

Zpráva o činnosti Stavebního bytového družstva

Mnichovo Hradiště pro rok 2023

Vážení delegáti,

Vítám vás na dnešním shromáždění delegátů, na kterém máme dle programu vás všechny informovat o činnosti družstva za uplynulé období a schválit účetní závěrku za rok 2023.

Ze zkušenosti z minulých let jste si všichni již zvykli, pokud je to možné, vyřizovat veškeré záležitosti písemně emailem, nebo telefonicky. Upravili jsme pracovní dobu a úřední hodiny, vše je uvedeno na našem webu <http://www.sbdmh.cz>.

Svou zprávu jsem vždy končila přehledem neplatičů a dnes začínám. V současné době nemáme žádného neplatiče. Jen několik málo družstevníků platí stále o jeden nájem pozadu. Vyúčtování záloh na služby spojených s bydlením byly řádně a včas spočítány a rozdány všem družstevníkům a vlastníkům. Vzhledem navýšení cen plynu a elektřiny nedopadlo příznivě pro některé z nás. Někteří měli skutečně velké nedoplatky. Všem, kteří požádali o splátkový kalendář, jsme vyhověli a nyní poctivě splácí a umožňují svůj dluh vůči družstvu.

Naše bytové družstvo má 196 bytů + 59 garáží družstevních. Spravujeme 259 bytů a 37 garáží ve vlastnictví. Provádíme správu pro 6 SVJ. SVJ Lidická 996—997 si zvolilo SBD, jako předsedu SVJ. To znamená, že spravujeme celkem 553 bytů a 96 garáží.

V minulých letech jsme na revitalizaci našich domů podepsali úvěry u různých bank v celkové hodnotě 73 236 000,-Kč. Závazky k těmto bankám plníme přesně podle podepsaných podmínek a nyní je náš dluh vůči bankám již 23 608 250,-Kč. U některých úvěrů již skončila nízká úroková fixace, a nová je v průměru o 2-3% vyšší.

Na převody bytů do vlastnictví máme již několik let pravidla a ta se nemění. Anuity u všech domů byly již splaceny, takže lze byty převádět kdykoli, pokud se rozhodne nájemce k převodu bytu, napíše písemnou žádost na SBD e-mail: sbdmh@volny.cz Představenstvo nechá spočítat nesplacenou část úvěru na revitalizaci k danému bytu, + poplatek za předčasné splacení bance a poplatek SBD, po splacení lze dát byt k převodu do osobního vlastnictví. Po této transakci se stane nájemce, vlastník - družstevník. Každý družstevník i vlastník má povinnost ze zákona a z našich Stanov Čl. 13 odstavec g) *oznamovat a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro vedení bytové evidence k rozúčtování nákladů na plnění spojená s užíváním bytu a pro doručování písemností.*

Pokud v bytě z jakéhokoli důvodu nájemce nebydlí, většinou byt pronajme. Je potřeba, aby nájemce uzavřel řádnou podnájemní smlouvu družstevního bytu s podnájemníky.

Představenstvo doporučuje všem nájemcům, aby si své podnájemníky dobře prověřili, než předají klíče od bytu. Pokud v bytě nikdo nebydlí, je potřeba oznámit, na správu družstva na koho se (v domě) obracet v případě havárie, aby se předešlo případným škodám na majetku.

O veškerý nám svěřený majetek se staráme s péčí řádného hospodáře, jak nám ukládají stanovy družstva spolu se zvolenou samosprávou a s předsedou samosprávy domu, který komunikuje se správou družstva. Správa zajišťuje veškeré opravy dle jejich požadavků a předepsané revize, a vládní nařízení.

Na všech domech SBD došlo k výměně vodoměrů na teplou a studenou vodu za vodoměry s dálkovým odečtem, který provedla fy:Techem, Kosmonosy /dle Evropské směrnice EU 2018/2002/. Od 1. 1. 2027 musejí být všechny vodoměry a měřidla tepla s dálkovým odečtem.

Od firmy Techem jsme obdrželi nabídku na výměnu měřičů topení pro všechny domy SBD, měřiče jsou již 20 let staré. Této nabídky využily zatím domy: Jaselská 1250-1252, Máchova 22-24, v letošním roce dům Hřbitovní 991-992.

Na domě V Cestkách 1245 bylo provedeno firmou Techem vyregulování topné soustavy a výměna termoregulačních ventilů a hlavic.

Náš jeden z prvních panelových domů postavených v MH je v Lidické 987-988. Tento dům měl již několik let problém s elektrickými rozvody po celém domě. Projektant Ing. Jaroslav Kučera, vypracoval projekt na novou elektroinstalaci a zastupuje SBD MH při všech jednáních se společností ČEZ- Distribuce a.s. I problém s výrobou atypických rozvodových skříní byl vyřešen. Firma ELEKTRO Pavel Badalec - Ptýrov dokončuje velmi náročnou výměnu elektrických rozvodů. Nyní už jen čekáme, až se ozve ČEZ a přivede do domu nový kabel, který umožní přívod potřebné elektrické energie i do budoucna. Všem obyvatelům domu děkujeme za trpělivost, kterou měli při každodenním vypínání elektrické energie

Na domě Jaselská 1173 -1175 proběhla výměna ležatých rozvodů na teplou a studenou vodu, firmou Pavel Procházka, Bělá pod Bezdězem.

Spolupracujeme s firmou „UMYJEM TO“ a v roce 2023 byly umyty domy, které byly značně znečištěny.(Poříčská25-26, a Máchova 22-24).

ČSLA 1247- byl problém se zvonky a otvíráním vchodových dveří. Firma SICURO-Mladá Boleslav vyměnila zvonky i homofony a nyní by mělo být vše v pořádku.

V Cestkách 1245- fy: VZDUCHOTECHNIKA-ÚDRŽBA-OPRAVY-ČIŠTĚNÍ-Praha, provedla vyčištění klimatizace, také došlo ke kamerové prohlídce odpadů domu.

Obyvatelé domu Lidická 1005-1007 se dohodli, a zhodnotí své bydlení instalací předokenních rolet.

Z tohoto místa bych chtěla všechny naše obyvatele domů důrazně upozornit, a vás zástupce požádat, o předání této informace všem spoluobyvatelům. Splachováním zbytků jídla do kanalizace, je porušován kanalizační zákon, který zakazuje vyhazovat zbytky jídla do kanalizace. Venku nekrmte žádná zvířata! Nenechávejte nikde volně přístupné potraviny. V současné době jsou vidět potkani nejen v noci, ale i ve dne jak běhají po sídlišti. Pokud budou mít co žrát v kanalizaci, a kolem popelnic a i na jiných místech, budou se množit, a tomu je potřeba zabránit.

Během uplynulého období byly prováděny všechny revize dle plánu. Předsedové samospráv jsou vždy předem informováni o termínu provádění těchto revizí.

Správa družstva zajišťovala veškeré opravy dle požadavků samospráv a nájemníků.

Tak jako v minulosti tak i letos budou provedeny pravidelné revize.

Plánované revize 2024

Hromosvody – Jaselská 1173 - 1175 – František Hofman, Bakov nad Jizerou
elektro – Lidická 1005 - 1007, Máchova 22- 24 – Jiří Horák, Mnichovo Hradiště
Lidická 1000 – 1002 – Miloslav Berounský, Dolní Bousov

Garáže Lidická, blok č. III – Luboš Vávra, Loukovec
plyn – Lidická 987 -988, Lidická 989 -990, Hřbitovní 991 – 992,
Jaselská 1173 – 1175, V Cestkách 1245, Jaselská 1253 – 1255,
Máchova 22 – 24 – Tomáš Adam Mladá Boleslav

Spalinové cesty – Lidická 1005 – 1007, Lidická 1000 – 1002

Výměna vodoměrů – Lidická 1000 – 1002, nainstalovány budou vodoměry s dálkovým odečtem, firmou Techem, Kosmonosy

Mnichovo Hradiště, květen 2024

Vypracovala: Jitka Thorovská