

Vážené delegátky, vážení delegáti, dámy a pánové

Uplynul další rok a my se zde opět scházíme jako v minulých letech na pravidelné schůzi shromáždění delegátů OSBD Liberec, abychom společně zhodnotili uplynulý rok, seznámili Vás s hodnocením družstva, schválili účetní závěrku a projednali další body dnešního programu.

Při hodnocení činnosti představenstva našeho družstva za rok 2011 mohu znovu konstatovat, že představenstvo nemuselo v loňském roce řešit žádný zásadní problém, který by znamenal ohrožení chodu nebo existence družstva.

Z usnesení minulého shromáždění delegátů, které se konalo 28.4.2011, žádné úkoly do následujícího období nepřecházejí.

Jen pro připomenutí, většina z Vás má za sebou první rok volebního období, delegáti z Frýdlantska druhý rok. Vážíme si toho, že si najdete čas a jste ochotni spolupodílet se na chodu našeho družstva, za což Vám patří velký dík.

Na úvod mé zprávy mi dovolu vzpomenout na členku představenstva paní Alžbětu Martinskou, která nás opustila v únoru tohoto roku, když podlehla zákeřné nemoci. Určitě si ji většina z Vás vybaví, neboť dlouhá léta pracovala v kontrolní komisi družstva, také jako domovní důvěrnice, ekonomka samosprávy a mnoho let se zúčastňovala každoročního shromáždění delegátů družstva.

Představenstvo družstva bylo od 1.3.2012 doplněno o zvoleného náhradníka, který se okamžitě ujal své funkce.

Sedmičlenné představenstvo se v roce 2011 sešlo celkem 11x na svém pravidelném jednání s téměř 100% účastí a proto také bylo vždy usnášeníschopné. Schvalovalo a projednávalo mnoho otázek, které se týkaly běžné činnosti našeho družstva a na svých zasedáních přijalo za loňský rok celkem 63 usnesení. Každého jednání se zúčastnil předseda nebo další člen kontrolní komise s hlasem poradním a dodrželi jsme i tradici, že poslední schůze představenstva v roce se účastní celá kontrolní komise. Všichni přítomní byli v průběhu roku informováni o výsledcích hospodaření a činnosti správy družstva.

Tak jako v posledních letech se značná část naší činnosti soustředila na převody bytů do osobního vlastnictví a spolu s tím na vznikající společenství vlastníků s právní subjektivitou, kdy podíl družstva klesl pod 25% a naší povinností bylo svolat ustavující schůze těchto společenství. Loni nám tak do správy přibylo dalších 10 společenství a jejich počet včetně správy malých družstev tím stoupl na 117. Každoročně připomínám, že jsme otevřené družstvo a převádíme byty do osobního vlastnictví i nadále bez ohledu na termín 30.6.1995, do kdy bylo možné ze zákona o převod žádat. Jsme rádi, že nově vzniklá SVJ zůstávají i nadále pod naší správou, což znamená, že jim spolupráce s družstvem vyhovuje. V roce 2012 takto vznikne dalších 12 SVJ s právní subjektivitou.

Nyní uvedu několik statistických údajů. Za loňský rok jsme provedli 189 vkladů do katastru nemovitostí u bytů a 8 vkladů u garáží. K 31.12.2011 máme převedeno do osobního vlastnictví 2.947 bytů a k tomuto datu mělo družstvo 2.538 členů, z toho 5 nebydlících, zařazených v seznamu uchazečů o byt. V průběhu roku 2011 došlo k 69 převodům členských práv a povinností, nebyla provedena žádná výměna bytů a ke konci roku evidujeme 25 podnájmů, které podléhají souhlasu představenstva s přihlédnutím na vyjádření příslušné domovní komise. Za loňský rok evidujeme 125 kupních a darovacích smluv, bylo

---

---

---

uděleno 40 výstrah před vyloučením z družstva a 6 členů družstva bylo následně vyloučeno.

Na konci předešlého a počátku roku letošního jsme se museli vyrovnat s odchodem našich letitých zaměstnanců do starobního důchodu a nahradit je novými, což není zrovna jednoduchá záležitost. Místo právníka družstva jsme uzavřeli smlouvu na právní servis s Mgr. Šimonkou, technika družstva nahradil mladý perspektivní zaměstnanec s praxí v oboru a místo v členské evidenci jsme nahradili z vlastních zdrojů. Tím klesl počet zaměstnanců na plný úvazek na 14. Vzhledem k dalšímu navyšování správy pro SVJ s právní subjektivitou, bude potřeba v dohledné době doplnit ekonomický úsek družstva o další sílu. Musím konstatovat, že nároky na všechny zaměstnance se neustále zvyšují, jednou z forem, jak doplňovat jejich znalosti jsou školení, která každoročně pořádá SČMBD a jednotliví zaměstnanci jsou na ně vysíláni ať se jedná o úsek technický, ekonomický nebo třeba členskou evidenci. Za to, že se daří všechny problémy postupně řešit, patří určitě poděkování všem zaměstnancům družstva.

Asi většina z Vás ví o tom, že naše družstvo je součástí severočeské rady SČMBD. Každoročně na posledním jednání rady v daném roce předkládají zástupci jednotlivých družstev statistické výkazy, kde si lze snadno porovnat interní údaje z členské evidence, poplatky, přiděl do FO, neplatiče aj. Nebudu zde tyto informace rozebírat, pouze se zmíním o některých ukazatelích v porovnání s našim družstvem. To se prezentuje již delší dobu nejnižším poplatkem za správu /107,- Kč/a dobře si vedeme i v boji proti neplatičům, kdy dlužná částka v porovnání s počtem spravovaných bytů a ostatními družstvy se pohybuje v té lepší polovině. Do věčného boje s neplatiči je zainteresována většina zaměstnanců družstva a stává se jejich denní náplní práce. Stejně ale dluhy neustále narůstají a to zejména u vlastníků bytů a proto v této oblasti je vyvíjen stoupající tlak SČMBD potažmo všech družstev o pomoc našich zákonodárců. Pokud tato otázka nebude v brzké době ze strany státu důkladně řešena, mohou nastat v dohledné době zásadní problémy pro všechny správce bytového fondu. Asi stojí za připomenutí, kolik nás stojí peněz a úsilí za opakující se upomínky, žaloby, výstrahy před vyloučením, žaloby na vyklizení případně exekuce. Stále provozujeme pro případ vyklizení holobyty v Nové Vsi u Chrastavy, kde ale již několik let nebyl evidován žádný nový přírůstek, protože si odsouzení najdou jiné bydlení a v současné době jsou obsazeny pouze 4 byty z 11. Tato budova se pro nás stává ekonomicky ztrátovou a proto se bude představenstvo družstva v letošním roce snažit ji prodat a zajistit pro neplatiče jiný způsob ubytování, třeba formou zaplacení 3-5 nocí v jiné ubytovně. Ještě jedna poznámka ke statistice, naše družstvo má dlouhodobě nejnižší přiděl financí do fondů oprav / o 17,- Kč/m<sup>2</sup> /, což je i částečně způsobeno tím, že neprovádíme tolik komplexních rekonstrukcí spojených se zateplením objektů jako tomu je u ostatních družstev.

I nadále k pojištění majetku družstva využíváme služeb Kooperativy Liberec a.s., s kterou máme již řadu let dobré zkušenosti. Nastavené podmínky nám vyhovují z pohledu plnění škodních událostí jak v pružnosti vyřízení, tak ve výši jednotlivého plnění. Za minulý rok evidujeme 8 pojistných událostí vztahujících se k živlu s celkovým plněním za 93.663,- Kč. Toto plnění zahrnuje především události spojené s vytopením objektů.

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

stav FO celkem 1.1.2011.....	78,928 mil Kč
stav FO celkem k 31.12.2011.....	71,033 mil Kč
z toho riziková část FO.....	14,277 mil Kč
půjčky OSBD.....	8,341 mil Kč
nedělitelný fond.....	13,435 mil Kč
statutární fond.....	- 92.264,- Kč
příděl do FO celkem.....	40,134 mil Kč
čerpání FO celkem.....	48, 029 mil Kč
hodnota zásob k 31.12.2012.....	25.000,- Kč

V technické části své zprávy nebudu mapovat konkrétní opravy a rekonstrukce na jednotlivých objektech, protože tyto společně s revizemi a běžnou údržbou probíhají takřka každodenně, nadále probíhá výměna stávajících oken a vchodových dveří, rekonstrukce střech, vodovodního a odpadního potrubí, tmelení vodorovných a svislých spár apod. U některých domů ať ve vlastnictví družstva nebo SVJ se podařilo prosadit komplexní zateplení objektu, ale stejně zůstává mnoho nezateplených, které toto stejně v budoucnosti čeká, zejména díky každoročně se zvyšujícím nákladům na veškeré energie. Je nesporné, že komplexní regenerace objektu směřuje ke snížení energetické náročnosti jeho provozu, prodloužení jeho životnosti a zvýšení celkového standartu bydlení. Mimochodem jak se stalo v naší republice již tradicí, znovu od 1. ledna došlo k navýšení ceny za teplo, vodu, el. energii i za plyn. I tentokrát apeluji před každou rekonstrukcí na pečlivý výběr prováděcích firem, kterých je v této době nespočet, ale kvalita jejich prací je značně rozdílná. Samozřejmě preferujeme známé firmy, které pro družstvo již pracovali, které jsou vyzkoušené a je u nich záruka kvalitního provedení stavebních prací a také se můžeme spolehnout na dodržení záručních oprav. Naproti tomu máme špatné zkušenosti s firmami, které neznáme, které prosazují někteří jednotlivci a jediným kritériem pro jejich prosazení je nízká cena. Už dávno víme, že firma s nejnižší cenou není ta nejvýhodnější. Záměrně se o tomto zmiňuji, protože i za loňský rok registrujeme tento problém, kdy nelze při reklamaci dohonit zástupce této firmy a končí to většinou následnou opravou s vynaložením dalších finančních prostředků.

Jednou z příčin, proč se u nás málo zatepluje je určitě i fakt, že došlo v roce 2011 ke stagnaci dotačních titulů. Program Nový Panel nebude v roce 2012 otevřen, neboť klesající příjmy státního rozpočtu si vynucují další omezování nenávratných forem pomoci státu. Zelená úsporám byl s ohledem na vyčerpání zdrojů také ukončen. V současné době bojujeme se zvládnutím administrativního procesu u žádostí, které jsme podali v řádném termínu, navíc zkráceného o půl roku, tedy do 30.6.2012. Jen pro zajímavost družstvo podalo

v rámci programu Zelená úsporám žádost o dotaci na čtyři objekty, kde veškeré práce již byly ukončeny a celková hodnota podpory činí 132.000,- Kč na projekty a 2.990.400,- Kč na zateplení. Část těchto peněz již máme na účtu, zbytek očekáváme v roce 2012. Na začátku letošního roku proběhla na zatepleném objektu v Grábšteině kontrola ze státního fondu životního prostředí v rámci kontrolní činnosti dodržování nastavených podmínek dodacího programu Zelená úsporám. Při samotné kontrole nebylo zjištěno žádné porušení pravidel pro přiznání dotace, následně můžeme očekávat stejnou kontrolu i u ostatních objektů, kde jsem o dotaci žádal. Jediný dotační program, který nyní využíváme je IPRM pro sídliště Rochlice, financovaný z evropských fondů, zaměřený na rekonstrukci a modernizaci bytových domů, kde jsme loni zažádali o dotaci na dva objekty v celkové částce cca 2 mil. Kč. Modernizace jednoho z těchto domů je již dokončena a dotace již vyplacena a u druhého probíhají stavební práce právě v této době. Je možné, že ještě v tomto roce bude vyhlášena další výzva / dle volných finančních zdrojů / a některý objekt na sídlišti Rochlice se k této výzvě přihlásí.

Závěrem mé zprávy chci zdůraznit, že přestože problémy neustále jsou a nové se rodí, přes řadu tzv. nepřizpůsobivých občanů, kterých neustále přibývá a nám značně stěžují práci, přes řadu ne zcela jasných předpisů, vyhlášek a zákonů, je představenstvo družstva přesvědčeno, že se daří zajistit podmínky pro klidné a nezávadné bydlení a že učiníme vše pro to, aby tomu tak bylo i nadále.

Na úplný závěr mi dovoluďte poděkovat Vám delegátům za podporu při řízení družstva a popřát Vám hodně zdraví a úspěchů ve Vašem osobním i pracovním životě.

Děkuji za pozornost

---