

Zpráva pro SD 2013

.....

Vážené dámy a pánové, vážení delegáti.

V tomto ročním období se pravidelně setkáváme na shromáždění delegátů OSBD Liberec, nejvyššího orgánu družstva, abychom společně projednali výsledky hospodaření uplynulého roku, schválili účetní závěrku, provedli rozdělení zisku a projednali ostatní body dnešního programu. Mou povinností jako předsedy představenstva je zhodnotit činnost představenstva našeho družstva za rok 2012 a zde Vás mohu jako každoročně ujistit, že představenstvo družstva za minulý rok nemuselo řešit žádný zásadní problém, který by ohrozil činnost a chod družstva.

Z usnesení minulého shromáždění delegátů, které se konalo 10.5.2012 žádné úkoly do následujícího období nepřecházejí.

Družstvo řídí i nadále sedmičlenné představenstvo, u kterého v loňském roce došlo k nucené výměně jednoho člena, který byl okamžitě nahrazen řádně zvoleným náhradníkem. Toto představenstvo se v roce 2012 sešlo na jedenácti pravidelných schůzích s téměř 100% účastí a vždy bylo usnášeníschopné. Projednalo a rozhodlo o mnoha záležitostech, které souvisí s běžnou činností družstva a v průběhu roku přijalo celkem 72 usnesení. Na těchto zasedání byli členové představenstva průběžně informováni o činnosti správy družstva a hospodaření za příslušné čtvrtletí. Každé této schůze se účastnil předseda nebo jiný člen kontrolní komise s hlasem poradním a poslední v prosinci byla společná s celou kontrolní komisí.

A nyní trochu statistiky:

Ke konci roku 2012 jsme měli ve správě 4.460 bytů, převedeno do osobního vlastnictví 3.047 bytů a počet členů nám klesl na 2.346, z toho je 14 nebydlících, zařazených do seznamu uchazečů o byt. Pokud se vyskytne v průběhu roku volný byt, jsou to právě oni, kdo mají možnost si o uvolněný byt přednostně zažádat. Dále máme ve správě 234 garáží, z toho 120 nájemců a 114 vlastníků. V roce 2012 bylo provedeno 102 vkladů do katastru nemovitostí u bytů, 3 řadových garáží a jedné vestavěné. V tomto roce jsme provedli 58 převodů členských práv a povinností, evidujeme 10 podnájmu a nedošlo k žádné výměně bytů. Také registrujeme 113 kupních a darovacích smluv, zaslali jsme 23 výstrah před vyloučením a následně 6 členů vyloučili. Žádný z nich se neodvolal ke shromáždění delegátů a proto tento bod ani není na program dnešní schůze.

Přestože počet převáděných bytů do osobního vlastnictví každoročně klesá, zakládali jsme v loňském roce dalších 13 společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou, protože majetková účast v těchto domech za družstvo klesla pod 25%. U všech těchto společenství se podařilo zvolit minimálně tříčlenný výbor, odhlasovat stanovy společenství / u některých vzorové, jinde upravené dle vlastních požadavků / a také odsouhlasit správce společných částí domu. Jsme samozřejmě rádi, že všechna tato nově vzniklá společenství si za správce vybrala OSBD Liberec a počet námi spravovaných společenství a družstev tak stoupl na 131, z toho je 10 cizích, jež nevznikly z našich domů. Letos budeme v tomto trendu pokračovat, čeká nás založení dalších sedmi SVJ s právní subjektivitou a už to nejsou jen menší a starší domy v menších městech a na vesnicích, ale společenství nám vznikají i v panelových domech na velkých sídlištích, kde dosud není splacená anuita. Z přednesených čísel je zřejmé, že se z nás pomalu a jistě stává stále více správce cizího majetku. Tato činnost je pro naše zaměstnance čím dál tím víc náročnější a proto si myslím, že je vhodné všem poděkovat, že tuto náročnou práci zvládají. Počet stálých zaměstnanců se v roce 2012 ustálil na čísle 14. Loni jsme řešili nahrazení zaměstnance družstva při odchodu do

starobního důchodu a jinak tomu nebude ani v roce 2013. Správnou orientaci v nových zákonech a vyhláškách, kterých každoročně přibývá se snažíme řešit vysíláním zaměstnanců na pravidelná školení, která pořádá SČMBD jehož jsme členem a týká se především technického, ekonomického, právního úseku a také členské a bytové evidence. Stále jsme členy SČMBD, združení v severočeské radě, která pořádá pravidelné porady předsedů a ředitelů družstev. Na konci roku vždy rada vydává statistické údaje o jednotlivých družstvech sdružených v této radě pro vzájemné porovnání. Naše družstvo dlouhodobě vykazuje jeden z nejmenších poplatků na správu jak u nájemců, tak i vlastníků, na druhé straně stále patříme mezi družstva, která mají nižší příspěvky do fondu oprav. Na počet spravovaných bytů a s tím související dlužnou částkou na nájemném se pohybujeme v té lepší polovině a v porovnání počtu pracovníků správy družstva vykazujeme nejnižší počet zaměstnanců v přepočtu na spravované byty.

Nyní mi dovoluji seznámit Vás se stavem FO, neboli dlouhodobou zálohou na opravy a dalšími fondy za rok 2012:

FO celkem k 1.1.2012.....	71.033 tis Kč
FO celkem k 31.12.2012.....	79.388 tis Kč
Z toho riziková část FO.....	14.195 tis Kč
Půjčky OSBD.....	5.661 tis Kč
Nedělitelný fond.....	13.435 tis Kč
Statutární fond.....	0
Příděl do FO celkem v roce 2012.....	56.776 tis Kč
Čerpání FO celkem v roce 2012.....	49.421 tis Kč
Hodnota zásob k 31.12.2012.....	17 tis Kč

K pojištění majetku již řadu let využíváme Kooperativu Liberec a.s., s kterou máme uzavřenou letitou smlouvu a formou dodatků ji každoročně prodlužujeme. Tato je sepsána ke spokojenosti obou stran a tudíž nemáme důvod ji měnit. Plnění škodních událostí probíhá rychle bez zbytečného protahování, za loňský rok jsme takto uplatnili 9 škodních událostí, s celkovou částkou plnění 122.708,- Kč. Nejčastějšími příčinami bylo zatečení, opravy hlavních vchodových dveří, zvonků a také třeba požár v kuchyni.

V technické části své zprávy nemá smysl vyjmenovávat opravy a rekonstrukce na jednotlivých objektech, protože tyto probíhají po celý rok takřka denně společně s pravidelnými kontrolami a revizemi. Provádíme zejména rekonstrukce střech a lodžii, výměnu stoupaček a ležatých rozvodů, měníme ve velkém okna a dveře za plastové nebo hliníkové, opravujeme statické poruchy a izolace na objektech, necháváme dělat nové malby na chodbách a ve společných prostorách a v neposlední řadě se zabýváme celoroční údržbou

spravovaných objektů. Některé domy se rozhodli pro celkovou opravu spojenou se zateplením obvodových stěn, což samozřejmě podporujeme nejen proto, že si prodlužují životnost svého domu, ale také že výrazně uspoří na energiích. To se projeví hned následující zimu a není výjimkou úspora na teple přes 30%. Vzhledem k tomu, že nemáme vlastní zaměstnance na provádění těchto oprav, objednávat tyto u firem, s kterými máme již letitou zkušenost. Tak například pro komplexní zateplení se rozhodly všechny panelové objekty v Novém Městě pod Smrkem, dva objekty v Liberci na sídlišti Rochlice a i některá SVJ např. na sídlišti Vesec. I pro letošní rok jsme zaznamenali zvýšený zájem o zateplování jak z řad našich družstevních domů, tak i SVJ. Mohu zde slíbit, že jsme připraveni všem těmto zájemcům být nápomocni jak v oblasti technické, tak i ekonomické. Pomůžeme s vypracováním projektu, s žádostí o stavební povolení, výběrem realizační firmy, stavebním dozorem, kolaudací i zajištěním úvěru u bankovního ústavu.

Každý rok jsme se snažili čerpat pro naše domy finance z některého dotačního programu, loňský rok je výjimkou, neboť žádný takový program nebyl otevřen. Pro letošní rok byl v lednu otevřen program "PANEL 2013", který navazuje na Nový Panel a nabízí nízkouročné úvěry na opravy a modernizace bytových domů. Důraz je kladen na komplexní opravy, aby tak vlastníci vynakládali finanční prostředky účelně. Bohužel tento program je spuštěn v režimu deminimis a pro nás to znamená omezení v čerpání po dobu tří let, kdy naše družstvo má tuto částku / 200.000,-Euro / téměř vyčerpanou z let minulých.

Letos má být obnoven dotační titul „Nová zelená úsporám“, který bude navazovat na předchozí program „Zelená úsporám“ a je zaměřen na investice do energetických úspor při rekonstrukcích objektů. Nejprve bude vyhlášen pro rodinné domy, potom pro veřejné budovy a možná v roce 2015 i pro bytové domy. Jediný program, z kterého jsme loni čerpali dotace je program IPRM pro sídliště Rochlice. Zde jsme zažádali a následně inkasovali 1.039.408,- Kč na výměnu oken a vyždění lodžii v Ježkově ul. 910-911 a 985.487,-Kč na zateplení obvodového pláště v Burianově ul. č.p. 928. Na některých domech jsme již měli kontrolu z CRR a MŽP, vždy s výsledkem bez závad. Také jsme absolvovali státní kontrolu ze strany státní energetické inspekce, jejíž předmětem bylo dodržování § 6a odst. 10 zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů. Tato kontrola byla zaměřena především na povinnost vlastníka jednotek vybavit vnitřní tepelná zařízení budov přístroji regulujícími dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům / termoventily /. Vzhledm k tomu, že jsme nebyli schopni doložit všechny patřičné dokumenty z období před 20-ti lety, kdy se začaly u našeho družstva tyto ventily montovat, postačilo čestné prohlášení a fyzická kontrola v některých domech a bytech. Závěrem zprávy je konstatováno, že OSBD Liberec si tuto povinnost splnilo.

Na začátku každého roku sledujeme vývoj cen tepelné energie u našich dodavatelů. Pro letošní rok se pohybují ceny za teplo v rozmezí od 559,34 až po 808,98 Kč za GJ vč. DPH. Většinu těchto cen lze považovat za zálohové, neboť dodavatelé po ukončení kalendářního roku provedou doúčtování tzv. 13 fakturou. Ke změně došlo u našeho největšího dodavatele Teplárny Liberec a.s. , která od letošního roku provádí nový způsob výpočtu ceny tepla, základní složka je založena na max. dosaženém výkonu, je spravedlivějším vyjádřením spotřeb jednotlivých zákazníků. To zvýhodňuje především domy, které investují do snížení své energetické náročnosti.

Nesmím také zapomenout na to, že loni byl schválen nový občanský zákoník a zákon o obchodních korporacích a družstvech, oba tyto zákony pokud nedojde k posunutí jejich účinnosti, budou platné od 1.1.2014. Pro nás to znamená především vytvořit nové stanovy družstva dle nových zákonů , které družstvo musí přijmout nejdéle do 30.6.2014, takže je budeme schvalovat buď na mimořádném shromáždění na podzim tohoto roku, nebo příští rok na jaře při pravidelném shromáždění delegátů. Při schvalování musí být přítomna notářka.

Už loni jsem se ve své zprávě zmínil o našem záměru odprodat objekt v Nové Vsi u Chrastavy, který využíváme jako holobyty pro soudní vystěhování neplatičů. Zájem ze strany Obce Nová Ves na odkoupení tohoto domu nadále trvá. Budeme se snažit dotáhnout tuto akci do zdárného konce v první polovině tohoto roku, v současné době jsou obsazeny pouze tři holobyty, již delší dobu neměl žádný z odsouzených zájem se zde ubytovat a volí raději jinou cestu k zajištění svého bydlení. Po prodeji budeme mít zajištěné případné ubytování pro tyto občany v některé z ubytoven a zachováme se tak stejně jako mnoho dalších družstev tzn. zaplatíme těmto ubytovnu na 3-5- dní a dále se už budou muset postarat sami.

Pokud nechají tito nepřizpůsobivý občané dojít svoji bytovou situaci tak daleko, že musí o ní rozhodovat soud, nemůžeme v takových případech být k nim již ohleduplní. Jak bychom potom vypadali před tou naprostou většinou, která si plní řádně své povinnosti. Ještě připomenu, že hlavním důvodem, který nás vede k tomuto prodeji je značný každoroční finanční propad z provozování této budovy. Rozdíl mezi náklady a výnosy včetně odpisů činí za loňský rok téměř 84 tis Kč. Přestože v našich stanovách v čl. 65 odst. k je psáno, že shromáždění delegátů rozhoduje o významných majetkových dispozicích, není zde stanovena finanční hranice. Představenstvo družstva přesto rozhodlo o zařazení a schválení tohoto prodeje na program dnešní schůze.

Závěrem mé zprávy Vás chci všechny 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 dovoluňte poděkovat Vám všem delegátům za účast na dnešním shromáždění a hlavně za podporu a spolupráci na společné věci, bez které bychom jen těžko mohli provádět činnost, pro kterou bylo naše družstvo založeno, zejména tedy za účelem zajišťování potřeb svých členů. Přeju Vám za celé představenstvo hodně zdraví a úspěchů v osobním životě a věřím, že se zase za rok na tomto místě opět všichni sejdeme.

Děkuji za pozornost