

Vážené dámy a pánové, vážení delegáti.

V tomto období, stejně jako v minulých letech se scházíme na pravidelné schůzi shromáždění delegátů OSBD Liberec, abychom Vás delegáty seznámili s výsledky hospodaření za uplynulý rok, schválili účetní závěrku a projednali další body dnešního programu.

Moji povinností jako předsedy představenstva je zhodnotit činnost našeho představenstva za rok 2010 a zde, stejně jako v minulých letech mohu klidně konstatovat, že představenstvo nemuselo v uplynulém období řešit žádný zásadní problém, který by znamenal ohrožení chodu nebo existence družstva.

Z usnesení minulého shromáždění delegátů, které se konalo 29.4.2010, žádné úkoly do následujícího období nepřecházejí.

Na úvod své zprávy chci pozdravit všechny nově zvolené delegáty na členských schůzích, které se konaly v průběhu března tohoto roku v sedmi volebních okruzích. Když se podívám kolem sebe, musím konstatovat, že vidím hodně známých tváří a jsem za to rád, protože si vážíme každého, kdo je ochoten pro družstvo něco udělat a věnovat mu trochu ze svého volného času. Jediné, co mně mrzí je ten fakt, že účast na těchto členských schůzích byla velmi nízká, zřejmě členy příliš nezajímá činnost družstva, nebo jsou se vším spokojeni a nepovažují účast za potřebnou. Je pravdou, že ani účast na domovních schůzích, kde se probírají konkrétní věci související přímo s daným objektem, nejsou nijak oslnivé a pokud se sejde nadpoloviční většina, je to spíš zázrak. Vzhledem k tomu, že tento rok je volební, budete dnes volit představenstvo a kontrolní komisi družstva na další volební období let 2011-2016. Kandidátky jste obdrželi společně s pozvánkou a dalšími materiály, jako např. návrh na snížení počtu členů kontrolní komise z 5 na 3 včetně zdůvodnění. Tento návrh vzešel ze samotné kontrolní komise a je také jedním z bodů dnešního jednání. Pokud tuto změnu ve stanovách odsouhlasíte, bude provedena formou změny stanov. K tomuto bodu jednání je přizvaná notárka Judr. Švarcová, která toto osvědčí.

Sedmičlenné představenstvo družstva se v roce 2010 sešlo celkem 11x s téměř 100% účastí a tudíž bylo vždy usnášeníschopné. Projednávalo, schvalovalo a rozhodovalo o mnoha věcech souvisejících s běžnou činností našeho družstva a na svých zasedáních přijalo za loňský rok 48 usnesení. Členové představenstva byli v průběhu roku pravidelně informováni o výsledcích hospodaření a činnosti správy družstva. Každého jednání se účastnil předseda nebo jiný člen kontrolní komise s hlasem poradním a dle zvyku byla poslední prosincová schůze společná pro představenstvo i kontrolní komisi.

V roce 2010 jsme znovu převáděli byty do osobního vlastnictví a každý rok na tomto místě připomínám, že naše družstvo vyhovělo požadavku našich družstevníků a neuzavřelo se termínem 30.6.1995. Při splnění podmínek pro převod, převádíme byty do osobního vlastnictví i po tomto termínu. Dle mojich informací se k tomuto v poslední době připojují i další větší či menší družstva a dalo by se říci, že naše družstvo má proti ostatním určitý náskok.

Za loňský rok jsme provedli 224 vkladů do katastru nemovitostí u bytů a

zároveň jsme zakládali 22 společenství s právní subjektivitou, kde jako dosavadní správci jsme povinni svolat ustavující schůzi, na které si vlastníci volí výbor společenství, odhlasují stanovy a vyberou správce společných částí domu. Jsme potěšeni, že takto nově vzniklá společenství mají zájem i nadále o naši správu a jejich počet každoročně narůstá, již jsme se dostali nad 100. Zejména z privatizovaných městských a obecních domů se nám hlásí občas zájemci o správu nově vznikajících SVJ nebo malých družstev, vzhledem k našim omezeným kapacitám si z těchto žadatelů vybíráme pro nás výhodné objekty z hlediska lokality, technického stavu, financí a hlavně, jestli jsou ochotni přistoupit na naše požadavky.

K 31.12.2010 máme převedeno do osobního vlastnictví 2.823 bytů a k tomuto datu mělo družstvo 2.724 členů., z toho 6 nebydlících, zařazených v seznamu uchazečů o byt. V průběhu roku 2010 došlo k 81 převodům členských práv a povinností, byla provedena jedna výměna bytů a ke konci roku evidujeme 31 podnájmů, které podléhají schválení představenstva družstva a kladnému vyjádření samosprávy nebo domovní komise. V tomto roce bylo zaevidováno 93 kupních a darovacích smluv, byly uděleny tři výstrahy před vyloučením a tři členové byli následně vyloučeni.

Každoročními převody bytů do osobního vlastnictví, navyšováním správy pro nově vznikající společenství vlastníků s právní subjektivitou jsou kladeny vyšší nároky na zaměstnance družstva, na které musíme reagovat. Z tohoto důvodu byla přijata nová pracovní síla v loňském roce na ekonomický úsek a počet zaměstnanců na plný úvazek tak stoupl na 15.

Co se týká pojištění majetku družstva, i nadále využíváme služeb Kooperativy Liberec a.s., s kterou máme dlouhodobě dobré zkušenosti a stále odoláváme nabídkám od SČMBD, abychom se přidali pod rámcovou smlouvu, u které je pojištěno cca 50% bytových družstev. Podmínky, které máme u Kooperativy Liberec se nám zdají být nejvýhodnější z hlediska plnění škodních událostí, jejich pružnosti a v neposlední řadě i z hlediska finančního. Jen za loňský rok jsme evidovali 14 pojistných událostí s celkovým plněním 643 tis. Kč. Velká část těchto peněz zahrnuje likvidaci škod po loňských povodních spočívajících v úklidu zaplavených sklepů. Přestože ve všech městech a obcích, kde tento živel způsobil velké ztráty na majetku máme nebo spravujeme domy, mohu konstatovat, že naše objekty nebyly výrazně zasaženy a až na některé zaplavené sklepy se nám povodeň vyhnula. Když už hovořím o povodních, musím připomenout, že naše družstvo cítilo s utrpením občanů v postižených oblastech a do těch nejvíce zasažených zaslalo pomoc formou finančních prostředků. Konkrétně se jedná o 30.tis. Kč pro dobrovolný svaz obcí Mikroregion Frýdlantsko a 30 tis. Kč pro Mikroregion Hrádecko-Chrastavsko.

V oblasti oprav a rekonstrukcí našich objektů dochází každoročně kromě běžné údržby k postupné výměně oken za plastová, generálním opravám střech a také k výměně stoupaček a ležatých rozvodů na studenou a teplou vodu. U výtahů se finišuje s odstraňováním vysokých rizik a v příštím roce nás čekají opět povinné inspekční prohlídky po 6-ti letech a vzhledem k tomu, že tato rizika postupně odstraňujeme, věřím, že pro nás nebudou prohlídky znamenat další čerpání financí na jejich odstraňování.

Některé naše objekty se rozhodly pro větší rekonstrukce, tak např. se zateploval objekt v Grábštejně 40 včetně rekonstrukce balkonů a výměny oken u bytů i ve společných prostorách, to samé ve Vratislavicích, Kapraďové ul. 994-995 a Rochlicích Burianově ul. 930. V Seifertově ul. v Rochlicích se měnily komplet okna, zateplovaly lodžie a sušárny včetně stavebních úprav. Ve Frýdlantě v Lesní ul 1280 se zateploval štít. Kromě našich objektů se provádělo kompletní zateplení i na objektech SVJ, které jsou v naší správě, jako např. v Chrastavě, Frýdlantu, Českém Dubu, Hodkovicích nad Mohelkou nebo i na některých vesnických domech. Tam si už o všem rozhoduje samotné společenství jak v technických, tak i finančních věcech, družstvo se podílí pouze za své nepřevedené byty a vždy se přikloní k rozhodnutí většiny.

Nyní Vás krátce seznámím se stavem fondu oprav, neboli dlouhodobou zálohou na opravy za rok 2011:

stav FO celkem k 1.1.2010.....	85.232 tis. Kč
stav FO celkem k 31.12.2010.....	82.478 tis. Kč
z toho riziková část FO.....	12.999 tis. Kč
půjčky OSBD.....	5.676 tis. Kč
nedělitelný fond.....	13.435 tis. Kč
statutární fond.....	-92 tis. Kč
příděl do FO celkem.....	54.237 tis. Kč
čerpání FO celkem.....	47.269 tis. Kč
hodnota zásob k 31.12.2010.....	36. tis. Kč

V roce 2010 byla nejen v našem družstvu věnována velká pozornost problematice související s podpůrnými programy oprav a zateplení bytových domů. Představitelům SČMBD se podařilo dosáhnout řady dílčích úspěchů při prosazování zjednodušení podmínek jak programu Zelená úsporám, tak programu Nový Panel, aby byly akceptovatelné pro majitele domů. Bohužel 13.8.2010 došlo k zastavení státní podpory oprav bytových domů z programu Nový Panel z důvodu vyčerpání současných finančních prostředků a 24.8.2010 bylo zastaveno přijímání žádostí pro panelové objekty z programu Zelená úsporám. Následně pak 25.10.2010 byl tento program uzavřen i pro ostatní subjekty. Z hlediska programu Zelená úsporám bylo sice slibováno znovuotevření v únoru letošního roku, což se nestalo a dle informací se tento program ani letos nebude otevírat.

Důvodem je především to, že se Státnímu fondu životního prostředí zřejmě nepodařilo dosáhnout na původně avizovaných 25 mld. Kč. Ze současných cca 18 mld. Kč, které má fond k dispozici, byly navíc 4 mld. Kč přesunuty do nebytové sféry, takže nevyčerpaný zůstatek je buď minimální, nebo nulový. Další pokračování programu je proto závislé na případných dalších obchodech ČR s emisními povolenkami. To je sice možné, ale zatím nikdo neví, zda se podobný obchod uskuteční, v jakém rozsahu a za jakých podmínek.

Naše družstvo v roce 2010 zažádalo o dotace z tohoto programu pro 3 domy na komplexní zateplení, Grábštejn 40, Vratislavice Kaprad'ová 994-995 a v Doubí Kaplického 427-428. U prvního jmenovaného máme již podepsanou smlouvu a známe celkovou výši dotace, u dalších dvou máme přiděleno unikátní číslo a na podepsání smlouvy čekáme. SFŽP, jež je od loňska zahlcen žádostmi, stále ještě tyto prověřuje a možná dojde u některých ke krácení předem slíbených financí.

Na rozdíl od programu Zelené úsporám, který byl od počátku avizován jako dočasný do roku 2012, považujeme program Nový Panel za dlouhodobý s cílem pomoci vlastníkům bytových domů snížit finanční zatížení při sjednávání úvěrů na akce, pro které se rozhodli. Další otevření tohoto programu je závislé na stavu finančních prostředků ve Státním fondu rozvoje bydlení, zdrojem financování by se dle návrhu měli stát prostředky z výnosu DPH, a to ve výši 2,5 mld. Kč ročně. Po celou dobu prosakovaly na veřejnost informace, že by se opravdu měl tento dotační program v brzké době otevřít, nevědělo se pouze v jaké výši a za jakých podmínek. Dnes již víme, že program byl skutečně otevřen od pondělí 4. dubna s prozatím 1 miliardou korun a za úplně stejných podmínek jako doposud. Přibližně jedna pětina těchto peněz bude použita na vykrytí loňských smluv, proto se očekává vyčerpání peněz v průběhu roku a kdo má opravdu o tuto formu dotace zájem, neměl by dlouho váhat. Další případné doplnění peněz bude závislé na aktuálním vývoji státního rozpočtu. Musím připomenout, že program Panel, posléze Nový Panel jsme v minulosti také několikrát použili.

Dalším dotačním programem je tzv. IPRM financovaný z evropských fondů a zaměřený na rekonstrukci a modernizaci bytových domů. Týká se pouze regenerace sídliště Rochlice a výše podpory je stanovena na 40% celkových způsobilých výdajů projektu. Naše družstvo podalo ve 4. výzvě 3 projekty /celkem jich bylo 54/ a 2 z nich byly určeny k okamžité realizaci /Burianova 928 a Ježkova 910-911/ a jeden /Burianova 931/ je zařazen mezi náhradní a bude čekat na případné volné finance určené pro tyto dotace.

Již několik let čekáme na nový občanský zákoník a zákon o obchodních společnostech a družstvech. V současné době probíhá po jednotlivých částech vyhodnocování došlých připomínek, přičemž se předpokládá, že konečný návrh bude předložen vládou Poslanecké sněmovně v červnu tohoto roku. K oběma návrhům uplatnil svaz řadu připomínek a zároveň byl

vysloven zásadní nesouhlas, aby právní úprava bytového spoluvlastnictví byla součástí občanského zákoníku a vysloven požadavek na úpravu v samostatném zákonu, jako tomu je dosud. Občanský zákoník v návrhu obsahuje 3020 § a je pro laika dosti nepřehledný, zákon o obchodních společnostech cca 800 §. Předpokládá se, že účinnosti by měly oba zákony nabýt nejdříve od roku 2013.

Problém, který nás stále více zatěžuje je postupný nárůst neplatičů a s tím i navyšování dlužné částky na nájmech. Boj s neplatiči zaměstnává většinu zaměstnanců našeho družstva prakticky každý den, což nás stojí i nemalé finanční prostředky. U dlužníka, nájemce bytu si ještě dovedeme poradit, ale problém nastává u vlastníka bytu. Severočeská rada bytových družstev připravila podklady pro právní odbor SČMBD a předala tyto k přesnému dopracování právní formulace a jejich prosazování do příslušné legislativy. Jedná se především o tyto požadavky:

- 1/ Zavést institut doručení platebního rozkazu neplatiči, tj. zavést postup, jak by bylo možné doručit platební rozkaz neplatiči, který jej takticky nepřebírá.
- 2/ Při prodeji bytů ve vlastnictví zavést povinné vyjádření správce a zde se případně vyčíslí pohledávky s povinností je uhradit.
- 3/ Pohledávky výlučně vzniklé za nehrazení úhrad za užívání bytu ve vlastnictví předřadit před všechny ostatní zástavy jiného druhu vážnoucí na bytě.
- 4/ Smlouva o prodeji bytu ve vlastnictví by byla neplatná, pakliže by nebyly vypořádány současně pohledávky na bytě v souvislosti s jeho užíváním.

Pokud mám hovořit o stavu dluhů u našeho družstva, pak tedy celková dlužná částka k 31.12.2010 činí 3.351 tis. Kč a vlastníci bytů z této částky tvoří 1.985 tis Kč. Stále provozujeme holobyty pro nepřizpůsobivé občany v Nové Vsi u Chrastavy č.p.96, kde v současné době je obsazeno 6 holobytů z 11. Tento objekt v poslední době slouží spíše jako strašák pro neplatiče a z ekonomického hlediska je pro naše družstvo prodělečný. Máme sice nabídku od vedení obce Nová Ves na jeho odkoupení, ale nastává potom otázka, kam bychom ubytovávali další odsouzené neplatiče. Myslím, že k této otázce se bude muset představenstvo družstva vracet a zaujmout i konkrétní stanovisko.

Závěrem mé zprávy mi dovoluji poděkovat Vám všem za účast na této schůzi, popřát Vám hodně zdraví a štěstí v osobním i pracovním životě a věřím, že se za rok opět ve zdraví setkáme.

Děkuji za pozornost.