

Zpráva o činnosti Stavebního bytového družstva

Mnichovo Hradiště - SD 26. 6. 2018

Opět se po roce scházíme, abyste byli všichni informováni o činnosti bytového družstva a představenstva za uplynulé období, abychom schválili účetní závěrku roku 2017 a odsouhlasili její rozdělení na jednotlivá střediska.

Vážení delegáti, letos je poslední SD na které máte mandát od vašich samospráv. Do příštího našeho jednání bude nutné na členských schůzích na samosprávách domu zvolit nové delegáty a náhradníky na SD. Delegáti a náhradníci mohou být zvoleni opětovně.

Celé 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. Z každého jednání je proveden zápis, který je zveřejněn na informační desce na webových stránkách našeho SBD <http://www.sbdmh.cz/>.

Správa a celé představenstvo se řídí platnými zákony a vyhláškami, všechny jsou uveřejněny na informační desce družstva. Na SD které se konalo dne 21.6.2016 bylo schváleno usnesení, které se týkalo zakládání SVJ podle zákona 311/2013 Sb. Představenstvo tenkrát doporučilo a SD schválilo -SVJ nezakládat a počkat na změnu tohoto zákona nebo na možnost převodu úvěrů, (které uzavřelo SBD) na nově vzniklé SVJ.

Poslanecká sněmovna na svém zasedání dne 13.6.2018 schválila novelu zákona 311/2013 Sb. která vyjasňuje a upravuje podmínky pro vznik SVJ pro některá bytová družstva – a to je i náš případ- není povinnost založit SVJ pokud BD splácí úvěr na opravy, rekonstrukce nebo modernizace společných částí domu z úvěrové smlouvy uzavřené přede dnem nabytí účinnosti Zákona (tj. před 1.1.2014). Povinnost založit SVJ je nyní až po úplném splacení úvěru.

Naše bytové družstvo obhospodařuje 535 bytů, z toho 240 družstevních a 295 bytů v osobním vlastnictví, dále pak celkem 96 garáží, z toho 67 družstevních a 29 garáží v osobním vlastnictví.

Správu pro 4 společenství vlastníků provádíme na základě podepsané smlouvy o správě. Společenství vlastníků V Cestkách 1246 nás požádalo o provádění nejen správy, ale aby SBD zastávalo i funkci statutárního orgánu společenství. Po změně stanov bylo na členské schůzi domu všemi hlasy odsouhlaseno, že předsedou SVJ se stává SBD, což je zapsané v rejstříku SVJ.

Správa družstva spravuje 12 domů spolu s předsedy jednotlivých samospráv. Všechny naše družstevní domy jsou revitalizovány. Na opravy a modernizaci domů byly uzavřeny úvěrové smlouvy u jednotlivých bank celkem na 73 236 000,-Kč. Všichni družstevníci i vlastníci souhlasili s jednotlivými úvěry a také se všichni podílí na jejím splácení. K dnešnímu dni je celková nesplacená část úvěrů 57 517 028,- Kč.

Na jednotlivých samosprávách se provádějí nyní potřebné opravy a úpravy nejen vnitřních prostor (výmalba společných prostor, oprava osvětlení na chodbách, oprava madel zábradlí, pokládka nového lina na chodbách, ale i na fasádách domů.

Na štítu domu Jaselská 1173-1175 se objevila plíseň pod otvorem pro netopýry. Na žádost samosprávy o příspěvek na umytí fasády jsme zažádali o finanční podporu na odstranění plísně - příspěvek jsme neobdrželi, ale dověděli jsme se, že na to, abychom nechali umýt fasádu s budkou pro netopýry potřebujeme povolení - vý-

jimku od Krajského úřadu životního prostředí. O tuto výjimku jsme zažádali a povolení umytí fasády jsme obdrželi. Dne 2.5.2018 bylo provedeno mytí štítu domu firmou „Umyjem to“ . I samospráva domu v Cestkách 1245 si nechala od této firmy umýt štít domu, který byl také napaden plísní. Plísně na fasádách domů se objevují i na jiných domech někde více jinde méně, záleží na tom, jak daleko a jaká je vegetace v okolí domu. Růst plísní a řas na fasádách domů je způsobeno dobrými povětrnostními podmínkami- hlavně v zimě. Zimy jsou v posledních letech velmi mírné a proto řasy a plísně nevymrzou.

Správa družstva zajišťuje veškeré povinné revize. Předsedové samospráv jsou předem informováni o termínu provádění všech revizí.

V roce 2018 končí 15letá životnost termostatických hlavice, předsedům samospráv byla zaslána nabídka od fy: Techem na výměnu těchto hlavice. Výměnu provede pouze jedna samospráva domu Jaselská 1253-1255, ostatní předsedové samospráv na nabídku nereagovali.

Všichni předsedové samospráv byli osloveni firmou Etewa s.r.o.Praha, která na základě plné moci od fy: T-mobile Czech Republic a.s. nabízí bezplatné zřízení přípojky optické sítě až k domu a to v rámci projektu rozvoje vysokorychlostního internetu podporovaného ČR a EU. Jsme si vědomi toho, že stoupačky jsou plné všemi možnými kabely od různých operátorů, že T - mobil zaspal s touto nabídkou, ale o bezplatné zřízení těchto přípojek bychom měli uvažovat a nechat přivést přípojku do domu- pokrok nezastavíme.

S účinností od 25.5.2018 platí Nařízení Evropského parlamentu a Rady EU č.2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů. I před účinností tohoto evropského nařízení platil zákon č.101/2000 Sb., který se také zabývá ochranou osobních údajů a kterým jsme se řídili a všechna data družstevníků a vlastníků jsme chránili před jakýmkoliv zneužitím.

Jak chráníme a budeme chránit osobní údaje všech našich družstevníků a vlastníků.

Do naší kanceláře nemá nikdo přístup mimo úřední hodiny, tj bez přítomnosti pracovníků družstva. Kancelář i archiv je zabezpečen proti vniknutí cizí osoby. V době po dovolených bude proveden úklid a skartace nepotřebných archiválií. Všichni statutární zástupci a zaměstnanci SBD podepsali dohodu o mlčenlivosti a souhlas se zpracováním osobních údajů. Souhlas se zpracováním osobních údajů všech družstevníků a vlastníků není potřeba, protože správa pracuje pouze s údaji na základě zákona, v nezbytně nutném rozsahu, řídí se stanovami družstva, které byly schváleny SD a všechny osobní údaje jsou chráněny před protiprávním zneužitím. Všechny potřebné kroky k ochraně osobních údajů, které jsme mohli učinit bez finančních prostředků jsme učinili. Nyní tak jako všichni očekáváme právní úpravu ochrany dat pro ČR- nový zákon GDPR. Po přijetí nového zákona se očekává, že budeme muset provést úpravu stávající kanceláře. Na potřebné vybavení kanceláře není dostatek finančních prostředků ze zdrojů správy. Představenstvo navrhuje převést část finančních prostředků z nedělitelného fondu do fondu sociálního. Tento nedělitelný fond nebyl a není tvořen z finančních příspěvků nájemců a nelze za trvání družstva rozdělit mezi členy družstva dle stanov čl. 95.

A nyní když hovoříme o financích potřebných na správu družstva – ceny kancelářských potřeb stále stoupají a jak všichni vidíte kolem nás se všude zdražuje proto se představenstvo rozhodlo na svém jednání 29.5.2018 navýšit poplatky za některé prováděné úkony. Tyto změny budou obsaženy v nové směrnici o správních poplatcích č.9/2018, kterou je potřeba schválit

K 31. 12. 2018 bude vypovězena Českou spořitelnou smlouva o sporožiru. Všichni, kdo platí nájemné nebo služby spojené s užíváním bytu ze sporožirových účtů si musí od 1. 1. 2019 zadat trvalý příkaz ze svého účtu

A ještě několik slov

SBD po celý rok urgovalo neplacení nájemného – zasíláním upomínek nebo upozornění. Nájemníci, kteří hradí, nájemné o měsíc pozadu jsou vyzváni, aby své platby nájemného vyrovnali.

9 -Samospráv bez dlužného nájemného:

2 -Samosprávy s dlužným nájemným do 10 000,-Kč za rok 2016, jsou :

Jaselská 1253-1255 – 3373,-Kč – placené nájemné pozadu

Poříčská 25-26 – 3 072,-Kč – placené nájemné pozadu

Jaselská 1175- Dluh na nájemném za roky 2010-2011 a 2013 bez penále činil 91 595,-Kč. V tomto případě se podařilo soudní cestou a nastavením splátkového kalendáře již získat 42 splátek ve výši 57 438.51Kč – zůstatek dluhu = 34 156.49Kč

Poříčská 26 - Dlužné nájemné bez penále za roky 2011 – 5/2015 činí 122 073,-Kč. Dluh zůstává stejný.

Jak jsem již jednou řekla, představenstvo a také kontrolní komise nezahálí a celou dobu pilně plní své úkoly a stará se o svěřený majetek s péčí řádného hospodáře, jak ukládají stanovy. Za odvedenou práci všech statutárních zástupců a všech předsedů samospráv, včetně kontrolní komise náleží mé poděkování a roční odměna.

Děkuji za pozornost.

Vypracovala: Jitka Thorovská
Mnichovo Hradiště, dne 26.6.2018