

Zpravodaj 1/2014

Z pověření představenstva SBD Réna Ivančice vám předložím zprávu o činnosti představenstva a správy družstva za období od 22. května 2013.

Za rok 2013 se uskutečnilo 11 řádných jednání představenstva s pravidelnou účastí minimálně s 6-ti členů. Otevřeně mohu říci, že jednání jsou konstruktivní, s výměnou názorů na danou problematiku.

Představenstvo průběžně projednávalo členské a bytové otázky.

Převody bytů

K **31.1.2013** spravuje naše družstvo **2106** bytových jednotek. Z toho **388** družstevních a **1 718** v osobním vlastnictví.

V roce 2013 jsme přijali 5 bytových domů tj. 53 bytů do správy

Od 1.1.2014 jsme přijali 4 bytové domy tj. 74 bytů do správy

Celkem k dnešnímu dni spravuje SBD Réna 2 180 bytů.

V současné době jsou v jednání další bytové domy v Rosicích, Zastávce a Moravském Krumlově. Celkem se jedná o cca 35 bytů.

Do osobního vlastnictví bylo převedeno po zaplacení anuity za rok 2013 15 bytových jednotek.

Investice a údržba

V roce 2013 SBD Réna Ivančice eviduje náklady na opravy, údržbu a rekonstrukce družstevních bytů v celkové výši 4 293 142 Kč. Mezi největší akce patřily:

Zateplení domu v Ostopovicích na ul. Osvobození 3 a zateplení fasády na Osvobození 5 v celkové částce 1 304 165,- Kč, výměna vodoměrů u SA 571 Oslavany ve výši 525 489,- Kč, dále zateplení fasády u SA 508 v Ivančicích v částce 484 583 Kč, zateplení severní stěny, servis výtahů, zateplení stropů, rekonstrukce antén na ul. Kaštanová v Rosicích v celkové částce 610 865,- Kč, výměna PVC ve společných prostorách na ul. Majrov 632 – 634 v částce 253 343,- Kč.

Pro ty domy, které uvažují o případné rekonstrukci či revitalizaci nemám příliš dobré zprávy týkající se využití dotačních titulů z EU či ministerstva pro místní

rozvoj. Již na minulém shromáždění delegátů jsem vás informoval o situaci, která panovala v této oblasti v loňském roce. Jen pro připomenutí uvedu, že jediné dotační programy, které mohli lidé čerpat na údržbu bytového fondu byly:

Program Jessica (možnost čerpání pouze ve městech nad 20 tis. obyvatel)
Zelená úsporám – možnost čerpání pouze pro lidi v rodinných domech
Panel 2013 + - jediný dotační titul pro byty panelového typu, ale ne příliš výhodné úrokové sazby a omezená výše finančních prostředků.

Současná situace se v letošním roce v této oblasti prakticky neliší. Aktuální stav programu Panel 2013 + pro letošní rok je následující :

Rozpočet na r. 2014

600 mil.Kč

počet žádostí 31 ks 119,6 mil. Kč

příslib úvěru 45 ks 181,4 mil. Kč

úvěrové smlouvy 32 ks 127,3 mil. Kč

datum aktualizace 2. května 2014

Termíny provádění revizí tzn. požárních hydrantů, hromosvodů, komínů, revize plynu a elektro revize je neustále sledováno naším technikem v průběhu celého roku. Firmy zabývající se výše uvedenými druhy revizí jsou spolehlivé a spolupráce probíhá bez větších problémů. Pokud se nějaký problém vyskytl, snažili jsme se ho řešit operativně a zjednat nápravu.

Pozemky

Jak jistě dobře víte, pozemky pod bytovými domy řeším již čtvrtým rokem. V loňském roce byla celá kauza předána advokátní kanceláři, která po prostudování všech podkladů tvrdila, že právo je na naší straně.

Před podáním žalob jsme dali souhlas advokátní kanceláři k oslovení všech starostů či právních oddělení obcí o možnost mimosoudního vyrovnání. Upozorňovali jsme je, že soudní poplatky a náklady řízení jsou poměrně vysoké a dali by se v případě souhlasu ušetřit.

Dnes mám pro vás konečně dobré zprávy. Došlo k průlomu v jednání a obce si začínají uvědomovat vážnost situace a některé se rozhodli pro vypořádání s družstvem.

Z podaných žalob už byly 3 žaloby staženy z důvodu mimosoudního vyrovnání. K vrácení kupní ceny za neoprávněný prodej pozemků přistoupily obce : Trboušany, Zastávka, Rosice

V částkách : Trboušany 39 120,- Kč.....Zastávka 229 116,- Kč, Rosice 351 750,- Kč. Celkem 619 986,- Kč

Na výsledek ostatních žalob u obcí Ostopovice, Ivančice, Oslavany, Dolní Kounice, Pravlov stále ještě čekáme. Doufám, že tyto obce brzo zjistí, že vrácení peněz za prodej pozemků je nemine.

Vzhledem k tomu, že peníze na koupi pozemků platili jednotliví nájemníci bytovému družstvu, které celkovou částku za jednotlivé domy posílalo obci, bude družstvo obdržené peníze vracet jednotlivým nájemníkům. V některých případech se bude jednat i o náročné dohledání některých původních nájemníků. Ať už z důvodu přestěhování a prodání bytu , z důvodu úmrtí původního nájemníka, nebo ke vzniku SVJ z původně družstevního domu.

Současně musím zdůraznit, že SBD Réna vznikly v souvislosti s touto kauzou nemalé finanční náklady, o které budou vrácené finanční prostředky poníženy. V současné době konzultujeme celou problematiku s právním oddělením svazu českomoravských bytových družstev, aby vyplácení vrácených finančních prostředků proběhlo v souladu se zákonem. Po zjištění všech skutečností a úhradě všech žalovaných částek, budou vrácené peníze neprodleně vypláceny.

Samozřejmě se nemohu nezmínit o dalším soudním sporu, který táhne několik let a tím je určení vlastnického práva na pozemky v Ostopovicích. Loni v červnu bylo poslední stání, kde soud rozhodl ve prospěch ZD Podskalí v likvidaci. Po poradě s právním zástupcem jsme se rozhodli podat odvolání k odvolacímu soudu. Odvolání proběhlo ještě v loňském roce a do dnešního dne ještě soud nerozhodl.

Od 1.1.2014 začaly platit zákon č. 89/2012 Sb – Nový občanský zákoník a zákon č. 90/2012 Sb – zákon o obchodních společnostech a družstvech ,zkráceně zákon o obchodních korporacích a s tím i mnoho dalších souvisejících zákonů, vyhlášek a nařízení.

Víte, že jsme o těchto věcech hovořili na mimořádném shromáždění delegátů v listopadu loňského roku, kde se schvalovaly upravené stanovy bytového družstva. Jsem přesvědčen o tom, že naše stanovy doznají v průběhu jednoho či dvou let určitých změn z důvodu úprav v NOZ nebo ZOK. Z tohoto důvodu SBD Réna Ivančice do této doby pozdržela výtisk nově schválených stanov kvůli výše uvedeným důvodům. V polovině tohoto roku budou stanovy vytisknuty a předány po 1 ks jednotlivým předsedům samospráv.

SBD Réna Ivančice musí dbát i na poradenskou činnost pro SVJ, která na základě mandátní smlouvy spravuje. Tzn., že sledujeme i změny, které se netýkají pouze našeho družstva, ale i SVJ. Např. Vzorové stanovy pro SVJ se měnily již po několikáté. Naposledy začátkem května. Výbory SVJ mají čas na přijetí stanov po účinnosti NOZ a ZOK až do konce roku 2015 respektive 2016.

Jestli-že se koncem roku pořádně nevědělo, jak to s účinností a zapracováním NOZ a ZOK do právního systému bude vypadat, tak podle dostupných informací je situace podobná jak na sklonku roku. Když vezmu v úvahu pouze bytovou problematiku, tak podle všech školení a konzultací, kterých jsem se zúčastnil, je naprosto evidentní, že ani právníci nemají ve výkladech jednotlivých paragrafů jasno. Právní oddělení SČMBD neustále studuje jednotlivé paragrafy týkající se bytové problematiky a nachází nesrovnalosti a nedokonalosti. NOZ má 3 081 § a z toho je připravena k novelizaci cca 800 z nich. Dá se říci, že je nyní velice náročné období na sledování veškerých změn v legislativě týkajícího se hospodaření s byty, ale i jejich uvádění do praxe.

Ekonomika

Výše částky dlužného nájemného k 30.4. 2014 činila **143 995,- Kč** tj. o **19 159,- Kč** méně než tomu bylo k 30.4.2013. Na částce dlužného nájemného se podílí 16 nájemníků. Na dluh na nájemném přesahující 10 tis. Kč se podílí 5 nájemníků. Ostatní částky dlužného nájemného jsou tvořeny buď pouhým opomenutím nájemníka uhradit řádné nájemné, které zpravidla bývá ihned následně zapláceno popř. momentální krátkodobou finanční indispozicí . Za minulé období jsme snížili částku o cca 45 tis. Kč a nyní o dalších 19 tis. Kč. Z těchto čísel je patrná snaha pracovníků družstva, snižovat počet neplatičů i výši jejich dluhu. V několika případech pochopili nájemníci – dlužníci - vážnost situace a kontaktovali pracovníky družstva s žádostí o řešení nepříznivé finanční situace. Samozřejmě vítáme snahu nájemníků řešit situaci ohledně dlužného nájemného a snažíme se najít co nejlepší řešení. Ať už formou splátkového kalendáře nebo dohodnutí termínu zaplacení části popř. celého dluhu. Apeluji na vás, delegáty, abyste na schůzích samosprávy informovali ostatní členy o možných problémech spojených s důsledky za neplacení řádného nájemného. Mám na mysli poplatky z prodlení, penále, náklady na právní zastoupení, popř. exekuční poplatky atd.

V roce 2013 družstvo vykázalo náklady ve výši 12 756 825,76 Kč a výnosy 12 890 982,95 Kč. Z uvedeného vyplývá, že vykázalo zisk ve výši

134 157,19 Kč. Hospodářský výsledek správy ve výši 12 633,87 bude po schválení hospodaření družstva převeden do nedělitelného fondu. S podrobným hospodařením družstva budete seznámeni vedoucí ekonomického úseku paní Renatou Černou. Vzhledem k tomu, že naše družstvo není povinno provádět audit, předává své výsledky hospodaření vedení SČMBD s žádostí o analýzu hospodaření – tzv.rating , který provádí nezávislá firma - iCCB Rating. Pro rok 2012 znělo hodnocení následovně

BD (SVJ) má výjimečně dobrou schopnost včas platit své finanční závazky. Ekonomické ukazatele prokazují vynikající finanční stabilitu. Příznivé ekonomické podmínky regionu i parametry charakterizující vnitřní situaci BD nebo SVJ (platební morálka, tvorba fondu oprav apod.) dávají velmi dobré předpoklady dalšího rozvoje.

V uplynulých letech bylo SBD Réna Ivančice hodnoceno písmenem B , B + apod. tzn. že plnění kritérií některých ukazatelů mělo stále rezervy.

Hodnocení, které jsme za loňský rok poprvé získali je označováno písmenem A tzn. Téměř bez rizika .

Z výše uvedeného je vidět, že pracovníci mají odborné znalosti a snahu odvádět svou práci co nejlépe ku prospěchu všech členů bytového družstva.

Rozhodně se všichni zaměstnanci SBD Réna Ivančice snaží co nejefektivněji hospodařit se všemi prostředky a aby byl dosaženo všech vytýčených cílů a záměrů stanovených finančním plánem.

Uvedu jeden z příkladů: Jak jistě víte minulý rok jsme se rozhodli změnit dodavatele zemního plynu. Namísto tradičního dodavatele, kterým bylo RWE, jsme přešli k poměrně neznámému – a tím byla Lama energy. Změna dodavatele je vždy tak trochu riziko. Hlavně v dnešní době, kdy se na trhu s energiemi objevuje spousta dodavatelů , kteří se zajímají pouze o zisk a ne o kvalitní a cenově výhodné služby poskytované zákazníkovi.

Důkazem správnosti našeho rozhodnutí při výběru společnosti LAMA energy je úspora na nákladech ve srovnání s RWE o 807 tis. Kč. Úspory u jednotlivých domů činili v závislosti na počtu bytů úspory cca od 30 – do 60 tis. Kč.

Děkuji za pozornost

Ing.Vojtěch Řehák
předseda SBD Réna Ivančice