

Zpráva o činnosti SBD Čelákovice za rok 2019

Dámy a pánové, vážení přátelé, delegáti, předkládáme Vám zprávu o činnosti našeho roce 2019.

SBD v tomto roce provádělo v bytových domech činnost v souladu s ustanoveními zákona o bytových domech, které se vztahují na vlastnictví, údržbu a správu 334 vlastních bytových jednotek a 36 garáží a 420 bytů a 12 garáží v osobním vlastnictví, pro které SBD zajišťuje

V roce 2019 nebyly realizovány žádné převody bytů do vlastnictví. V tomto roce zahájena a ani připravována žádná výstavba bytů.

Základní náplň činnosti byly:

Oprava a údržba bytového fondu. Tato činnost stále zůstává jedním z hlavních úkolů našeho družstva. Celková částka na opravy, údržbu a rekonstrukce za rok 2019 činila 6 822 037, 58 - Kč a to včetně nákladů na materiál, ostatní zahrnované položky, technické zhodnocení domů a splátky úvěrů pro domy Stankovského 1634-5 a 1640-42 a U Kapličky 1653-1654.

U této činnosti byly v jednotlivých domech prováděny pravidelné revize požárního ochrany, elektrické instalace, hromosvodů, plynovodních rozvodů, ZTI a výtahů.

V mnoha domech byly různými firmami prováděny elektroinstalační, instalatérské, malířské, izolační, malířské, zednické a zámečnické práce.

V uplynulém roce byla u domů provedena celá řada oprav s přihlédnutím k aktuálnímu stavu domů. U domu 1661-1663 byla provedena aplikace kvalitního vytápění systému na štítu domu. U některých domů se prováděla kontrola a údržba

Firmou Kolář Čelákovice byla provedena kompletní výmalba společných prostor č.p.1655-1657. Firmou Slezák Čelákovice byla v několika domech provedena výměna vstupních skel vstupních dveří a seřizovací práce na dveřích a oknech. Na domě č.p. 1640-42 byla provedena renovace omítek vstupů firmou Lemarie Praha.. Ve větším rozsahu byly u domů prováděny opravy STA firmou Frýda Praha a osvětlení domů včetně instalace světelných zámkových systémů firmou Menoušek Čelákovice. Byl prováděn servis a údržba výtahů firmou Sekom Praha. Ve velkém rozsahu byly prováděny revize a opravy výtahů firmou MSV Liberec a NKZ Říčany a při řešení některých případů i ve spolupráci s výrobcem výtahů firmami Výtahy Velké Meziříčí. MSV Liberec a LIFT CZ. Zvyšující se objem oprav a údržby je prováděn na domech v majetku subjektů v naší správě. Povinné revize požárního zabezpečení prováděla firma Soukup Pečky, revize plynu Ing. Kylar Praha, revize elektrické instalace p. Miller Čelákovice, revize spalinových cest firma Procházka Praha, revize výtahů a tlakových nádob firmou Sekom Praha a revize hromosvodů p. Bukáček Jimmy.

Je třeba konstatovat, že zajištění některých oprav kvalitními odbornými firmami nebo vlastníky bylo v roce 2019 velice složité a není předpoklad, že to v dalších letech bude jinak. Ukazuje se, že provedené opravy a rekonstrukce postupně zlepšují stav budov, zejména některých domů stále neodpovídají jejich skutečným potřebám. Je také třeba konstatovat, že opravdu zásadní investice je možno řešit pouze za využití úvěrů. V otázce

byla proběhla řada jednání se stavebními spořitelny a to např. s MPSS a Stavební spořitelnou České spořitelny. V průběhu roku 2019 bylo naším družstvem využito státního programu IROP na podporu oprav a rekonstrukcí a to pro komplexní opravu a modernizaci domu U Kapličky 1653-1654 zahrnující zateplení, statické zajištění obvodového pláště,

opravu lodžii, opravu navazujících konstrukcí a zateplení vnitřních konstrukcí s programem dovaných dosažení energetických úspor. Na tyto akce byla získána a následně využita finanční podpora ve výši 30% poskytnutá MMR v rámci uvedeného programu s příspěvkem z veřejných fondů.

souvislosti se zajišťováním správy pro vlastní byty a byty v osobním vlastnictví byla tečena řada jednání s příslušnými institucemi jako jsou Město Čelákovice, Katastrální úřad Praha – východ, FÚ Praha – východ, Česká spořitelna a.s., ČSOB Praha, Kooperativa a.s., Brno a Liberec a několika zdravotními pojišťovnami. V těchto jednáních byly řešeny různé záležitosti spojené se správou vlastních bytů a bytů ve vlastnictví.

Členenské záležitosti a vymáhání pohledávek od uživatelů družstevních bytů.

V roce 2019 družstvo spravovalo k 31.12.2019, jak již bylo uvedeno, 334 vlastních bytových jednotek, 36 vlastních garáží a 420 b.j. a 12 garáží ve vlastnictví jiných subjektů.

Bylo provedeno a schváleno:

- 5 převodů bytu v řadě přímé
- 12 převodů bytů v řadě nepřímé
- 9 dědictví
- 12 podnájmu
- 2 dohody o majetkovém vyrovnání
- 23 osoby byly přijaty za člena SBD
- 23 osobám bylo členství zrušeno

Řešeným problémem, který se stále opakuje, je neplacení nájemného ze strany některých uživatelů. Vymáhání pohledávek od dlužníků nájemného se nám velice daří i když stále velké finanční náklady a velký objem administrativní práce.

Úplnost této části zprávy je třeba uvést, že celkový dluh na nezaplaceném nájemném k 31.12.2019 272 236,- Kč. V otázce dluhů je velice striktně postupováno dle stanov a ustanovení zákona a ve spolupráci s naším právním zástupcem jsou dluhy vymáhány i soudní cestou. Tato cesta však v některých případech je stále poměrně zdoluhavá.

) Další oblastí činnosti našeho SBD jsou správní úkoly spojené mimo jiné i se správou fondu družstva. V této souvislosti byla k 31. 12. 2019 na fondech následující skutečnost:

- dlouhodobá záloha na opravu a údržbu	
počáteční stav k 1.1.2019	14 945 364,83 Kč
tvorba 2019	6 171 747,38 Kč
použití fondu	6 822 037,58 Kč
celkový zůstatek fondu k 31.12.2019	14 295 074,63 Kč

- kapitálové fondy – představují krytí zdrojů na výstavby domů a na pozemky, zvyšují se technickým zhodnocením a snižují převodem bytů a pozemků do vlastnictví. Kapitálové fondy se dále analyticky člení (dle stanov).

počáteční stav k 1. 1. 2019 celkem	80 379 596,18 Kč
konečný stav k 31. 12. 2019 celkem	86 838 841,75 Kč

- základní kapitál	počáteční stav	113 000,- Kč
	konečný stav	107 400,- Kč

- nedělitelný fond.

tento fond je určen ke krytí ztrát a je dle ustanovení obchodního zákoníku povinný

počáteční stav k 1. 1. 2019	6 283 450,12 Kč
konečný stav k 31. 12. 2019	4 303 968,94 Kč

- fond FKSP počáteční stav k 1.1.2019	199 192,30 Kč
konečný stav k 31.12.2019	173 930,30 Kč

- fond odměn počáteční stav 1.1.2019	453 200, - Kč
konečný stav k 31.12.2019	323 200, - Kč

K správním úkolům SBD patřilo jednání s dodavateli energií a služeb a to Q-byt Čelákovice, ČEZ Praha, MěÚ Čelákovice, RWE Praha, TS Čelákovice, organizací ISČV Příbram a Techem Praha. K dalším činnostem patřila jednání s Okresním soudem Praha- východ, Městským soudem Praha, Krajským soudem Praha, ČSOB a.s. Praha, pojišťovnou KOOPERATIVA a.s., Českou pojišťovnou, Českou spořitelnou a.s. a jednání s řadou dalších orgánů a institucí.

Čelákovice 11/2020

Jiří Neuman