

Zpráva SD 21.5.2015

Vážené dámy a pánové, vážení delegáti.

Nejprve bych chtěl Vás všechny přivítat na dnešním shromáždění delegátů, které pravidelně svoláváme v tomto ročním období, abychom zhodnotili uplynulý rok, schválili účetní závěrku a projednali další body dnešního programu. Mou povinností jako předsedy představenstva je zhodnotit činnost představenstva družstva za rok 2014.

Z usnesení minulého shromáždění, které se konalo 15.5.2015 žádné úkoly do následujícího období nepřecházejí a mohu jako každoročně konstatovat, že představenstvo družstva v roce 2014 nemuselo řešit žádný zásadní problém, který by ohrožoval činnost nebo chod našeho družstva.

Představenstvo pracovalo v počtu sedmi členů a v roce 2014 se sešlo celkem 11x s téměř 100% účastí a tudíž bylo vždy usnášeníschopné. Stejně jako v minulosti projednávalo a schvalovalo mnoho záležitostí týkajících se běžné činnosti družstva a na svých zasedáních přijalo za loňský rok celkem 58 usnesení. Každého jednání představenstva se účastní předsedkyně kontrolní komise nebo další člen této komise s hlasem poradním a stále dodržujeme zvyk, že poslední schůze představenstva v kalendářním roce se koná za účasti celé kontrolní komise. Všichni přítomni byli na těchto jednáních seznamování s průběžnými výsledky hospodaření družstva.

I v roce 2014 jsme převáděli byty do osobního vlastnictví a zakládali společenství vlastníků s právní subjektivitou při poklesu podílu družstva pod 25% a nově i pod 50%. Po informativních schůzkách s vlastníky následovaly ustavující schůze s notářem a následně návrhy na zápis společenství u Krajského soudu v Liberci. Tímto způsobem jsme v roce 2014 založili osm nových SVJ a v této činnosti budeme pokračovat i dalších letech. Naší snahou je provádět kvalitní servis a poskytování služeb pro stávající SVJ i pro ty nově vznikající. Správa družstva nabízí na základě příkazní smlouvy komplexní služby v oblasti právní, ekonomické i technické. Jsme nápomocni při zakládání nových SVJ, kdy vlastníci potřebují pomoc při tvorbě stanov a volbě statutárního orgánu. Na základě příkazní smlouvy v současné době spravujeme 146 SVJ s právní subjektivitou + 2 malá družstva. Jsme rádi, že takto nově vzniklá společenství zůstávají i nadále pod naší správou a nemají důvod si hledat jiného správce. Trochu si musím postěžovat na novou legislativu, od 1.1.2014 se za registraci na rejstříkovém soudu platí správní poplatek 6.000,- Kč a každá další změna je zpoplatněna částkou 2.000,- Kč. K tomu je samozřejmě nutno připočítat poplatek za notářský zápis přibližně 5.500,- Kč. Ještě připomenu, že pokud byl někdo zvolen do výboru SVJ, stává se osobně

odpovědný za škodu způsobenou v souvislosti s výkonem této funkce, je povinen vykonávat svou funkci s péčí řádného hospodáře. Členové statutárního orgánu si musí uvědomit, že za řádné plnění povinností odpovídají pouze oni a nikoliv správce.

A nyní uvedu několik statistických údajů, které se vztahují k našemu družstvu. Za loňský rok jsme provedli 65 vkladů do katastru nemovitostí u bytů a 1 vklad u garáže. K 31.12.2014 máme převedeno do osobního vlastnictví celkem 3.193 bytů a k tomuto datu mělo družstvo 2.080 členů, z toho 9 nebydlících, kteří jsou zařazeni v seznamu uchazečů o byt. Celkem má družstvo ve správě 4.461 bytů. V průběhu roku 2014 došlo k 48 převodům družstevního podílu, nebyla provedena žádná výměna bytu a ke konci roku evidujeme 19 podnájmů, které podléhají schválení představenstvu družstva s přihlédnutím na vyjádření příslušné domovní komise. Zde se nám stává, že občas zjistíme podnájem bez souhlasu představenstva, což bereme jako porušení stanov, které může vést i k vyloučení člena. V takovém případě okamžitě kontaktujeme nájemce bytu a uzavíráme s ním dodatečně podnájemní smlouvu. Za loňský rok evidujeme 117 kupních a darovacích smluv, 6 dražeb, přijali jsme 6 nových členů a přidělili 2 byty. Představenstvo družstva udělilo 5 výstrah před vyloučením a následně byli 4 členové vyloučeni. Správní poplatek člena družstva činí 125 Kč za byt a měsíc a u nečlena 140 Kč. Dlužná částka na nájemném je ke konci roku ve výši 5 mil. 30 tis. Kč a vlastníci z této částky dluží 3 mil. 288 tis. Kč.

Pokud jste správně zaregistrovali, tak podíl družstva v domech neustále klesá a tím i rozhodovací pravomoc a jak jsem zdůrazňoval již v minulosti, stává se naše družstvo čím dál více správcem cizího majetku. Tento trend bude nepochybně pokračovat i v následujících letech.

Nyní bych Vás v krátkosti seznámil se stavem dlouhodobé zálohy na opravy / fondem oprav / a dalšími fondy, které má naše družstvo zřízeno:

FO celkem k 1.1.2014.....	80.522 tis. Kč
FO celkem k 31.12.2014.....	88.893 tis. Kč
Z toho riziková část FO.....	21.668 tis. Kč
Půjčky OSBD.....	7.296 tis. Kč
Nedělitelný fond.....	13.435 tis. Kč
Příděl do FO celkem v roce 2014.....	53.383 tis. Kč
Čerpání FO celkem v roce 2014.....	45.012 tis. Kč

Hodnota zásob k 31.12.2014.....16 tis. Kč

Rok 2014 byl prvním rokem, kdy vstoupila v platnost rozsáhlá změna legislativy. Především nový občanský zákoník a zákon o obchodních korporacích přinesl mnoho zásadních změn a povinností v oblasti bytového spoluvlastnictví pro bytová družstva a společenství vlastníků. Obavy, které jsme měli při zavádění nových zákonů do praxe se vyplnily, neboť v obou zákonech je mnoho paragrafů, které se dají vykládat různě a hlavně také notáři, rejstříkové soudy i katastrální úřady mají různé výklady k dané problematice. A navíc i jednotliví zaměstnanci na těchto institucích mají různý pohled na věc a stává se nám, že záleží ke kterému z nich se dokumenty dostanou a někdy bez problémů projdou a jindy nikoliv. Než dojde k stejnému výkladu zejména problémových ustanovení, bude jistě ještě nějaký čas trvat. Navíc se pracuje na novelách těchto zákonů a budeme věřit, že v těchto novelách dojde ke změnám, které nám naši práci usnadní a stanoví jasná pravidla. Nejdůležitější pro činnost družstva bylo přijetí nových stanov v souladu s novou legislativou na podzim roku 2013, při jejich tvorbě zvolená komise pro přípravu stanov vycházela jednak ze vzorových stanov připravených SČMBD a zapracováním našich interních požadavků, jež vycházeli ze stanov minulých.

Napjatě čekáme na vydání nové vyhlášky, která stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody na konečné spotřebitele a zejména na připravovanou novelu Občanského soudního řádu. Ten v současné době znevýhodňuje obyvatele a majitele bytů v rámci vymáhání pohledávek za dlužníky. Novela by měla zajistit, aby pohledávky bytových družstev a SVJ byly zařazeny jako přednostní pohledávky. Zatím je praxe taková, že i když bytová družstva nebo SVJ získají exekuční titul, pohledávku většinou nevymůžou, neboť přednostně jsou uspokojeny banky. Finanční ztráta samozřejmě zůstává na spolubydlících v domě, kteří dluh nezavinili.

Novela zákona č. 406/2000 Sb., prikazující majitelům bytů v bytových domech instalaci poměrových měřičů tepla do konce roku 2014 vyvolala různé názory, jedni jsou nespokojeni s dalšími výdaji a druzí zase poukazují na přínos formou úspor tepelné energie, ať se jedná o zateplený či nezateplený dům. Myslím, že tyto měřáky naučily většinu uživatelů bytů pracovat s termohlavicí a tím regulovat topení, což bez měření spousta lidí ani nenapadlo. Našeho družstva se tento problém vcelku netýká, neboť jsme tyto měřáky měli v naprosté většině instalované již dávno před účinností této novely.

Ještě větší odpor vyvolala mezi veřejností povinnost pro každého vlastníka / družstva i SVJ / mít pro své nemovitosti nad 1.500 m2 vztažné plochy zpracovaný PENB k datu 1.1.2015. Zatímco značná část majitelů

zákonnou povinnost PENB považuje za zbytečnou a vnímá ji jako další tahání peněz z kapes lidí, odborná veřejnost a především Ministerstvo průmyslu a obchodu věří v jejich užitečnost. Ten, kdo tuto povinnost ignoroval nebo ji odbyl nejlevnější variantou, vystavuje se možnosti pokuty. Každý průkaz musí být opatřen unikátním číslem, podle kterého je snadné zjistit, který specialista ho vypacoval. Kontrolou plnění povinností zpracovat PENB je pověřena Státní energetická inspekce, která zahájí svoji činnost počátkem roku 2015. Naše družstvo objednalo a nechalo vypracovat tyto průkazy pro své domy v roce 2014 u odborné firmy a nabídlo tuto službu i SVJ v naší správě. Některá SVJ tuto možnost využila, některá si je nechala zpracovat jinde a myslím, že malá část SVJ na tuto povinnost nereagovala, přestože ze strany družstva byla předem upozorněna. Pokud některý z vlastníků v našem domě bude prodávat svůj byt a požádá o tento průkaz, bude mu za poplatek originál tohoto dokumentu předán. Domy s menší vztahnou plochou mají tuto povinnost oddálenou o dva, případně čtyři roky, ale již v letošním roce se uvažuje o zrušení této povinnosti, pouze v případě prodeje nebo pronájmu bytu bude nutné tyto průkazy vypracovat.

Pojištění majetku a další pojištění jako např. povinné ručení a havarijní pojištění pro služební auta zajišťujeme přes makléřskou firmu RESPECT a.s. Liberec u pojišťovny Kooperativa. S plněním škodních událostí nemáme žádné problémy, za loňský rok jsme uplatnili 15 škodních událostí s celkovou částkou plnění 166.587,- Kč. Jednalo se zejména o vandalismus nebo živel. Tuto výhodnou službu nabízíme i pro SVJ v naší správě a naprostá většina ji také využívá.

V technické části jen krátce připomenou, že stále provádíme celoročně údržbu našich objektů spojenou s drobnými i většími opravami, hlídáme termíny pravidelných revizí a zároveň zajišťujeme opravy, které vzejdou z revizních zpráv. Postupně v okrajových městech a vesnicích opravujeme nebo vyřazujeme z činnosti dosloužilé septiky a nahrazujeme je čističkami odpadních vod. V roce 2014 jsme zajišťovali nebo se podíleli na zateplování objektů na sídlišti Vesec v Liberci v Holubově a Jeřmanické ulici v celkové částce cca 21.844.000, tyto akce byly již dokončeny a předány do užívání. Obdobně bylo započato se zateplováním domů v Chrastavě na Střeleckém vrchu, některé již byly dokončeny a většina bude dokončena a předána do užívání v letošním roce. Celková částka za tyto akce činí cca 17.868.000,- Kč a s rekonstrukcí posledního družstevního domu na tomto sídlišti bude započato na jaře roku 2015. Na všechny výše jmenované objekty byl otevřen úvěr u některého z peněžních ústavů, jež v současné době nabízí nízké úvěry. V roce 2015 se očekává spuštění nového dotačního titulu Zelená úsporám, který však bude mít působnost pouze v Praze a pro nás je tedy nepoužitelný a potom především integrovaný regionální operační program / IROP /, kde nás bude zajímat prioritní osa 2, tj. snížení energetické náročnosti v sektoru bydlení. V rámci tohoto cíle bude možné žádat o podporu opatření v oblasti panelových i

nepanelových bytových domů / budovy se 4 a více byty / a na tento specifický cíl je pro období do roku 2020 alokováno 623 mil. EUR. V této době zatím nevíme za jakých podmínek bude možné tuto dotaci čerpat, ale určitě se bude opět jednat o zvýhodněné úvěry, nikoli o přímou dotaci.

Vzhledem k tomu, že rok 2015 je posledním volebním rokem pro představenstvo, kontrolní komisi a také pro Vás delegáty, chci Vám všem moc poděkovat za spolupráci, za to, že jste se účastnili shromáždění delegátů a pomáhali tak zajistit zdárný chod našeho družstva. Věřím, že někteří z Vás budou zvoleni za delegáta i pro další volební období let 2016-2021 a budeme tak moci spolupracovat i nadále.

Závěrem své zprávy mohu stejně jako v minulosti konstatovat, že naše družstvo nemá žádné finanční problémy, je ekonomicky silné a všechny peníze na fondech oprav jsou kryté na účtech v bance.

Na úplný závěr mi ještě jednou dovoluji poděkovat za spolupráci na společné věci za celé volební období a popřát Vám za celé představenstvo družstva všem hodně zdraví a spokojenosti v pracovním i osobním životě.

Děkuji za pozornost