

Zpráva o činnosti Stavebního bytového družstva Mnichovo Hradiště - SD 16.12.2014

Vážení delegáti,

jako každý rok tak i letos se scházíme těsně před vánocemi, abychom zhodnotili činnost našeho stavebního bytového družstva za uplynulé období a dnes také proto, abychom schválili nový Jednací a Volební řád bytového družstva Mnichovo Hradiště.

Oba nové řády schválilo představenstvo na svém jednání 25. 11. 2014 a jsou upraveny podle platných stanov SBD a podle zákona 89/2012Sb (Nový občanský zákoník) a zákona č.90/2012 Sb. zákona o obchodních korporacích (ZOK). Tyto zákony platí od 1. 1. 2014

S účinností těchto zákonů platí nejen pro nás, ale pro všechny bytová družstva dodržovat tento zákon, znamená to, že jsme i my vše podřídili těmto zákonům, např.

- od 1. 7. 2014 má SBD založené webové stránky: <http://www.sbdmh.cz>

Od účinnosti zákona 90/2012 Sb § 562 má povinnost družstvo zřídit informační desku, která je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům. Zákon také umožňuje zřídit informační desku prostřednictvím internetových stránek a proto i naše informační deska je součástí našeho webu.

Na těchto stránkách najdete stanovy družstva, zápisy z jednání představenstva, důležitá telefonní čísla, tísňová volání, žádanky na opravu, dohodu o provedení práce, formulář stavebních úprav, výměna oken atd., prostřednictvím těchto stránek nám můžete také napsat své dotazy a připomínky. Tyto stránky pro nás na žádost představenstva vytvořila fy: IT Business, Mnichovo Hradiště.

- Zákon 311 § 9 odst.1-převody družstevních bytů do vlastnictví nám říká, že převod bytu do vlastnictví může být uskutečněn až po veškerém finančním vypořádání. Revitalizaci našich domů, jsme realizovali na základě úvěrů, které byly řádně projednány a schváleny členskou schůzí jednotlivých samospráv a na základě tohoto souhlasu byl podepsán úvěr u KB, Wüstenrot a Raiffeisen. Se všemi bankami, se kterými máme uzavřen úvěr proběhlo za účasti Judr. Aleše Tolnay jednání, ze kterého vyplynulo následující. Aby byl dodržen zákon 311 §9 ods.1, musí každý družstevník, který požádá o převod bytu do vlastnictví splatit svůj podíl na státním úvěru, kterým byl postaven dům- anuita a také splatit podíl úvěru připadající na bytovou jednotku.

Při jednání s Raiffeisen stavební spořitelnou a.s., se podařilo dohodnout nejideálnější způsob jak se vypořádat se zákonem a to refinancovat stávající překlenovací úvěry a stavební spoření s fixační úrokovou sazbou 3,5% na komerční úvěry s úrokovou sazbou 2,59% s fixací na 5 let. Raiffeisen banka také nabídla -pokud nebude mít družstevník dostatek finančních prostředků na splacení podílu nebo úvěru, banka mu poskytne úvěr i pro jinou banku.

Všechny banky vyjdou vstříc družstvu s výpočtem podílu úvěru na byt, který bude chtít družstevník převést do vlastnictví a po splacení tohoto podílu vystaví potvrzení o zaplacení. Po splacení podílu úvěru na bytovou jednotku bude vlastník platit pouze příspěvek do fondu oprav (tj. 5,-Kč/m² – 15,-Kč/m² podle toho jak samospráva rozhodla před uzavřením úvěru). Od ledna r. 2015 dostane každý byt nový předpis nájemného. V tomto předpisu najdete informaci, ze které každý zjistí kolik korun platí do fondu oprav a kolika korunami se podílí na měsíční splátce úvěru.

A ještě k převodu bytů a garáží do vlastnictví, upozorňuji, že i nadále budeme, po splnění podmínky doplacení úvěru, převádět dle přání družstevníků vždy k pololetí.

- Naše domy máme pojištěny u Kooperativy pojišťovna, a.s. Vienna Insurance Group. Vzhledem k provedeným rekonstrukcím na panelových domech, nabídl náš pojišťovací makléř Ing. Jiří Mazač dodatek k pojistné smlouvě. Nově je v dodatku pojištěno poškození vnější

ho kontaktního zateplovacího systému /zateplení fasády/ ptactvem, hmyzem a hlodavci. V pojištění nebezpečí odcizení a vandalizmu je nový maximální limit ročního pojistného plnění na 200 000,-Kč /původně bylo pojistné plnění pouze 100 000,-Kč/ročně/ Po těchto úpravách a podepsání dodatku ke smlouvě o pojištění byla čtvrtletní platba zvýšená pro celé družstvo o 444,-Kč a činí 44 606,-Kč.

- Bezplatné převody státních pozemků. SBD uplatnilo v řádném termínu roku 2000 u Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových nárok na vydání nemovitostí-pozemků pod příslušnými domy tehdy ještě družstevními. Letos úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových oslovil družstvo s tím, že tyto pozemky pod domy nyní již majetek SVJ převede na družstvo a následně družstvo převede takto získané pozemky na základě smluv na vlastníky bytů. Před předáním těchto pozemků nakonec státní úředníci rozhodli o převedení pozemků přímo na vlastníky bytových jednotek, což jsme od prvopočátku žádali. Jedná se pozemky pod domy SVJ – Víta Nejedlého 942-944, Víta Nejedlého 945-946, Mánesova 968-969, a Družstevní 1160-1162.

- A když hovoříme o majetku tak ještě několik statistických čísel

Naše stavební bytové družstvo obhospodařuje a spravuje k dnešnímu dni: 535 bytů

Z toho je 250 bytů družstevních

205 bytů převedených do vlastnictví

80 bytům SVJ provádíme správu

+ 68 garáží družstevních a 28 garáží převedených do vlastnictví

Na minulém SD jsem vás informovala o přípravě revitalizace domů stř. 16 a 25.

- Stř.16- ČSA1247- Revitalizaci prováděla na základě výběrového řízení firma 1. Izolační ALFA s.r.o. Teplice. Projekt vypracovala fy NK PROJEKT Praha – Ing. Robert Sivák, který také stavbu dozoroval. Celková cena opravy včetně zasklení balkonů stála, 6 483 731,36 Kč. Samospráva má prostřednictvím družstva podepsanou úvěrovou smlouvu u České spořitelny na 6 500 000,-Kč s úrokovou sazbou 1, 28 % na 2 roky. Tato celková oprava byla ve stanoveném termínu dokončena a předávací protokol byl podepsán dne 13. 11. 2014 a tím byla dokončena oprava-revitalizace.

- Stř. 25- Poříčská 25-26 –Samospráva domu a následně členská schůze pro celkovou revitalizaci vybrali na základě výběrového řízení stavební firmu STAV-AGENCY-Liberec. Technický dozor investora (TDI) prováděl Ing. Robert Sivák. Celková oprava byla rozdělena do dvou etap. 1etapa- výměna oken v bytech a na chodbách byla provedena v prosinci roku 2013 a 2etapa zateplení střechy a domu. Celková oprava bez výměny oken byla vysoutěžena na 7 002 885,-Kč včetně DPH. Dne 9. 12. 2014 bylo zahájeno kolaudační řízení a nyní se už jen čeká na kolaudační souhlas. Samospráva ve spolupráci se stavební firmou provedla i další úpravy mimo projekt.

V rámci opravy tohoto domu byla také provedena oprava kotelny. Již v minulosti byl odsouhlasen na SD příspěvek 65 000,- Kč těm samosprávám, které mají kotelnu a provedou povrchovou opravu omítky. Po odsouhlasení této zprávy bude tato částka převedena do fondu oprav na stř. 25.

- Pravidelně provádíme všechny kontroly a revize dle plánu. Již nyní byli předsedové samospráv informováni o plánovaných revizích příštím roce- 2015.

K dnešnímu dni máme již téměř všechny domy (mimo stř. 17) opraveny a zatepleny. Obyvatelé domů jsou spokojeni ještě někde provádějí vnitřní úpravy a snaží se tyto společné prostory udržovat v čistotě. Na některých domech úklid společných prostor (chodby) provádí úklidové firmy.

- Vyhláška 246 Ministerstva vnitra ze dne 29. června 2001 o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), byla letos novelizována vyhláškou č. 221/2014 Sb. s platností od 15. 10. 2014. Abychom dodrželi i tuto vyhlášku, hned v lednu bude podepsaná smlouva s panem Romanem Langrem, který pro nás provede preventivní bezpečnostně požární prohlídky na všech našich domech. Z každé preventivní prohlídky bude sepsán protokol, ze kterého bude jasné, kde není tato vyhláška dodržena a bude dán termín odstranění závady v jednotlivých případech. Během prvního pololetí bude představenstvem schválena vnitrodružstevní směrnice, ze které bude jasné jak se bude postupovat v případě neodstranění závady. Účinnost a tato nová směrnice bude vyvěšena na informační desce na našem webu.

- Neplatiči:

SBD po celý rok urguje neplacení nájemného zasílá upomínky nebo upozornění. Pokud nájemce dluží, více jak 3 nájmy přistupuje představenstvo SBD k soudnímu řízení, kde nás zastupuje na základě plné moci Mgr. Pavel Motl, Jaselská 1391, 293 01 Mladá Boleslav

Náš velice známý neplatič nájemného je pan Tomáš Pastorális /Radomír Kaplan/, Jaselská 1175 – vlastník bytu. Celkový dluh za roky 2011 – 2014 činí 159 318,-Kč včetně penále + právní služby.

Proti Radomíru Kaplanovi bylo zahájeno insolventní řízení, do kterého se SBD přihlásilo. Pravomocný rozsudek Okresního soudu v Mladé Boleslavi č.j. 9 C 92/2013, nabyt právní moci 11. 12. 2013. Žalovaným bylo uloženo uhradit pohledávku 103 486,-Kč s příslušenstvím + náhradu řízení 28 898.10Kč

Dne 6. 10. 2014 insolventní správce JUDr. Břetislav Koman, Praha si vyžádal bankovní dispoziční částky pro zasílání částek v souladu se splátkovým kalendářem. První splátka ve výši 1507.84 Kč již přišla na náš účet.

Od ledna 2014 byl byt pana Kaplana převeden na firmu WEGA, Havířov, která byt převedla na Lucii Brzákovou která je vlastníkem tohoto bytu a služby spojené s užíváním bytu již celý rok 2014 hradí v řádném termínu.

Dalším již známým neplatičem je Pavol Čureja, Poříčská 26 – také vlastník bytu.

Dluh, za roky 2011 až 31.7.2014 činí 267 189,-Kč (včetně penále a právních služeb). Tento dluh vznikl na platbách – dle smlouvy o obstarání nemovitosti.

V rámci insolventního řízení byl na majetek Pavola Čureji vyhlášen konkurz (termín byl stanoven 25.8.2014),do kterého jsme přihlásily veškeré naše pohledávky prostřednictvím Mgr. Pavla Motla. Nyní čekáme na další právní kroky. Nejlepší varianta pro nás- prodat byt co nejdříve, aby se již dluh nezvyšoval a nový vlastník by pomáhal splácet uzavřený úvěr na revitalizaci domu.

- Představenstvo se schází pravidelně každé poslední úterý v měsíci, a pokud je potřeba tak kdykoliv - dle svolání (mimořádného představenstva). Využíváme také možnosti internetové komunikaci. Na představenstvu se řeší problémy podle toho, jak se naskytou.

Za odvedenou práci všech statutárních zástupců a všech předsedů samospráv, včetně kontrolní komise náleží roční odměna, která je součástí ekonomické zprávy. Touto cestou bych chtěla

poděkovat všem, kteří se podílí na tom, že jsou naše domy krásné a že je příjemná procházka po našich sídlištích.

A nakonec velice smutná zpráva.

Z tohoto místa bych chtěla poděkovat za práci v kontrolní komisi paní Iloně Kryštofové, která nás již navždy opustila.

Všem našim družstevníkům a vlastníkům přeji příjemné a klidné vánoční svátky a šťastný vstup do roku 2015.

Děkuji za pozornost.

Zpracovala: Jitka Thorovská, předseda představenstva