



STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO JESENÍK

28.října 9/891, 790 01 Jeseník, IČ: 00053571, DIČ: CZ00053571

bankovní spojení: ČSOB a.s. pobočka Jeseník, č. ú. 1252648/0300

telefon: 584 401 111, web: www.sbdjesenik.cz

Zapsáno v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl Dr XXII vložka 146

Výroční zpráva

o činnosti SBD Jeseník v roce 2018

Rok 2018, rokem změn k nápravě funkčnosti a veřejného povědomí
o SBD Jeseník.

Vypracoval: Miloš Richter

OBSAH:

1. Hlavní změny v SBD Jeseník v průběhu roku 2018
2. Hlavní cíle SBD Jeseník v roce 2018
3. Dosažené výsledky v roce 2018
4. Vize do dalších let

Ad.1. **Hlavní změny v SBD Jeseník v průběhu roku 2018**

2.1.2018 – nastoupil do fce. ředitele SBD Jeseník p. Miloš Richter

15.1.2018 – odstoupil z funkce člena představenstva SBD Jeseník p. Miroslav Hrdlička k
22.1.2018

15.1.2018 – odstoupila z funkce člena představenstva SBD Jeseník pí. Eva Nováková k
22.1.2018

5.2.2018 – **Shromáždění delegátů SBD Jeseník**

1. Odvolání členů představenstva

- Ing. Lubomír Malý - předseda představenstva
- Jaromír Byrtus – 1. místopředseda představenstva
- Miroslav Hrdlička – 2. místopředseda představenstva
- Ludmila Hutníková – člen představenstva
- Eva Nováková – člen představenstva

2. Odvolání členů kontrolní komise

- Andrea Robotková – předsedkyně kontrolní komise
- Milena Žingorová – člen kontrolní komise
- Alice Labounková – člen kontrolní komise

3. Volba nových členů představenstva

- Ing. Vít Dorníček, Ph.D. – předseda představenstva
- Mgr. Alenka Trunečková – 1. místopředseda představenstva
- Filip Kania – 2. místopředseda představenstva
- Jaromír Byrtus – člen představenstva
- Pavel Šafařík – člen představenstva

4. Volba nových členů kontrolní komise

- Lenka Špangerová – předsedkyně kontrolní komise
- Stanislava Patáková – člen kontrolní komise
- Jaromír Blanař – člen kontrolní komise

31.1.2018 – ukončila pracovní poměr Ing. Naděžda Šolarová – ved. technik

13.2.2018 – nastoupil na funkci ved. technika p. Vojtěch Břenek

28.6.2018 – Shromáždění delegátů na kterém se projednalo:

-hospodaření v roce 2017 (ztráta -633 tis. Kč, úhrada z budoucích zisků)

-odměny statutárních orgánů družstva

-jednoznačné nastavení pravidel převodů DB do OV (bez fin. závazků, úvěry, dluhy, podané žádosti,

-projednán jednací a volební řád

-zásady zřízení zástavního práva k úvěru

-informace k průběhu vyšetřování možné trestné činnosti v uplynulých letech

Ad.2. **Hlavní cíle SBD Jeseník v průběhu roku 2018**

1. Stabilizovat funkčnost SBD Jeseník (personálně)
2. Vytvořit atmosféru otevřenosti svým klientům
3. Nastolit úsporná opatření provozu SBD Jeseník
4. Nastavit jednoznačná pravidla pro převody bytů do OV
5. Nastavit jednoznačná pravidla k pronajímání volných bytů

6. Nastavit jednoznačná pravidla k vymáhání dluhů, včetně jejich aktivního vymáhání
7. Řešit dlouholetý problém zaměněných čísel parcel na sídlišti Pod Chlumem; Bezručova 648, 666, 664, 646 a Halasova 663 a 645.
8. Řešit několika letý problém změny vytápění bytových domů osamostatněním od CTZ Sateza.

Ad.3. **Dosažené výsledky v roce 2018**

Nástupem nového představenstva SBD Jeseník v čele s jejím předsedou se povedlo zklidnit pracovní klima na družstvu a vytvořit přívětivou atmosféru pro řádné plnění úkolů a rovněž vůči klientům družstva tak, aby již nikdo neměl obavy z toho, že se s ním nebude nikdo bavit.

Tak, aby klient věděl, že může na družstvo svobodně přijít se svou žádostí, stížností či podnětem a že bude vyslyšen.

Toto je zajišťováno kmenovými zaměstnanci družstva ve složení:

Ředitel SBD p. Miloš Richter – obecně všechny připomínky k chodu družstva a zaměstnancům; návrhy, připomínky, stížnosti. Zodpovídá za GDPR. Problematika převodů bytů do osobního vlastnictví včetně výmazu vyplacených zástav. Problematika pronájmu DB dalším nájemníkům. Řešení dluhů vůči družstvu obecně a pomoc při hledání možností řešení u případů, které již mají právní formu. Zastupuje SBD při zakládání SVJ dle zákona včetně organizace založení.

Účetní SBD pí. Ing. Jana Rajská – řeší fondy jak úvěrové tak údržby včetně propočtů a nahrávání, fakturace – evidence, vyúčtování a vystavování, úvěry – účtování v bance, propočty na jed. byty, zaúčtování, kontrola, mimořádné splátky úvěrů. Vyúčtování kontrol, oprav a nastavování měřičů odběrných míst. Kontrola a opravy bankovních účtů. Měsíční DPH + kontrolní hlášení, rozúčtování úvěrů SFRB, měsíční závěrky a daň z nemovitostí.

Účetní SBD pí. Věra Hoczová – řeší kompletní zpracování a účtování SVJ, veškerá fakturace a likvidace, vedení dluhů, vedení a kontrola tvorby FO, měsíční závěrky, vyúčtování daně z mezd, roční uzávěrky, delimitace (SVJ).

U SBD – měsíční závěrka bytové evidence, převody financí za zbyt. Družstevníky, kontrola BE x účetnictví; 1x ročně zpracovává pojistné smlouvy s pojišťovnou Kooperativa a.s.; Zpracovává roční vyúčtování služeb, nastavení vyúčtování vyrovnání zaúčtování.

Personalistika + mzdová účetní, agenda mezd, závěrka hlášení zdr. poj. + OSSZ a FÚ, daně ev. Listy duch. Pojištění.

Účetní SBD pí. Martina Harbichová – vykonává práce související s podatelnou, řeší hotovostní platby pokladnou, problematiku nájmu a bytové záležitosti, bytová evidence, převody členských práv, převody bytů v os. vlastnictví, kartotéka, agenda nájmu bytů, dohody o splátkách, změny předpisů, sledování dluhů, SIPO, evidence korespondence, odesílání pošty, zpracování anuitních splátek, zápočty pohledávek. Zajišťuje bankovní operace, platební kalendáře, přeplatky, odvody daní, bankovní výpisy.

Technik (vedoucí technik) SBD p. Vojtěch Břenek – řídí technický úsek družstva ve spolupráci s technikem SBD, zajišťuje chod tohoto úseku. Příprava podkladů pro regeneraci bytových domů včetně koordinace prací včetně zajištění návazných procesů. Příprava podkladů pro projektové dokumentace a stavební povolení, kontrola věcné správnosti faktur, provádění dozoru za investora, kontroly domů a bytů, vyřizování pojistných událostí, příprava plánu oprav, vedení databáze revizí, pořizování fotodokumentace včetně její databáze, účast při vyklízení bytů- fotodokumentace, odečty měřičů, zajišťování oprav nahlášených závad na domech, zajišťování oprav požadovaných výbory nebo DD, nebo oprav podle návrhu SBD včetně jejich projednání na domovních schůzích, včetně organizace výběru dodavatele a obeslání navrhovaných firem.

Technik SBD p. Vladimír Šebrle – řešení havárií na telefonu, odpovědnost za autoprovod, zajišťování oprav nahlášených závad na domech, zajišťování oprav požadovaných výbory nebo DD, nebo oprav podle návrhu SBD včetně jejich projednání na domovních schůzích, včetně organizace výběru dodavatele a obeslání navrhovaných firem. Vedení databáze vodoměrů a měřičů tepla, vedení databáze revizí, pořizování fotodokumentace včetně její databáze, účast při vyklízení bytů- fotodokumentace, odečty měřičů, kontroly domů a bytů.

- Úsporná opatření** –
- Nákupy potřebného materiálu a zařízení do výše 2.000,- Kč schvaluje ředitel SBD.
 - Nákupy potřebného materiálu a zařízení nad 2.000,- Kč schvaluje předseda představenstva
 - Bylo zrušeno používání pevné linky O2 a bylo nahrazeno službou web4soft internet. Pro mobilní síť byly vyjednány výhodnější tarify.
 - Finanční kapitál družstva byl z části převeden do bank s výhodnější úrokovou sazbou
 - Zrušila se spolupráce s firmami vymáhající dluhy a vše se řeší cestou firemního externího právníka

15.7.2018 – zahájení praktického převádění DB do OV – splňující stanovené požadavky pro převod.

K datu 15.7.2018 bylo soustředěno a evidováno **78** žádostí, ne vždy splňující dané požadavky (splacení Anuity, doplacení úvěru, dluh). V dalším období k 31.12.2018 se počet žadatelů rozšířil na **124**. Vyřízeno bylo k datu 31.12.2018 **38** žádostí.

Každá žádost se vyřizuje jednotlivě. U většiny se předem zpracovává a podává návrh na výmaz zástavního práva na základě potvrzení banky splacení Anuity (2x do roka), splacení úvěru, což se dříve nedělalo. Až je zástava vymazána, může se podat návrh na převod bytu do OV. Návrhy na převod bytu do OV se mohou podávat vždy od 2. do 12. dne v měsíci a zpracování návrhu na katastrálním pracovišti má lhůtu 20 dní, rovněž zpracování návrhu na výmaz zástavy má lhůtu 20 dní.

Pronajímání volných bytů – v roce 2018 bylo pronajato 5 bytů, převážně po vystěhování neplatičů: 1x Bernartice (349), 1x Vidnava (Hrdinů 280), 3x Jeseník (Tyršova 1038, Husova 1093, Seifertova).

Nájmy jsou stanoveny jednoduchým propočtem podlahová plocha x cena za m², (Jeseník – 60Kč, okolní obce (Lipová Lázně, Česká Ves) 50,- Kč a ostatní obce 40,- Kč.

Dále bylo řešeno 24 případů vyloučených členů družstva, kteří v bytech bydleli bez nájmu, jen za úhradu poplatků a záloh na energie a služby. Ve spolupráci s právním zástupcem SBD se vyjednaly dohody ve 23 případech a jeden byl předán soudu.

Přínos vyjednaných dohod je vyčíslen na 2.167.900,- Kč dle splátkových kalendářů a na 63.300,- Kč měsíčně z vypočítaných nájmu.

Černé pronájmy – jsou dle průběžně došlých informací tyto prověřovány a jednotlivým pronajímatelům jsou zasílány písemné výzvy k dodatečné úhradě poplatků za nezaplacené období (vždy rok – 12 měsíců = 1,500,-Kč), poprvé vždy ve výši 2.000,- Kč, plus poplatek ve výši 7 000,- Kč za dodatečné podání žádosti.

Dluhy – dlužníci – se řeší průběžně upomínkou písemnou, nebo telefonicky, výstrahou před vyloučením, předáním právnímu zástupci, konče soudním rozhodnutím. Z aktuálního počtu 26 dlužníků mají již někteří uzavřené splátkové kalendáře a splácejí, 9 bylo předáno právnímu zástupci, 2 výstraha před vyloučením, 2 rozhodnutí o vyloučení.

Soudní spor se vede s 5 dlužníky na adrese [REDACTED].

Soudní spor je veden s rodinou [REDACTED].

Řešení zaměněných parcelních čísel Bezručova a Halasova – je v současné době řešeno cestou právníka

Řešení kotelen odpojením a odkupu od Sateza a.s. – je v současné době řešeno SBD v úzké spolupráci s právníkem

Ve správě SBD je: 81 bytových domů, 3 SVJ, 7 SVJ+Z, celkem 91

1522 bytových jednotek z toho 821 – vlastníci; 701- družstevníci

Pod správu SBD přišlo: BD Miroslav Lipová Lázně 2/2018 a SVJ Hradec N. Ves 12/2018

Ze správy odešlo: SVJ U Kasáren 1133 9/2018

K 15.3.2019 bylo zpracováno Přiznání k dani z příjmu právnických osob za rok 2018:

- **Hospodářský výsledek k 31.12.2018 je +2 092 192,- Kč brutto**

Ad.4.

Vize do dalších let

Pokračovat v činnosti družstva tak, aby bylo i nadále dosahováno kladného hospodářského výsledku, spokojenosti družstevníků při řešení jejich problémů a požadavků.

Vážněji se zabývat otázkou „Nové“ výstavby družstevních bytů.

Zpracoval: Miloš Richter

ředitel