

Zpráva pro SD 28.4.2009

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 je zhodnotit činnost představenstva družstva za rok 2008.

Z usnesení z minulého SD, které se konalo v květnu 2008 , bylo představenstvu uloženo navýšit finanční prostředky v nově zřízeném Rezervním fondu na částku 10.000 tis. Kč a to převodem ze Statutárního fondu. Tento úkol byl splněn a žádný další do následujícího období nepřechází.

Máme již za sebou třetí rok 5-ti letého období, na Frýdlantsku čtvrtý. Sedmičlenné představenstvo se loni sešlo celkem 11x, vždy bylo usnášeníschopné a projednalo a rozhodlo o mnoha záležitostech souvisejících s běžnou činností družstva. Na každém zasedání bylo představenstvo seznámeno s činností správy družstva a hospodařením v období mezi schůzemi. Každého jednání se účastní předseda nebo jiný člen kontrolní komise s hlasem poradním a jak se stalo již zvykem, tak poslední jednání v závěru roku je společné pro představenstvo i kontrolní komisi.

V roce 2008 jsme opět hojně převáděli byty do osobního vlastnictví a je třeba znovu připomenout, že jsme v tomto směru družstvo otevřené a neuzavřeli jsme žádosti datem 30.6.1995. Jen za loňský rok bylo provedeno 239 vkladů do katastru nemovitostí a vzniklo 10 nových SVJ s právní subjektivitou. K 31.12.2008 máme převedeno 2.294 bytů a k tomuto datu mělo družstvo 3.269 členů, z toho 13 nebydlících, zařazených v seznamu uchazečů o byt. Tito uchazeči jsou z Liberece, Českého Dubu a Hodkovic a vždy je oslovujeme v případě uvolněného bytu a nabízíme přednostně k přidělení. V průběhu roku 2008 došlo ke 108 převodů členských práv a povinností, nebyla provedena žádná výměna bytu a ke konci roku evidujeme 38 podnájmů, které podléhají schválení představenstva družstva. V loňském roce družstvo zaevidovalo 86 kupních a darovacích smluv, byly uděleny 2 výstrahy před vyloučením a jednoho člena jsme následně vyloučili. Vznikem dalších společenství vlastníků s právní subjektivitou se stále více stáváme i firmou provádějící správu domů i jiných než družstevních objektů, čímž jsou kladeny i vyšší nároky na kvalitu prací a služeb od všech zaměstnanců správy. V současné době zajišťuje správu 14 stálých zaměstnanců na plný úvazek, kterým bych chtěl za jejich odvedenou práci tímto poděkovat. Se stále se zvyšujícím počtem SVJ uvažujeme posílit ekonomický úsek do budoucna o další pracovní sílu.

A nyní mi dovolu,te, abych Vás seznámil s několika čísly souvisejících se stavem fondu oprav, neboli dlouhodobou zálohou na opravy za rok 2008:

stav FO celkem k 31.12.2008 69.196 tis Kč
z toho riziková část FO13.769 tis Kč
nedělitelný fond13.436 tis Kč

statutární fond333 tis Kč
příděl do FO celkem68.893 tis Kč
čerpání z FO celkem62.192 tis Kč
hodnota zásob k 31.12.200846 tis Kč

Jistě se každý z Vás setkal se situací, že potřeboval zajistit opravu v bytě a nebo ve společném prostoru. Z dotazů je zřejmé, že ne vždy jsou uživatelé bytů plně informováni, které opravy v bytech lze hradit z prostředků fondu oprav domu a jak správně postupovat. Často se domnívají, že vybavení jejich bytu / vana, umyvadlo, sporák, kuchyňská linka apod. / mají nějakou určenou životnost a potom mají právo na jejich opravu nebo výměnu, což je omyl. Pravidla pro čerpání upravuje směrnice družstva o hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a údržbu bytového fondu v bytových domech ve vlastnictví a spoluvlastnictví OSBD Liberec, která byla schválena v prosinci 2006 a nabyla účinnosti od 1.1.2007. Je nutná blízká spolupráce technika družstva s volenými zástupci domů, případně SVJ. Stále platí, že k provedení větších oprav nebo rekonstrukci je zapotřebí souhlas 75% podle spoluvlastnických podílů.

Podobná situace nastává při provádění stavebních úprav v bytech. Při rekonstrukcích např. bytových jader, zasklívání lodžii nebo posouvání příček, existují jistá pravidla, kterými bychom se měli všichni řídit. U techniků jsou k dispozici k vyplnění formuláře na tyto úpravy, někdy je potřeba vyjádření stavebního úřadu nebo statika. Často je toto obcházeno, ale třeba i z hlediska bezpečnosti doporučuji před započítím konzultaci s technikem družstva.

Majetek Okresního stavební bytového družstva Liberec je i nadále pojištěn u Kooperativy a.s. Liberec. Vzhledem k tomu, že se jedná o několikaleté partnerství, pojišťovna nám nabízí výhodné podmínky pro naši organizaci. Stále však zjišťujeme, že mnoho domácností nemá vůbec uzavřenou pojistku na byt a tím riskují, že pokud způsobí sousedovi škodu např. vytopením vodou, budou muset způsobenou škodu sousedovi zaplatit / příp. regres jeho pojišťovně /.

V roce 2008 bylo zaregistrováno 8 pojistných událostí a vyplacené plnění činilo 107.624,- Kč. Nejčastěji se jedná o vytopení v důsledku prasklého potrubí, armatury nebo radiátoru, případně porušení střechy, okapu a následného zatečení do objektu. Musím zde vyslovit poděkování pojišťovně Kooperativa za spolupráci, vstřícné jednání a rychlé plnění.

Ve své zprávě nebudu mapovat konkrétní opravy a rekonstrukce na jednotlivých objektech, protože ty probíhají každoročně spolu s údržbou a revizemi, možná jenom zmíním zvyšující se požadavky na výměnu stávajících oken a dveří za plastová. O výběru firmy necháváme většinou rozhodnout uživatele bytů, pokud zůstává zachováno členění a barva oken, není potřeba žádat o povolení, stavební úřad bere toto jako udržovací práce v domě. Je potřeba dbát na důkladný výběr realizační firmy, v našem okrese je jich mnoho, ale kvalita oken a dveří a zejména kvalita práce bývá různá. Preferujeme větší a zavedené firmy, které mají již letité zkušenosti a třeba i pro naše družstvo již některé zakázky realizovaly. U jedné věci bych se rád pozastavil a to je sanace a opravy

panelových domů, spojené se zateplováním obvodového pláště. Organizujeme přednášky s promítáním, kde ve spolupráci s projekční firmou seznamujeme přítomné s technickými možnostmi

celé akce včetně financování. Po dohodě se zástupci příslušného objektu necháme zpracovat

- 3 -

technicko – ekonomickou rozvahu, která zahrnuje přehled nákladů na opravu a úvahu o možnosti financování, případně finanční podpory státu v rámci programu PANEL. Do ekonomické rozvahy je rovněž započítána úspora nákladů na vytápění objektu po jeho zateplení.

Jen pro zajímavost uvádím, že v loňském roce se zateplovalo mimo jiné v Chrastavě, Andělohorské ul., v Liberci Pilínkovské ul. dva domy, v Českém Dubu, Hodkovicích a v současné době se blíží ke konci zateplování v Chrastavě Liberecké ul. a na Střeleckém vrchu, celkem 10 vchodů. Pro letošní rok vedeme jednání se zástupci několika dalších domů a SVJ a bude záležet jenom na nich, zda se rozhodnou zateplovat, či nikoli. Je dokázáno, že sanací a zateplením se nejen prodlouží životnost objektu, ale především lze snížit spotřebu energií, zejména topení až o 30%.

Znovu připomínám otázku povinnosti odstraňování rizik souvisejících s provozem výtahů zjištěných v rámci inspekčních prohlídek, které u našeho družstva proběhly v roce 2007. Jsme povinni počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví a majetku a respektovat ustanovení českých technických norem, které jediné řeší otázky spojené s povinnostmi zajišťujícími bezpečný provoz výtahů. Základní povinnosti, které by měl každý majitel budovy respektovat je především udržovat výtah v podmínkách bezpečného provozu prostřednictvím servisní firmy, zajistit podmínky pro vykonání odborných zkoušek, provádění inspekčních prohlídek ve lhůtách stanovených ČSN 27 4007, vzít v úvahu zjištěná provozní rizika a tyto co nejrychleji odstranit, čímž se zbaví následků z obecné odpovědnosti za škody. V odstraňování rizik u našeho družstva pokračujeme i v letošním roce, jejich harmonogram je rozložen do roku 2012.

Od srpna letošního roku bude spuštěno z vysílače Ještěd na 43 kanálu digitální vysílání. Digitalizace televizního vysílání představuje v historii vysílání velký posun, neboť přináší kvalitnější obraz i zvuk, větší počet televizních i rozhlasových kanálů a umožňuje i celou řadu doplňkových služeb. Změna současného analogového televizního signálu na digitální bude znamenat pro většinu z nás změny ve vybavení domácnosti. Tam, kde využíváme STA, je nutné svěřit konkrétní způsob digitalizace specializované firmě, která dokáže posoudit technické možnosti stávajícího anténního rozvodu přímo na domě a doporučit optimální řešení. Pro příjemce kabelových televizí se pravděpodobně nic nezmění a budou moci používat současné televizory bez úprav.

Jak se už stalo zvykem, buď od ledna nebo v průběhu roku dochází k navyšování cen energií, zejména elektřiny, vody a zemního plynu. S tím samozřejmě rostou i náklady na topení, jež je většinou největší položka ve výměru nájmu. Po celý loňský rok rostly ceny za teplo ve všech lokalitách, zejména v Liberci a Hodkovicích. Největší poprask zaznamenala iniciativa Sdružení Teplo za 399,90 vedená předsedou bytového družstva Sever Liberec. Ten inicioval podněty na státní Energetickou inspekci a Energetický regulační úřad o prověření oprávněnosti ceny tepla v Teplárně Liberec včetně kontroly hospodaření. Naše družstvo stejně jako další bytová družstva v Liberci a Jablonci se k této iniciativě nepřidalo především proto, že proklamovaná cena 399,90 Kč je v našich podmínkách z CZT nereálná. Účastníci jsme se v září tiskové konference, kterou organizovalo sdružení Teplo za 399,90, vysvětlili neúčast v tomto sdružení a vydali společné prohlášení, ve kterém kritizujeme stále se navyšující cenu za teplo v Liberci a společný požadavek na provedení forenzního auditu v Teplárně Liberec od nezávislého auditora. Pomoc přislíbil i primátor Města Liberec, neboť Město Liberec vlastní 30% akcií v Teplárně Liberec. Přestože Energetický regulační úřad dal za pravdu Teplárně Liberec, celý spor, který se vleče již druhý rok nekončí, protože Iniciativa se proti tomuto rozhodnutí odvolala a navíc bytové družstvo Sever podalo na Teplárnu Liberec žalobu. Celý spor budeme i nadále sledovat a případně na

výsledek reagovat.

- 4 -

Po celý rok 2008 sledujeme vývoj a přípravu několika zákonů, které jsou pro naši činnost nepostradatelné. Neustálé protahování jejich přijetí ať už z důvodu nezájmu, nebo výměny ministrů ve vládě a následně jejich spolupracovníků, kteří tvoří tyto zákony, nám ztěžují naši činnost a nedovolují učinit patřičná rozhodnutí.

Občanský zákoník – návrhem se zabývaly pro tento účel ustavené zvláštní komise Legislativní rady vlády a po zapracování připomínek bude návrh postoupen vládě k dalšímu legislativnímu procesu. Svaz bytových družstev neuplatnil zásadní připomínky.

Zákon o obchodních společnostech a družstvech – projednání návrhu proběhlo v komisích leg. rady vlády, lze konstatovat, že připomínky svazu bytových družstev byly akceptovány / týkaly se zejména výpočtu vypořádacího podílu, otevřenosti členství v bytovém družstvu, vzniku a zániku společného členství manželů, vymezení pojmu družstevní byt a družstevní nebytový prostor, rozdělení členství a řady připomínek legislativně technického charakteru /.

Zákon o vlastnictví bytů a nebytových prostorů - do návrhu byly zapracovány připomínky a tento postoupen do komisí leg. rady vlády. Komise pro soukromé právo, jejímž členem je i právník SČMBD dr. Zatočil se s návrhem seznámila a vzhledem k tomu, že komise tento návrh projednávala už potřetí, nebyly uplatňovány žádné další zásadní připomínky.

Dotační program PANEL – ze zdrojů MMR je již dlouhodobě avizována novela vyhlášky a to především s diferenciací výše podpory / 2,5 3 a 4% / v závislosti na míře komplexnosti prováděných prací. Svaz projednal s MMR a SFRB své návrhy, které byly do novely zapracované a v současné době je novela připravena k předložení do programu jednání vlády.

Naše družstvo se zapojilo koncem roku 2008 do projektu Integrovaného plánu rozvoje města Liberec, kdy se naskytá možnost čerpání dotací z fondů Evropské unie. IPRM obsahuje soubor časově provázaných akcí, které jsou realizovány ve vybrané zóně města v souladu se strategií rozvoje města a je určen na zlepšení kvality života v oblasti bydlení. V Liberci bylo zastupitelstvem města vybráno sídliště Rochlice. V daném termínu jsme předali popisy jednotlivých projektů na vybrané domy, které se týkaly zejména modernizací výtahů, výměny oken, oprav lodžii včetně zateplení a zateplení štítů budovy. MMR schválilo Integrované plány rozvoje měst a výběrová komise rozhodla o rozdělení celkové částky ve výši 192 mil. EUR, na Liberec připadá 6.020.554,- EUR. S ohledem na převis poptávky ze strany jednotlivých měst nad možností vyhlášené výzvy rozhodla tato komise o krácení rozpočtu jednotlivých integrovaných plánů na základě výše doporučeného průměru celkových způsobilých výdajů a dosaženého bodového hodnocení. V současné době je mnoho nejasností v technických i finančních otázkách, budeme celou záležitost nadále sledovat a postupovat dle rozhodnutí příslušných orgánů. Naše družstvo má svého zástupce jak v řídicím výboru, tak předsedu pracovní skupiny.

Na závěr mé zprávy mi dovoluje poděkovat Vám všem přítomným delegátům za podporu a spolupráci při řízení družstva, popřát Vám hodně zdraví a úspěchů v pracovním i osobním životě.

Děkuji za pozornost