

Zpráva o činnosti Stavebního bytového družstva Mnichovo Hradiště - SD 21.5.2019

Vážení delegáti, dámy a pánové, dovoluji i mě abych vás všechny přivítala na dnešním jednání našeho nejvyššího orgánu SBD a tím je naše shromáždění delegátů. V prosinci r. 2018 byl ukončen mandát volených delegátů na minulé období, a proto proběhly nové volby na jednotlivých samosprávách, kde byli zvoleni delegáti a jejich náhradníci na další 5ti leté období.

Téměř po roce se scházíme, abychom zhodnotili uplynulé období, abychom vás všechny informovali o hospodaření našeho SBD a abychom schválili účetní závěrku za rok 2018.

Jak jistě všichni víte, již několik let se celé představenstvo 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, jak nám ukládají stanovy družstva, kterými se řídíme. 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.

Převody bytů do vlastnictví na domech, kde se ještě platí anuita provádíme 2x ročně na požádání družstevníků, při splnění podmínky Nového občanského zákoníku zákon č.311§9 odst.1- každý družstevník musí vypořádat všechny své finanční závazky tj splatit anuitu a podíl úvěru na byt. Všechny media budou jistě koncem letošního roku informovat o promlčecí lhůtě pro převod bytu do vlastnictví, která končí 31.12.2020. Naše SH již v minulosti schválilo, že člen družstva má právo o převod bytu do vlastnictví požádat i po tomto termínu, tedy kdykoliv dle platných uvedených pravidel. V roce 2018 byly převedeny 4 byty do osobního vlastnictví.

Jak jsem Vás již na loňském shromáždění informovala, 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 máme nyní až po úplném splacení úvěru při splnění dalších podmínek.

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. Jak chráníme a budeme chránit osobní údaje všech našich družstevníků a vlastníků jsem již hovořila na minulém shromáždění. V době platnosti tohoto nařízení zjistili naši zákonodárci, že je velice důležité, abychom identifikovali každého občana svým rodným číslem a proto tento údaj spadá do údajů potřebných ze zákona. Letos bude provedena úprava a výmalba kanceláře - otevřené regály budou nahrazeny uzamykatelnými skříněmi, a tímto splníme všechna nařízení a doporučení Evropského parlamentu. V době malování bude kancelář z technických důvodů uzavřena cca 14 dní, vše bude včas oznámeno na stránkách družstva a upozorněním a oznámením na všech našich domech.

Další nařízení, se kterým musíme do budoucna počítat je Směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2018/2002 ze dne 18. 12. 2018, kterou se mění směrnice 2012/27/EU o energetické náročnosti-Měření a rozúčtování spotřeby tepla a vody. Novela zavedla další povinnost: od 1. 1. 2020 instalovat pouze přístroje umožňující dálkový odečet, přístroje osazené před 1. 1. 2020 musí být dovybaveny dálkovým odečtem nebo vyměněny do 31. 12. 2026. Od 1. 1. 2027 musejí být všechny přístroje s dálkovým odečtem .

V roce 2020 se bude provádět výměna vodoměrů na studenou vodu pro domy Lidická 987-988, Lidická 989-990, Hřbitovní 991-992 a již by mělo dojít k výměně přístrojů umožňující dálkový odečet. Vyúčtování tepla a vody bude častější – pro konečné spotřebitele se však nic nemění, vyúčtování bude 1x ročně. Elektronické měření spotřeby tepla , teplé a studené vody má již instalované stř.17 a stř.4.

Jak jste již všichni jistě zaregistrovali, bude se měnit začátkem roku 2020 současný TV pozemní signál na nové standardní vysílání DVB T2 .Společné antény, o které se již nyní stará fy: EMKO, Miroslav Korych, MH, jsou na tuto změnu připraveny a protože je již zahájen zkušební provoz, mohou si všichni přeladit své televize na toto vysílání. Správa družstva již objednala u fy: EMCO revize všech antén na našich domech, abychom splnili povinnost ze zákona (zajistit příjem TV signálu do každého bytu). Pokud se po instalaci nových zesilovačů nepodaří některé televize naladit, budou si muset dotyční zakoupit nový set- top- box nebo novou televizi.

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.

Provádíme správu pro 4 společenství vlastníků 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 družstevních domů spolu s předsedy jednotlivých samospráv. Všechny naše domy jsou opraveny. 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 jejich splácení. K dnešnímu dni je celková nesplacená část úvěrů 50 302 848,10 Kč.

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

V roce 2018 byly vypovězeny smlouvy s firmou Lift servis Tříska, Valy, Mladá Boleslav od 1. 9. 2019 jsou uzavřeny nové smlouvy – servis výtahů pro objekty Lidická 987-988, Lidická 989-990, Hřbitovní 991-992, s firmou OTIS Břeclav, pobočka Liberec. V Cestkách 1245 nová smlouva již od 1. 4. 2018. Nyní budeme mít servis výtahů v celém družstvu jednotný firmou OTIS Liberec

- k 31. 10. 2018 byla vypovězena Českou spořitelnou smlouva o sporožiru. Všichni, kdo platili za služby spojené s užíváním bytu ze sporožirových účtů si museli zřídit od 1.11.2018 trvalý příkaz ze svého účtu - tato změna byla provedena bez problémů.

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

- firma UMYJEM TO s.r.o. Dobrovského 874, Ostrava na základě objednávky umyla štíty domu Jaselská 1173-1175, a V Cestkách 1245, v roce 2019 projevila samospráva domu Lidická 989-990 o umytí štítu domu – je již objednáno.
- Lidická 1000-1002- provedla zateplení stropů v přízemí
- Lidická 1005-1007 – provedla výměnu světel ve spol. prostorách
poptává opravu podlah ve společných prostorách
- Jaselská 1253-1255- budou letos opravovat podlahu ve vstupních vestibulech
- V Cestkách 1245- byla provedena výměna světel ve spol. částech domu
- Lidická 987-988 – bude provádět celkovou rekonstrukci elektrického vedení

V letošním roce proběhnou rekonstrukce plynovodních přípojek na sídlišti Jaselská – firmou GasNet, Ústí nad Labem – veškeré stavební úpravy s tím spojené, budou provedeny na náklady GasNet, s.r.o. a dotčené povrchy budou uvedeny do původního stavu.

Jistě vás všechny zajímá osud PETICE, která byla iniciativou svazu bytových družstev(SČMBD) aby se celá veřejnost a vláda dověděla o všech problémech bytových družstev a SVJ. Pod petici se podepsalo 49 000 lidí a 903 statutárních zástupců bytových družstev a společenství vlastníků, která spravují 480 tisíc bytů. K jejímu předání došlo dne 14.1.2019 ministrowi Kněžákovi a informovala o ní celá řada médií. Písemné vyjádření od ministra bylo datováno k 13.2.2019, tedy den před uplynutím zákonné lhůty.

V úvodu odpovědi pan ministr poděkoval za zpětnou vazbu týkající se uplatňování stávající právní úpravy a za podněty k jejich změnám. Následně uvedl, že řada v petici uváděných problémů je již řešena, případně se jejich řešení plánuje. Řadu pozitivních změn by měly, podle pana ministra Kněžíňka přinést připravované změny občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích s plánovanou účinností od 1.1.2020.

Nyní po jmenování nové ministryni spravedlnosti paní Benešové, chtějí a budou zástupci svazu SČMBD požadovat setkání s paní ministryní, kde ji chtějí informovat o všech problémech bytových družstev a žádat pomoc od vlády. Snad po novele uvedených zákonů již nebudou muset další družstva řešit problém s neplátiči, jako řešíme my a to jsme ve srovnání s ostatními družstvy na tom celkem dobře, protože jsme

neplatiče-družstevníky podchytili hned v zárodku. Na vlastníky jsme bohužel neměli a zatím nemáme žádný donucovací prostředek.

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 54 splátek ve výši 72 420.63Kč. Zůstatek dluhu tedy činí 19 174.37Kč

Poříčská 26 - Dlužné nájemné bez penále za roky 2011 – 5/2015 činí 122 073,-Kč. Dluh zůstává stejný a tato samospráva se s tím bohužel musí smířit. Při vší smůle, ale mají možnost (vzhledem ke své poloze a výšce domu) pronajmout a také pronajímají střechu různým operátům a tím umořit dluh na nájemném z minulých let.

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. Jedná se tyto samosprávy: Lidická 1005-1007, ČSLA 1247, Jaselská 1250-1252, Jaselská 1253-1255, Máchova 22-24

Jak jsem již jednou řekla, představenstvo a také kontrolní komise nezahálí a celý rok 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 21. 5. 2019