

Zpráva o činnosti Stavebního bytového družstva
Mnichovo Hradiště pro rok 2024

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 2024.

Stavební bytové družstvo Mnichovo Hradiště má 191 bytů + 56 garáží družstevních, spravuje 264 bytů a 40 garáží ve vlastnictví. To znamená, že spravujeme 455 bytů + 96 garáží.

Na revitalizaci našich panelových domů jsme si od r. 2009-2016 vypůjčili 73 236 000,- Kč od různých bank. Všechny úvěry pravidelně podle podepsaných smluv splácíme. K 31. 12. 2024 zbývá doplatit 18 819 426,-Kč. Za rok 2024 jsme splatili bankám 4 788 824,- Kč.

Zůstatky na jednotlivých úvěrech a doba splatnosti:

Máchova 22-24	1. 10. 2027	621 574,57
Jaselská 1173-1175	27. 12. 2029	1 141 991,27
V Cestkách 1245	1. 3. 2036	2 195 057,55
Lidická 987-988	31. 3. 2026	594 384,23
Lidická 989-990	31. 3. 2026	566 722,36
Hřbitovní 991-992	31. 03. 2026	385 326,08
Lidická 1000-1002	31. 10. 2028	757 915,47
Lidická 1005-1007	31. 10. 2028	463 413,93
Jaselská1253-1255	31. 10. 2028	1 288 156,51
Poříčská 25-26	31. 12. 2029	2 672 102,39
ČSLA 1247	28. 2. 2031	2 652 654,58
Jaselská 1250-1252	31. 8. 2036	5 480 127,15
		18 819 426,09

Domy Lidická 987-988, 989-990, Hřbitovní 991-992 budou splaceny 31. 3. 2026. U domů, kde budou splaceny úvěry se musí založit SVJ – tzn. Svolat členské schůze za přítomnosti notáře, přijmout stanovy SVJ, provede se volba zástupců domu- min. 3, z nich se zvolí předseda – vše se nechá zapsat do rejstříku SVJ na dobu 5 let. Ze zákona bude SBD provádět pouze správu SVJ – účetnictví. Po dohodě s nově vzniklým SVJ bude SBD i nadále zajišťovat opravy a revize, cena za tyto služby 250,-Kč/ 1 byt

Správa SBD velmi důrazně upozorňuje, všechny předsedy samospráv na nízkou platbu dlouhodobé zálohy domů – FO. V současné době při vyplacení úvěru se platby do FO snižují na cca 5,-Kč/m², což je v dlouhodobém horizontu neudržitelné při dnešních cenách oprav.Představenstvo SBD doporučuje minimální částku do FO 25,-Kč/m².

Jaselská 1173-1175

Moneta Stavební spořitelna – úvěr ze stavebního spoření 35400493 byl splacen 29. 10. 2024, zároveň s tím byla zrušena vinkulace pojistného plnění ze živelního pojištění ve prospěch Monety. Úvěr 90206482 bude splacen k 27. 12. 2029 s úrokovou sazbou 4,40%. Pokud bude ze strany samosprávy zájem popptáme možné refinancování za předpokladu snížení úrokové sazby.

V roce 2024 bylo nabídnuto refinancování úvěru pro dům V Cestkách 1245, firmou Finance-Management-Turnov. S jednatelem společnosti p. Jaroslavem Jarošem, jsme jednala o refinancování z důvodu snížení úrokové sazby z 4,9% na 3,59%, a také z důvodu snížení měsíčních splátek bance. Po ukončení dotace Panel, by se nemusela navyšovat částka na splácení úvěru pro jednotlivé byty. Podle podepsané smlouvy je nyní až do úplného splacení měsíční platba pevně daná částkou 42 700,- Kč. Někteří družstevníci si převádějí byt do vlastnictví, a to znamená, že se musí vyplatit z úvěru, ale splátka bance zůstává stejná. Celé refinancování by proběhlo prostřednictvím banky Unicredit bank, měsíční platba úvěru za byt by zůstala stejná, a splacení úvěru by bylo v roce 2030. Členská schůze domu 16. 10. 2024 neodsouhlasila nabídnuté refinancování.

ČSLA 1247 úvěr na revitalizaci od ČS zvýšení úrokové sazby 1.30% na 5.42%, měsíční splátka úvěru 46 667,-Kč

Lidická 987-988 se podařila dokončit rekonstrukce elektrických rozvodů ve společných prostorách. Za celkovou cenu 1 379 204,-Kč. Tento dům, byl stavěn jako první a bohužel se špatným řešením podsklepení, které se podařilo vyčistit od uskladněného nepotřebného haraburdí.

Komterm services s.r.o

Pro kotelný Lidická, Máchova a Poříčská – byly podepsány dodatky ke smlouvě – zafixování ceny pro roky 2025-2027

Kotelna Lidická fixace 1300Kč/MWh

Kotelna Máchova a Poříčská fixace 1150,-Kč/MWh

Vyhláška č. 38/2022 ukládá vlastníkům budov povinnost zajistit kontrolu systému vytápění, tato povinnost se týká všech domů s dálkovým vytápěním nebo vlastní kotelnou o výkonu nad 70KW, 1x za 5 let. Po odsouhlasení představenstva kontroly provede firma STANDBY Solution, Revoluční 1082/8 Praha. Cena za provedení kontroly 1 domu = 24 079,-Kč s DPH.

Technické věci

Firma Techem upozornila SBD – na výměnu měřičů topení, jejich životnost je 10 let po té se mohou postupně vypínat. Výměna již proběhla na domech Máchova 23-24, Hřbitovní 991-992, v letošním roce byla provedena výměna v domě Lidická 987-988.

Firma Komterm services, s.r.o

V kotelnách Lidická, Máchova a Poříčská – proběhla výměna stávajících bojlerů na teplou vodu za nové z důvodu nízké výhřevnosti - nedostatečným ohřevem vody.

Máchova 22-24

byla provedena výměna stoupacích rozvodů TV a SV- firmou Pavel Procházka, voda topení plyn, Bělá pod Bezdězem

Jaselská 1173-1175

Výměna oplechování vchodových stříšek – firma Aleš Rejzek Kněžmost

Lidická 1005-1007

Montáž předokenních žaluzií – firma ATMEN, Liberec

Ukončení činnosti deratizační firmy DeRata, Mladá Boleslav p. Střelec, nová firma, která provádí deratizaci v Mnichově Hradiště DERATO, Lukáš Sedláček, MB. Veškerý výskyt hlodavců je nutno nahlásit na Měst. Ú na Odbor komunálního hospodářství Bc. Jaroslava Bičíková.

V letošním roce, končí pojistná smlouva s pojišťovnou Kooperativa a bude potřeba podepsat smlouvu novou. Vzhledem k tomu, že se zvedá cena nemovitostí tak se bude zvedat i částka pojistného, již teď víme, že to bude o 20%. To znamená, že budeme muset navýšit částku na toto pojištění o 2,-Kč /m², abychom se nedostávaly do záporných – červených čísel, platnost od 1. 7. 2025.

Další nemilá zpráva pro nás pro všechny je - navýšení daně z nemovitosti, kterou musíme také zaplatit, a to znamená, že se promítne do celkové ceny za dlouhodobou zálohu. Představenstvo navrhuje zvýšení daně z nemovitosti u všech domů a garáží ve vlastnictví SBD o 3,-Kč/m², minimální částka daně z nemovitosti bude 17,- Kč/m², s platností od 1. 7. 2025

Na podzim v roce 2024 byla přijata „per rollam“ vnitřní směrnice č. 1/2024 – „Stanovení družstevně správních poplatků“, platná po schválení od 1. 11. 2024 i tuto směrnicí je potřeba upravit zvýšit poplatek za platbu do pokladny z 5,-Kč na 20,-Kč.

Tato úprava směrnice č.1/2024 je potřeba schválit v samostatném bodě, stejně tak jako navýšení ceny na pojištění a ceny na daň z nemovitostí.

Revize, které musí být provedeny v r 2025

Hromosvody – Lidická 987-988, Lidická 989-990, Hřbitovní 991-992 – firma Václav Uher, Ondřejov 1x za 2 roky

Poříčská 25-26 – revize hromosvodů František Hoffman, Bakov nad Jizerou

Elektro

V Cestkách 1245 – firma Zörkler, MB – sjednáno předsedou samosprávy Olgou Bajarovou

Garáže Lidická blok č. I, II, III – firma Luboš Vávra, Loukovec, sjednáno předsedou bloku I – Stanislavem Novákem

Plyn

Lidická 1005-1007, 1000-1002, Jaselská 1250-1252 – firma Tomáš Adam, MB

Spalinové cesty

Lidická 1005-1007, 1000-1002 – Ladislav Volf - Mnichovo Hradiště