

Zpráva pro SD dne 29.4.2010

Vážené dámy a pánové, vážení delegáti.

V této době se pravidelně scházíme na shromáždění delegátů, abychom projednali výsledky hospodaření uplynulého roku, schválili účetní závěrku a projednali ostatní body dnešního programu. Mou povinností jako předsedy představenstva je zhodnotit činnost představenstva družstva za rok 2009. S klidným svědomím mohu konstatovat, že představenstvo družstva nemuselo v minulém roce řešit zásadní problém, který by ohrožoval činnost a chod družstva.

Z usnesení minulého shromáždění delegátů, které se konalo 28.4.2009, žádné úkoly do následujícího období nepřecházejí.

Úvodem mé zprávy chci pozdravit nově zvolené delegáty z lokality Frýdlant a Nové Město pod Smrkem pro volební období 2010 - 2014 a popřát jim pevné nervy do jejich práce. Rád připomínám, že právě delegáti z těchto lokalit mohou být příkladem pro ostatní, neboť jejich účast na shromáždění delegátů byla vždy vzorná. Delegáti z ostatních volebních okruhů budou voleni příští rok před konáním shromáždění delegátů, kde také proběhnou volby představenstva družstva a kontrolní komise.

Sedmičlenné představenstvo se v loňském roce sešlo celkem 11x s téměř 100% účastí a vždy bylo usnášeníschopné. Projednalo a rozhodovalo o různých záležitostech, které souvisí s běžnou činností družstva, bylo přijato celkem 43 usnesení. Na každém zasedání byli členové představenstva seznámeni s činností správy družstva a hospodařením v období mezi jednotlivými schůzemi. Každého jednání představenstva se účastní předseda nebo další člen kontrolní komise s hlasem poradním, a jak se stalo již dobrým zvykem, tak poslední schůze představenstva v prosincovém termínu je společná s kontrolní komisí. Když už hovořím o kontrolní komisi, musím vzpomenout na členku této komise paní Celbovou z Frýdlantu, která nás opustila začátkem tohoto roku a vzhledem k jejím aktivitám pro chod družstva nám všem bude jistě chybět. Dle dohody představenstva a kontrolní komise budeme na tomto shromáždění volit dva náhradníky do kontrolní komise, protože po převodu členských práv a povinností dalšího člena kontrolní komise pana Hubnera klesl počet členů kontrolní komise na tři.

Je na zvážení, zda na další volební období provést úpravu stanov a stanovit počet členů kontrolní komise na 3 členy.

V roce 2009 jsme opět ve velkém převáděli byty do osobního vlastnictví a tak jako každoročně, i tentokrát připomínám, že naše družstvo se neuzavřelo termínem 30.6.1995 a vychází vstříc všem žadatelům o převod, pokud splní stanovené podmínky.

Dosavadní znění zákona č.72/1994 Sb. O vlastnictví bytů umožňovalo těm, kteří podali výzvu v zákonné lhůtě, uplatnit právo na převod do 1.7.2010. Novelou zákona o vlastnictví bytů účinnou od 1.1.2010 byla tato lhůta prodloužena a toto právo lze uplatnit „ze zákona“ do 31.12.2020. Musím ještě připomenout, že již delší dobu čekáme na nový zákon o vlastnictví bytů a snad se ho i konečně v letošním roce dočkáme.

Jen za loňský rok jsme provedli 305 vkladů do katastru nemovitostí u bytů a 49 vkladů u garáží a zároveň vzniká 20 nových společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou.

U těchto nově vznikajících SVJ jsme jako dosavadní správci povinni svolat ustavující schůze, kde si spoluvlastníci volí výbor SVJ, hlasují o stanovách a rozhodují o tom, kdo bude nadále provádět jejich správu. Je potěšitelné, že zatím všechna nově vzniklá SVJ s právní subjektivitou zůstávají pod naší správou a navíc se k nám hlásí další SVJ nebo malá družstva vznikající např. privatizací státních, městských nebo podnikových bytů a domů. Vzhledem k tomu, že naše kapacity jak po stránce personální, tak i technické jsou omezené, provádí představenstvo výběr z těchto nových zájemců a rozhodně nebereme pod naši správu každého, kdo o ni požádá. Záleží hodně na podmínkách, technickém stavu objektu, finanční situaci a schopnosti akceptovat i naše požadavky na správu.

K 31.12.2009 máme převedeno 2.599 bytů do osobního vlastnictví a k tomuto datu mělo družstvo 3.006 členů, z toho 9 nebydlících, zařazených v seznamu uchazečů o byt. V průběhu roku 2009 došlo k 78 převodům členských práv a povinností, byla provedena 1 výměna bytů a ke konci roku evidujeme 46 podnájmů, které podléhají schválení představenstva družstva a vyžadujeme i stanovisko samosprávy nebo domovní komise. V loňském roce družstvo zaevidovalo 104 kupních a darovacích smluv, byly uděleny tři výstrahy před vyloučením a tři členové byli následně vyloučeni. Postupným nárůstem bytů v osobním vlastnictví a správou dalších společenství vlastníků jednotek se zvyšují nároky na kvalitu práce zaměstnanců družstva, kterých je momentálně na plný úvazek 14. Vedení družstva musí reagovat na nárůst práce a rozhodlo přijmout v průběhu letošního roku jednu pracovníci do ekonomického úseku.

Nyní bych Vás rád seznámil se stavem fondu oprav, neboli dlouhodobou zálohou na opravy za rok 2009:

stav FO celkem k 1.1.2009.....	69.196 tis. Kč
stav FO celkem k 31.12.2009.....	85.232 tis. Kč
z toho riziková část FO	10.000 tis. Kč
půjčky OSBD.....	1.412 tis. Kč
nedělitelný fond	11.564 tis. Kč
statutární fond	- 192 tis. Kč
příděl do FO celkem	67.199 tis. Kč
čerpaní FO celkem	51.163 tis. Kč
hodnota zásob k 31.12.2009	45 tis. Kč

Také v loňském roce zajišťoval technický úsek družstva ve spolupráci s jednotlivými domovními komisemi přípravu a realizaci oprav a modernizaci bytového fondu. Kromě běžných oprav a rekonstrukcí, které se provádí každoročně, pokračovalo postupné odstraňování rizik na našich výtazích, výměny oken a dveří za plastové a především zateplování objektů zejména v Liberci a Chrastavě. U těchto ukončených akcí jsme využili možnosti čerpání dotací z programu PANEL. U celkového zateplení a sanací u objektů, které se plánují na letošní rok se budeme snažit získat dotace z programu NOVÝ PANEL a Zelená úsporám. Možnost získat jak dotaci z programu PANEL, tak současně i z programu Zelená úsporám nabízí neopakovatelnou příležitost realizovat investici vedoucí jak ke snížení energetické náročnosti budovy, tak i k výrazným úsporám nákladů spojených s bydlením a to za cenu poníženou o finanční pomoc poskytnutou státem. Musíme si ale uvědomit, že tato dotace nebude trvat věčně, bude totiž ukončena v závěru roku 2012 a nikdo dnes není schopen odhadnout, zda po tomto datu zůstane v nějakém rozsahu zachován alespoň program PANEL. Rovněž je třeba připomenout, že dotační programy nejsou nárokové, ale nám se zatím podařilo vždy na dotace dosáhnout. Možná bude dobré

připomenout, že dotační program NOVÝ PANEL umožňuje získat podporu formou dotace na úhradu úroků či zvýhodněné záruky. Žádosti o tyto podpory přijímá ČZRB a prostředky poskytuje SFRB. Z tohoto programu lze získat dotace na úhradu úroků ve výši 2,5 - 4 %. Z programu ZELENÁ ÚSPORÁM je možno získat dotaci ve výši až 1.500,- Kč/m² v závislosti na dosažené měrné roční spotřebě tepla na vytápění, která je dále omezena maximálně 40 % nákladů na zateplení. V tomto roce může být podpora na opravy bytových domů poskytnuta ve třech režimech: blokové vyjímky, podpory malého rozsahu de minimis a Dočasného rámce.

Všichni dobře víme, že digitální vysílání z libereckého vysílače Ještěd začalo 31.7.2009, kdy zde jako první začal vysílat tzv. Veřejnoprávní multiplex se čtyřmi programy České televize a sedmi stanicemi Českého rozhlasu. Digitální síť 2 s komerčními televizemi Nova, Nova Cinema, Prima Cool a TV Barandov plánuje spustit vysílání z Ještědu v srpnu 2010. Kvůli zahájení digitálního vysílání České televize na Ještědu bylo potřeba nejprve vypnout analogovou ČT2 na stejném vysílači. Její vysílací kanál 43 poté začal využívat veřejnoprávní multiplex 1 s programy ČT1, ČT2, ČT4, ČT24 a stanicemi Českého rozhlasu. Ostatní tři analogové programy budou z Ještědu pokračovat ve vysílání do konce června 2011. Druhý multiplex s nejsledovanějšími komerčními televizemi začne z Ještědu vysílat 31. srpna 2010 na kanálu 61. Přejít na digitální vysílání znamenal pro většinu z nás změnu ve vybavení domácnosti, pro příjem digitální televize bylo zapotřebí dokoupit set-top-box, u nových digitálních televizorů je tento již jeho součástí. Vypínání analogového vysílání se netýká diváků, kteří signál přijímají přes satelit, kabel nebo pomocí internetu.

I nadále zůstáváme pojištěni u Kooperativy Liberec a.s. a stále odoláváme tlaku ze strany SČMBD, abychom se přidali k několika dalším družstvům pod rámcovou smlouvou. Vzhledem k dlouhodobé spolupráci s libereckou pobočkou a výhodným podmínkám z jejich strany se nám jeví tento způsob pojištění lepší a hlavně při vyřizování škodních událostí i rychlejší. V roce 2009 jsme zaregistrovali 15 pojistných událostí a vyplacené plnění činilo 318.750,- Kč. Nejvíce škod bylo způsobeno vandalismem, vichřicí, prasklým radiátorem a únikem vody.

Samostatnou kapitolou, pro družstvo existenční je každodenní boj s neplatiči. Tato činnost zaměstnává takřka

každého zaměstnance družstva, zejména právníka a účtárnu nájemného. Ta rozesílá pravidelně upomínky a pokud dotyčný nereaguje, zašle právník družstva další upomínku, tentokrát již s upozorněním na hrozící žalobu nebo výpověď z nájmu. Když ani toto nepomůže a dlužník buď nereaguje, nebo nezaplatí dlužnou částku, případně nesepíše uznání dluhu a splátkový kalendář, dojde na zmíněnou žalobu nebo výpověď z nájmu. Vyjimečně zasíláme výstrahu před vyloučením a následně vyloučení, toto řešíme vždy individuálně. Stále spravujeme holobyty v Nové Vsi u Chrastavy, žádný velký pohyb tam za poslední dobu nebyl, nikdo další z vystěhovaných tam neměl zájem se nastěhovat a ti, co tam již delší dobu jsou ubytovaní, tak svoje další bydlení neřeší a jsou zde asi spokojeni, ikdyž bydlí třeba 4 v jedné místnosti a WC a umývárnu mají společnou na chodbě. Obecně lze konstatovat, že nám holobyty žádný zisk nepřináší, je tomu přesně naopak. Zůstávají takovou hrozbou pro další neplatiče a pro nás možnosti, kam tyto nepřizpůsobivé družstevníky umístit po uvolnění bytu. Přejme si, aby takových uživatelů bytů bylo co nejméně a nedocházelo tím neustále k narušování chodu našeho družstva.

Na závěr mé zprávy mi dovoluňte poděkovat všem Vám delegátům, kterým končí volební období za vykonanou práci pro družstvo, za to, že jste vždy po konání shromáždění delegátů informovali samosprávu případně domovní komise o jednání a usnesení ze shromáždění delegátů a jsem přesvědčen, že na příští schůzi, která bude volební, se s některými z Vás opět setkáme.

Přeju Vám hodně osobních i pracovních úspěchů. Děkuji za pozornost.