

Zpráva o činnosti Stavebního bytového družstva

Mnichovo Hradiště - SD 21. 6. 2016

Tak jako loni, tak i letos se scházíme abychom zhodnotili uplynulé období a abychom vás informovali o dění v našem bytovém družstvu a schválili účetní závěrku, kterou je nutno schválit podle zákona o účetnictví do konce měsíce června. A proto bude i příští SD svoláno opět na červen, pokud nebude muset být z jakéhokoliv důvodu na podzim. Příští rok 2017 bude končit volební období statutárních zástupců družstva – jak představenstva, tak i samospráv. Z tohoto důvodů budou na členských schůzích voleni členové samospráv (mohou být voleni i opětovně) a navrhování a schvalování kandidáti do představenstva. Příští rok bude pro nás rokem volebním. Máte tedy rok na to, abyste si mezi sebou na domech určili, kdo Vás bude zastupovat ve výboru samospráv, a navrhli kandidáty do představenstva a kontrolní komise.

Představenstvo se schází pravidelně každé poslední úterý v měsíci, kde se projednávají všechny došlé žádosti, stížnosti, a konají všechny potřebné kroky k řádnému spravování družstevního majetku a majetku vlastníků. Pokud to vyžaduje situace schází se představenstvo i na mimořádném zasedání. Potřebné materiály k projednávání, (např. návrhy smluv), dostávají členové představenstva elektronicky. Z každého jednání je proveden zápis, který je zveřejněn na informační desce na webových stránkách našeho SBD <http://www.sbdmh.cz/>. Stránky jsou nově upravené a přehledné. Najdete na nich již zmíněné zápisy z představenstva, zápisy z minulých SD, platné stanovy, jednací řád, volební řád, důležitá telefonní čísla na sjednané řemeslníky v případě havárie a elektronické kontakty na předsedy samospráv, a potřebné vzory a dokumenty.

Správa SBD hlídá(objednává) termíny povinných revizí elektrod, plyn, hromosvody, PO, výměna vodoměrů, kontrolu spalinových cest. Zajišťuje nahlášené opravy včetně havárií, jedná s předsedy jednotlivých samospráv.

Jedenkrát do roka provádí vyúčtování zaplacených záloh za služby. Postupuje podle platných zákonů a vyhlášek a proto najdete třeba v novém předpisu nájmu místo kolonky FO – dlouhodobá záloha.

Dne 7.5.2015 jsme uzavřeli (SBD) smlouvu s p. Romanem Langerem o provádění pravidelných preventivních požárních prohlídek na našich domech. Nutnost provádět tyto prohlídky vyplývá z zákona o požární ochraně č. 133/1985 a vyhlášky č. 246/2001 Sb. V průběhu roku 2015 byl zahájen cyklus pravidelných preventivních požárních prohlídek v objektech družstva. Závady zjištěné při kontrolách objektů jsou většinou z kategorie obtížně přístupných únikových cest a přístupů k hasičským přístrojům, hydrantům a elektrickým rozvaděčům. Protokoly budou předány všem předsedům samospráv.

Od 1. 7. 2015 byla snížena záloha na přípravu tepla a teplé vody. Kotelna Lidická o 25%, ostatní kotelny o 30%.

Začátkem roku 2016 byly s firmou Komterm a.s. podepsány nové smlouvy o dodávce tepla a teplé vody.

S účinností od 1.1.2016 byla novelizovaná vyhláška 372/2001 Sb. Tato novela č. 269/2015 sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, nahrazuje zcela předchozí předpis a přináší s sebou určité změny. Mění se poměry na základních složkách na vytápění a na ohřevu teplé vody. Podle této vyhlášky bude základní složka nákladů na vytápění po novu 30%-50% (dříve 40-50%), spotřební složka na vytápění 50-70% (dříve 50-60%), spotřební složka studené vody pro přípravu teplé vody je stanovena na 100%. Korekce minimálních průměrných nákladů pro nevytápěné, nebo nedotápěné byty je stanovena nově -20% (dříve -40%). Korekce maximálních průměrných nákladů pro přetápěné byty je stanovena +100% (dříve -40%). Vyúčtování topné sezony bude již podle této vyhlášky.

Naše stavební bytové družstvo obhospodařuje a spravuje k dnešnímu dni:

celkem 535 bytů, z toho:
241 bytů družstevních
214 bytů převedených do vlastnictví
80 bytů ve správě SVJ
67 garáží družstevních
29 garáží převedených do vlastnictví

Revitalizaci našich domů (11 domů-středisek) jsme realizovali na základě úvěrů uzavřených v letech 2009-2014 v celkové hodnotě 64 586 000,-Kč, které byly řádně projednány a schváleny členskou schůzí jednotlivých samospráv a na základě tohoto souhlasu byly podepsány úvěry mezi SBD a bankou (KB, Wüstenrot a Raiffeisen a Českou spořitelnou) na dobu 15 -25 let. V současné době je dluh družstva ke všem bankám 56 037 616,14 Kč.

S platností NOZ – zákona 89/2012 sb.(platného od 1.1.2014) došlo k některým změnám: Zákon. č. 72/94 Sb., (původní zákon o převodu bytů do vlastnictví) i Zákon č. 311 v § 9 odst. 1 – o převodu vlastnického práva k jednotkám bytových družstev nám říkají, že převod bytu do vlastnictví může být uskutečněn až po veškerém finančním vypořádání s SBD. 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. Všechny banky nám dle dohody vycházejí vstříc s výpočtem podílu úvěru na jednotlivý byt, který chce družstevník převést do vlastnictví. Po splacení podílu úvěru na bytovou jednotku, může být byt převeden do vlastnictví. Potom vlastník platí pouze příspěvek do fondu oprav (tj. 5,-Kč/m² – 15,-Kč/m² podle toho jak samospráva rozhodla před uzavřením úvěru). V lednu r. 2015 obdržel každý nájemník a vlastník předpis nájemného, kde každý zjistil kolik korun platí do fondu oprav a kolika korunami se podílí na měsíční splátce úvěru. Převody provádíme, po splnění podmínky tj., doplacení anuity a úvěru, dle přání družstevníků u domů Lidická 1005-1007, Lidická 1000-1002, Máchova 22-24, Poříčská 25-26 – vždy k pololetí – je zde nesplacená anuita, ostatní byty i garáže převádíme, kdy nájemník požádá.

Tato pravidla o převodu bytů do vlastnictví byla schválena na SD dne 16. 12. 2014 a těmito pravidly se řídíme, a tím ctíme uvedený zákon.

Nyní nastal další a velice závažný problém: Zákon o vlastnictví bytů č.72/1994 Sb. byl zrušen novým občanským zákonem č. 89/2012 Sb., § 3080 bod 60. s účinností ke

dni 1. 1. 2014. Bohužel dle platné judikatury došlo k situaci, že ve všech našich domech vznikla SVJ dle §9 odst. 3 zákona č. 72/94 Sb., který zní:

(3) Společenství vzniká v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, a to dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, poslednímu z těchto vlastníků. Příslušný katastrální úřad vyrozumí ostatní vlastníky jednotek o provedení vkladu vlastnictví jednotky do katastru nemovitostí. Další osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce jiným způsobem než smlouvou, jsou povinny o tom uvědomit původního vlastníka budovy.

Při sjednávání úvěrů v letech 2009- 6/2014 všechny banky zaručovali, že v případě převodu bytů do vlastnictví, a následně vzniku SVJ, nebude s úvěrem žádný problém, že bude po vzniku SVJ zůstatkový úvěr převeden na nově vzniklé SVJ. Všechny banky při podpisu úvěrů jasně viděly z katastru nemovitostí, jaký podíl bytů připadá na družstevní majetek a jaký podíl připadá jednotlivým vlastníkům.

S platností NOZ, zákon 89/2012 Sb. však není možné převést část zůstatkového podílu úvěru na nově vznikající SVJ. Podle nového OZ katastr nemovitostí nezapisuje nové vlastníky (při prodeji, popř. darování jednotek) do doby vzniku SVJ. Toto se nás netýká, protože ze zákona SVJ vznikla, pouze nejsou ustanovena a zapsaná v obchodním rejstříku. Katastr nemovitostí nám zapisuje tedy bez problémů nové vlastníky, takže není důvod proč zakládat SVJ na domech, kde ještě není splacen úvěr. Kdybychom měli, založit na domech SVJ, tak by museli všichni vlastníci doplatit svůj podíl úvěru na svou bytovou jednotku.

Všichni zákonodárci a tvůrci zákona jsou seznámeni s problematikou přebírání úvěrů na domech nově vznikajícími SVJ. Situaci dále komplikuje nejasnost a nejednoznačnost některých ustanovení nových právních předpisů, chybějící přechodná ustanovení a neustálený výklad nových předpisů. Připravuje se novela NOZ, kde by měl být i změněn §, který zakazuje převést úvěr z družstva na SVJ.

Vzhledem k tomu, že dle NOZ zákona 89/2012 Sb. není možné převést (zákon to zakazuje) část zůstatkového podílu úvěru na nově vznikající SVJ, (která bychom dle zákona měly založit a právně legalizovat) tyto společenství bude naše SBD zakládat po změně legislativy, až umožní zákon převedení úvěru na nově vzniklé společenství, nebo po splacení podílu úvěru na všechny bytové jednotky v osobním vlastnictví, aby na družstvu byl podíl úvěru podle bytů, aby s náhodou nestalo to, že nebude mít družstvo žádnou bytovou jednotku a zůstane mu dluh, který musí splácet. Nyní jednáme s bankami, abychom se domluvili jak z této nepříjemnou situaci jak pro nás tak pro banku vyřešili.

Zákonodárci si jsou vědomi, toho, že odsouhlasili tento zákon v tomto znění, a proto v zákonu č. 89/2012 Sb. není žádné donucovací ustanovení. Takže máme právo nechat SVJ vzniklé ze zákona bez právní subjektivity, do vyřízení legislativy. Pokud jsem zjišťovala na ostatních družstvech ve středočeské radě, SVJ nezakládají tam, kde mají úvěry u bank. Ty samosprávy, které mají dotační program PANEL, by o dotaci vznikem SVJ přišly, protože program Panel je nastaven na IČO.

S platností NOZ je družstvo obchodní korporací, jak je uvedeno ve Stanovách čl. 2 bod 4. Právní úprava bytového družstva je obsažena v zákoně o obchodních korpo-

racích. Z tohoto důvodu by se měly na samosprávách svolat dvě členské schůze. Konání dvou oddělených schůzí vychází ze skutečnosti, že se jedná o schůze dvou rozdílných právních subjektů – schůze bytového družstva a schůze společenství vlastníků. U těchto právnických osob je odlišný např. způsob hlasování (u družstevníků se hlasuje: člen = jeden hlas, u vlastníka = spoluvlastnickým podílem).

Téměř všechny naše panelové domy jsou opraveny-revitalizovány. Jistě všichni obyvatelé těchto domů jsou spokojeni s provedeným zateplením. Po výměně dřevěných oken za plastová již nyní zjistili, jak se musí větrat, aby teplo neunikalo a aby do bytu nešlo venkovní horko. Ve vyúčtování zjistili, že ušetřili finance za teplo. Dále upravují vnitřní prostory domu, aby byl dům hezký a funkční nejen na první pohled z venku, ale i uvnitř.

Obyvatelé panelového domu Jaselská 1250-1252 stř. 17 se také rozhodli opravit dům, a proto již podnikly kroky k celkové revitalizaci. Nyní budou mít vypracovaný projekt včetně položkového rozpočtu, mají souhlasné stanovisko od hasičů v MB a MěÚ MH. Následně bude vyhlášeno výběrové řízení k výběru stavební firmy. Bude nutno sjednat úvěr u banky, která poskytne ty nejlepší podmínky a výši úrokové sazby. Všichni družstevníci a vlastníci musí podepsat ručitelské prohlášení.

Neplatiči:

Tomáš Pastorális /Radomír Kaplan/, Jaselská 1175 – vlastník bytu. Dluh, vznikl na platbách podle podepsané smlouvy o správě nemovitosti za roky 2010-2011 a 2013 činil 159 318,-Kč. Dle rozhodnutí insolventního správce se dluh postupně umořuje podle splátkového kalendáře a již bylo uhrazeno 19. splátek ve výši 26 698.20Kč. Zůstatek dluhu k dnešnímu dni činí 132 619.81Kč.

Pavol Čureja, Poříčská 26, bývalý vlastník bytu, svým nezodpovědným chováním zanechal samosprávě celkový dluh za roky 2011 – 5/2015 v celkové výši 294 892,-Kč. Přesto, že jsme využili všech dostupných prostředků k vymáhání dluhu, se nám bohužel nepodařilo pro samosprávu získat žádné finanční prostředky. Od 1. 6. 2015 v bytě bydlí manželé Martincovi, a ti pravidelně plní své povinnosti a tím se dluh již nenavýšuje.

Správa po celý rok urgovala neplacení nájemného zasláním upomínek nebo upozornění. Nájemníci, kteří hradí, nájemné o měsíc pozadu jsou vyzváni, aby své platby nájemného vyrovnali. Dlužné nájemné způsobené platbou s měsíčním zpožděním za všechny samosprávy činí: 39 169,-Kč. Z 12 samospráv je 6 samospráv, kde všichni nájemníci a vlastníci platí řádně a včas. Jsou to stř: Lidická 987-988, Hřbitovní 991-992, Jaselská 1173-1175, V Cestkách 1245, ČSLA 1247 A Máchova 22-24. Pokud nájemce dluží, více jak tři nájmy přistupuje představenstvo SBD k soudnímu řízení, kde nás zastupuje na základě plné moci Mgr. Pavel Motl z Mladé Boleslavi.

Doporučené usnesení

Představenstvo doporučuje schválit navržený postup při zakládání SVJ na domech s úvěrem dle přečtené zprávy. Pokud nebude novelizován nebo úplně zrušen paragraf o převodu úvěru z SBD na nově vzniklé SVJ, tak tyto SVJ zatím nezakládat.

Pokud bude potřeba k podpisu nějaké smlouvy zástupce vlastníků, tak tohoto zástupce zvolit na schůzi vlastníků, přičemž největším vlastníkem je BD. Již nyní tuto zkušenost máme a právníci ji akceptují v Poříčské 25-26 ,kde vlastníky zastupuje pí. Rejhonová).

Za odvedenou práci všech statutárních zástupců a všech předsedů samospráv, včetně kontrolní komise náleží mé poděkování a roční odměna.

S nadcházejícími prázdninami a létem vám všem přeji já a celé představenstvo krásnou dovolenou a hlavně odpočinek takový, jaký si představujete.

Děkuji za pozornost.