýhodněný úvěr, který lze splácet po dobu až 30 let a kryje až 90% rozhodných nákladů. Vzhledem k tomu, že úrokové sazby bank jsou na historickém minimu, není o tento dotační titul takový zájem, jak se očekávalo a navíc je stále spojen s poměrně náročnou administrativou. Oba tyto programy spadají do kompetence SFRB. Pod SFŽP spadá další známý program ZELENÁ ÚSPORÁM, který je však v tuto dobu pro nás nepoužitelný, byl otevřen pouze pro rodinné domy, dále se počítá pro veřejné budovy a co se týká bytových domů, tak jsem značně pesimistický zda vůbec někdy bude spuštěn.

I letos na začátku roku sledujeme vývoj cen energií, kde jsme zaznamenali díky konkurenčnímu boji pokles cen za zemní plyn a el. energii. U vodného a stočného jsme se bohužel takovéto radosti nedočkali. U centrálně dodávaného tepla jsme žádný nárůst cen nezaznamenali, naopak někteří dodavatelé šli s cenou dolů. Celkově nižším nákladům za topení v loňském roce nahrál teplý závěr roku a i letošní nezvykle teplá zima slibuje nižší náklady na topení, ale závěr roku může být chladný a účtovací období končí vždy 31.12. Trochu si musím postěžovat na některé dodavatele tepla, kteří každoročně provádějí doúčtování tepla tzv. 13 fakturou a my je musíme několikrát o tuto fakturu upomínat. To nám samozřejmě oddaluje započítání s pracemi na vyúčtování služeb za předchozí rok.

Nyní bych se krátce zmínil o nové legislativě, která nabývá účinnosti ve vztahu k našemu družstvu a SVJ, které spravujeme. Shromáždění delegátů na svém jednání dne 28.11.2013 schválilo stanovy našeho družstva, kterými se činnost družstva řídí po nabytí účinnosti nových zákonů, zejména se jedná o nový občanský zákoník, který byl publikován ve sbírce zákonů jako zákon č. 89/2012 sb. a zákon č. 90/2012 sb. o obchodních korporacích a družstev, který je základním předpisem upravujícím právní postavení bytových družstev. Oba zákony vstoupily v účinnost 1.1.2014. Kromě těchto hlavních zákonných norem jsou schváleny tzv. doprovodné zákony , které činnosti v oblasti bydlení upravují podrobně. Zde bych jmenoval zákon o službách č. 67/2013 sb., katastrální zákon č. 256/2013 sb., zákon o veřejných rejstřících č. 304/2013 sb., nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím č. 366/2013 sb., nařízení vlády, kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky č. 351/2013 sb., nebo třeba zákon č. 311/2013 sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám. Dá se předpokládat, že zavádění nových zákonů do života bude probíhat postupně v souvislosti s přijímáním nových doprovodných zákonů, případnými změnami stávajících ustanovení jednotlivých paragrafů, o čem svědčí tzv. přechodné období stanovené přímo v přijatých zákonech. Už dnes víme, že některá ustanovení např. v novém občanském zákoníku nejsou vyhovující a údajně se již v současné době pracuje na jejich novelizaci. Pro naše bytové družstvo tyto změny znamenají, že systém a existence družstva jako bytového se jak jsem již výše poznamenal, postupně mění ve správu cizího bytového fondu. Přijetím nových zákonů dochází ke změně poměru vlastnictví osobního a družstevního pro vznik SVJ s právní subjektivitou, kdy toto má být založeno při poklesu podílu družstva pod 50% po 1.1.2014.

Podle stanoviska MMR se na družstva, která plnila povinnosti správce podle § 9 zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, ve znění účinném do 30.6.2000 a jejichž podíl na společných částech domu bude k 1.1.2014 nižší než 50% avšak vyšší než 25%, nevztahuje povinnost svolávat shromáždění vlastníků k založení společnosti po snížení podílu na domě pod 50% podle ustanovení § 24, odst. 2 zákona č. 311/2013 Sb. avšak shromáždění vlastníků budou svolávat až tehdy, kdy jejich podíl na společných částech domu klesne pod 25%. Pro stávající SVJ plynou na základě nových zákonů některé povinnosti časově omezené jako např. upravení názvu společenství pokud v něm nemají slovo „vlastníků“, a to do dvou let od účinnosti zákona a především do tří let přizpůsobení stanov nové právní úpravě. Do té doby budou nadále vycházet ze stávajících stanov, pokud tyto neodporují donucujícím ustanovením NOZ.

Vzhledem k tomu, že nám počet SVJ s právní subjektivitou každoročně narůstá, snažíme se jim usnadnit přechod na novou legislativu, např. jsme pro výbory SVJ uspořádali seminář, kde jsme je s touto problematikou seznámili a upozornili na nové povinnosti včetně nově zavedených správních a soudních poplatků. Zde se jedná o poplatek 6.000,- Kč za první zápis SVJ do rejstříku společenství nebo 2.000,- Kč při každé změně, která musí být v rejstříku zaznamenána. Nových vzorových stanov pro společenství se od státu nedočkáme, využijeme proto stanov, které připravil pro svá členská družstva SČMBD a nově vznikajícím SVJ s právní subjektivitou je nabídneme. Každé takové společenství si tyto vzorové stanovy upraví a přizpůsobí svým potřebám. Tyto stanovy po některých úpravách mohou použít i stávající SVJ, nebo jen ty současné doplnit. V této oblasti nás ještě čeká hodně práce a při očekávaném dalším nárůstu společenství se budeme muset čím dál více o tuto problematiku zajímat.

Na loňském jarním SD jste schválili prodej budovy č.p. 96 v Nové Vsi u Chrastavy včetně pozemku. Jedná se o starší budovu, kterou jsme přibližně 15 let využívali jako holobyty pro soudní vystěhovávání neplatičů. Provoz tohoto zařízení byl pro nás značně neekonomický a tak rozhodnutí pro jeho prodej bylo jistě správné. Prodej se nám podařilo realizovat na konci roku 2013, kdy jsme předali kupci Obecnímu úřadu Nová Ves veškerou dokumentaci k objektu a zároveň aktuální agendu stávajících nájemců, kterých jsme se tak zbavili. V současné době je celá částka uhrazena a nám tak odpadá každoroční finanční ztráta za provoz této budovy.

Závěrem své zprávy mohu stejně jako v minulosti konstatovat, že naše družstvo nemá žádné finanční problémy, je ekonomicky silné a všechny peníze na FO jsou kryté na účtech v bance.

Na úplný závěr mi dovoluji poděkovat Vám delegátům za dnešní účast, za podporu a spolupráci na společné věci. Přeju Vám za celé představenstvo družstva hodně zdraví, štěstí a úspěchů v pracovním i osobním životě.

Děkuji za pozornost
