

Zpráva o činnosti Stavebního bytového družstva

Mnichovo Hradiště - SD 7.6.2022

Vážení delegáti a hosté,

dovolte mě, abych vás všechny ještě jednou přivítala na našem jednání. Po odmlce, způsobené pandemií se opět scházíme takto naživo. Nyní jsme zvolili nové představenstvo a staronové členy kontrolní komise. Jak nám určují staré i nové stanovy družstva tyto členy orgánu družstva jsme zvolili na dalších pět let a předpokládáme, že všichni zvolení členové budou své funkce vykonávat jak nám určují stanovy s péčí řádného hospodáře. 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. Při volbě delegátů se budou konat také volby do výborů samospráv. Následně proběhne volba předsedy samosprávy. Delegáti a náhradníci a členové výboru samosprávy i předseda mohou být zvoleni opakovaně.

Po dobu kdy jsme se nesešli na společném jednání SD, však správa a celé představenstvo nezažalo. Pokud byla potřeba vyřídit jakoukoliv záležitost, či stížnost bylo vše a včas vyřízeno telefonicky nebo písemně, a také osobně.

Spolu s kontrolní komisí jsme řešili stížnost manželů Rejhonových, Poříčská 25-26 na nekvalitně odvedené úpravě bytu. Při jakékoli rekonstrukci bytu je potřeba, aby se nájemník nebo vlastník snažil o provedení opravy tak, aby svým konáním co nejméně zasahoval do práv ostatních obyvatel domu, a řídil se podmínkami, které k žádosti obdržel od družstva.

Firma Komterm řešila v minulých letech - havarii na přívodu elektrické energie do výměňkových stanic na sídlišti Jaselská. Se zástupcem firmy Komterm jsem sjednala dohodu, že po dobu opravy budou elektrickou energii platit jednotlivá střediska. Správa družstva cenu za odebranou energii vyfakturuje firmě a po zaplacení budou peníze vráceny zpět na jednotlivá střediska. Po provedení opravy se firma přihlásí k odběru el. energie od ČEZ. Nyní je již vše v pořádku a odběr energie jde za firmou Komterm.

V letošním roce probíhá výměna vodoměrů, za vodoměry s dálkovým odečtem. Podle Směrnice Evropského parlamentu a Rady EU 2018/2002 ze dne 11. 12. 2018 musí být od ledna 2027 všechny vodoměry s dálkovým odečtem. Pro nás tuto výměnu provádí firma Techem, Kosmonosy na základě podepsané smlouvy.

Jaselská 1173-1175 Upravují vnitřní prostory domu. Již vyměnily svislé rozvody vody. Tuto opravu provedla firma Procházka, Bělá pod Bezdězem.

Na tomto středisku probíhá výměna lina na chodbách, nátěr zábradlí, provádí fy: Hospodyňky od A do Z, Linda Žídková, Mnichovo Hradiště

Firma POINT, Jablonec nad Nisou provedla nátěr obložení + malbu chodeb.

V této samosprávě byl dlouhou dobu předsedou pan Ing. Karel Šrajer, který letos v květnu zemřel. Představenstvo svolalo členskou schůzi samosprávy, na které byla zvolena jako předsedkyně paní Jana Hoďáková

ČSLA 1247 si nechali opravit zvonky od fy: Zörkler, Mladá Boleslav

Zvonky od začátku instalace nefungují správně. Komunikace s firmou neprobíhá standartním způsobem, po několika urgencích došlo ke krátkodobému zlepšení zařízení. Nikdy nefungovalo jako celek. V současné době je vše opraveno a zařízení pracuje jak má.

Loni jsem také řešila reklamaci svislého napojení stříšky nad balkony s firmou, 1. izolační ALFA –Teplice , která prováděla revitalizaci domu v roce 2014. Téměř na konci záruční doby se objevila tato závada, a naštěstí zatím nedošlo k zatékání do bytů v horních patrech. Firma nejdříve vůbec nereagovala, ale nakonec přes velké moje úsilí a vytrvalost se podařilo závadu odstranit. Firma reklamaci díla uznala a zaplatila její opravu, kterou jsem sjednala s třetí firmou a letos dle dohody, opravili i druhou stranu stříšky nad balkony. Jednala jsem ještě o prodloužení záruky opraveného díla, ale zákonodárci na tuto možnost vůbec v zákonech nemysleli.

V Cestkách 1245- řeší problém se zatékáním vody do lodžii pod dlažbu. Nyní už jednají s firmou, která jim provede zatmelení spárování z čílek balkonů ve všech patrech. Mají ještě v plánu instalaci okapových žlabů. V této samosprávě se také řešila stížnost na velkou hlučnost – bouchání trubek topení. Po několika pokusech o zamezení rezonance v rozvodových trubkách topení se podařila závada odstranit.

Pro nás již známá ostravská firma „UMYJEMTO“ letos hned brzy z jara ,umyla dům Poříčská 24-26, Lidická 1005-1007, a v Lidické 989-990.

Lidická 987-998: Předsedkyně samosprávy pí. Strižencová ve spolupráci s fy: ELTRO Badalec MH připravují dokumentaci pro novou instalaci elektrického vedení ve společných prostorách domu.

Garáže Lidická I-III

kontrolou elektrikáře p. Miroslava Brože, byl zjištěn špatný stav elektrických rozvaděčů. Vypadávání pojistek, bylo způsobeno špatným kontaktem, který byl opraven. Rozvaděcí skříně jsou ve špatném –havarijním stavu a již nevyhovují platným normám. Proto je nutné tyto skříně vyměnit. Budeme žádat o vypracování cenové nabídky na výměnu rozvaděčů a rozvodových skříní od firmy ELTRO, Mnichovo Hradiště a oslovíme i jiné firmy v okolí

Téměř všechny samosprávy si již nechávají úklid společných prostor provádět úklidovými firmami.

Na jednotlivých střediscích se provádí veškeré revize podle plánu, jak nám ukládá zákon. Všechny samosprávy udržují své domy v dobrém technickém stavu a provádějí pravidelné opravy. V minulých letech jsme všechny naše domy revitalizovaly a k realizaci oprav jsme využily úvěry v celkové ceně 73 236 000,- Kč od různých bank podle toho, jaké úrokové sazby nabízely. Tyto úvěry pravidelně splácíme podle podepsaných smluv. K dnešnímu dni je ještě potřeba splatit úvěry v hodnotě 34 417 417.91 Kč . V prosinci r. 2016 se nám podařilo vyjednat s Raiffeisen bankou snížení úrokové sazby na 1.31% až do konce splácení tj. do r. 2028. Předpokládáme, že podepsané smlouvy budou i nadále v platnosti a banka nebude požadovat podepsání nových dodatků ke smlouvám. Některé samosprávy mají dostatek financí, aby mimořádnou splátkou snížily svůj dluh vůči bance. Banky však mimořádnou splátku

nepřijímají. Výjimkou jsou finance, které jsou při převodu bytu do vlastnictví. Tam musí být novým vlastníkem dle NOZ zákona doplacena anuita a všechny závazky vůči bankám. Většina úvěrů bude doplacena za 6 – 8 let. Poslední mnou podepsaný úvěr bude doplacen až v roce 2036.

Na tomto místě jsem vždy hovořila o neplatičích. Nyní mohu říci. Nemáme žádného neplatiče, všichni družstevníci i vlastníci si plní své povinnosti. Někteří platí pouze o měsíc pozadu. Pokud se stane, že se platba nájemného pozdí, provinilce upozorníme a většinou je vždy nájemné doplaceno. Pokud by došlo k neplacení nájemného, předáváme podklady k soudnímu jednání Mgr. Pavlu Motlovi, Mladá Boleslav, který nás v takovýchto případech zastupuje.

Na posledním jednání představenstva jsme řešili žádost paní Jindřišky Lenghartové, bytem Máchovo 23, Mnichovo Hradiště, která žádá shromáždění delegátů o vrácení členství v bytovém družstvu, které jí bylo zrušeno za hrubé porušování členských povinností za neplacení nájemného za roky 2010 a 2011. Paní Lenghartová všechny dluhy zaplatila a nájemné pravidelně platí. Usnesení představenstva: představenstvo doporučuje SD schválit vrácení členství, s podmínkou, že pokud nebudou platby za užívání bytu placeny pravidelně, zrušit členství trvale, bez nároku na vrácení.

Vzhledem k tomu, že paní Hana Rašínová, ekonom našeho družstva, odchází od 1.7.2022 na zasloužený odpočinek - do starobního důchodu, museli jsme její odchod řešit. Na našich webových stránkách a také na stránkách města bylo zveřejněno výběrové řízení na obsazení pracovního místa účetní a administrace. Na toto naše výběrko se přihlásilo 6 uchazečů, se kterými jsme provedly (já a pí. Rašínová) pohovory a na základě těchto pohovorů byla vybrána paní Iveta Janatová s nástupem od 1.5.2022 a s tříměsíční zkušební lhůtou.

Jana Kovářová byla od 1.5.2022 zařazena na pracovní pozici ekonom SBD.

Z tohoto místa bych chtěla poděkovat paní Haně Rašínové, za její 33.letou práci pro naše družstvo a popřát jí hodně zdraví a spokojenosti do dalších let života.

O veškerých našich činnostech jsme informovali kontrolní komisi, která na našem jednání neshledala žádnou závadu. A již nyní jsou připraveni provést namátkovou kontrolu čehokoliv co se týká chodu družstva.

Všem zúčastněným delegátům děkuji za pozornost a přeji všem krásné prožití letních prázdnin.