



Stavební bytové družstvo Libčice nad Vltavou

Pod Saharou 536, 252 66 Libčice nad Vltavou, tel.: 233930939, IČ 00036901
zapsané v obchod. rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu Dr. XCVIII, vložka 372

Zápis č. 37

z jednání představenstva SBD ve čtvrtek 27.11. 2014 v 17:00 kanceláři SBD

Dům A	Vladimíra Ilenčíková	P	Dům 714	Milan Bartoň	P
Dům B	Dana Svobodová	P	Dům 722	Věra Hudáková	P
Dům D	Vladimír Svoboda	P	Dům 723	Evžen Novák	P
Dům 705	Eva Pencová	P	KK	Daniela Hrdinová	P
Dům F	Petr Ševčík	O	KK	Petra Grybauskas	O

O – omluven/a, P – přítomen/na

EKONOMIKA

1) Dlužníci nájmu a vyúčtování

a) nájemné – SBD vymáhá dluhy (zahrnuty dluhy nájemného 06-08/2014) od 4 osob

b) VYU2013 - SBD vymáhá dluhy po termínu splatnosti 30.9.2014 celkem od 4 osob

S ostatními dlužníky byly sjednány splátkové kalendáře s lhůtou splatnosti cca 5-6 měsíců, v současnosti však i přes tuto dohodu někteří z nich neplní své závazky, proto jim bude zaslána výstraha pro závažné porušení stanov SBD.

2) Dědická řízení

V současné době probíhá dědické řízení po zesnulém nájemníkovi z domu 714, které ještě není uzavřeno, dlužný nájem za více než rok je zahrnut do pozůstalosti.

3) Exekuce

SBD poskytlo od začátku roku 2014 povinnou součinnost při vypořádávání 11 exekucí.

Ve většině případů se jednalo o osoby, které uvedly jako trvalé bydliště adresu v objektech SBD, ačkoliv nikdy nebyli členy družstva (např. děti bývalých nájemníků nebo se nepřihlásili po ukončení členství v SBD k trvalému pobytu v novém bydlišti).

Vedení SBD sděluje, že neodhlášené osoby může na matrice MěÚ Libčice odhlásit pouze současný nájemník (po předložení platné nájemní smlouvy a vyplnění příslušného formuláře).

4) Anuity

Členům představenstva byl předán následující přehled splácení anuit (splácení úvěru na výstavbu objektů SBD. V současnosti splácí tento úvěr již pouze domy 722, 723 a F, viz tabulka níže:

STAV SPLÁCENÍ ANUITY K 30.6.2014

		Celkem nesplacená anuita: 2 172 185,39			
		velikost bytu			
objekt	Číslo úvěrové smlouvy	2+1	3+1	4+1	celkem objekt
"F" 534-536	1796901	597,06	939,93	1 111,36	23 835,11
722	1796936	x	33 455,56	x	1 070 577,84
723	1796928	x	33 680,39	x	1 077 772,44
				CELKEM	2 172 185,39

- 5) **Ostatní administrativa** – předseda SBD sdělil, že došlo k výraznému nárůstu administrativy ve vztahu ke státním orgánům např. v souvislosti s plněním úvěrových a dotačních povinností (výkaznictví) a přechod na výhradně elektronickou komunikaci, vyřizování emailových i písemných žádostí členů, což někdy zapříčiní prodlevu nebo zpožděnou reakci na podněty nájemníků.

BYTY a POZEMKY

6) Převody bytů a podnájmy 2014

K převodům docházelo zejména v rámci rodin, od 4/2014 do 11/2014 došlo ke 4 převodům.

Počet podnájmů (dle evidovaných podnájemních smluv) je 6. Předseda upozornil povinnost členů SBD předkládat kopie podnájemních smluv.

7) Pozemky pod domy 722 a 723

Pozemky pův. v majetku města již odkoupeny (cca 1/2 zastavěné plochy včetně části kolem domů). Zbývá dořešit zastavěnou a přilehlou plochu v majetku soukromníků – nutno zvážit velikost, využití a náklady na údržbu. Návrh připraví komise: E. Novák, V. Hudáková, E. Pencová (leden 2015)

8) Součinnost s ČEZ (pozemek pod trafostanicí)

V katastru nemovitostí byla trafostanice nesprávně zapsána jako majetek SBD. Na základě žádosti ČEZ mu poskytlo SBD nezbytnou součinnost pro opravu tohoto zápisu. O případném odprodeji pozemku pod trafostanicí bude jednat SBD v roce 2015.

REKONSTRUKCE a OPRAVY

9) Předpokládané investice 2015 (připraví si předsedové samospráv jednotlivých objektů)

Předseda předal členům představenstva aktuální stavy fondů oprav (11/2014). Upozornil na nutnost hlásit rozsáhlejší investiční záměry ze strany samospráv a povinnost ponechat ve fondech oprav dostatečnou rezervu na případné havarijní situace a nutnost projednání větších investic na členských schůzích. Dle NOZ je možné nahradit obtížně svolávané členské schůze metodou „per rolam“ (pomocí oběžníku ve formě písemných stanovisek).

Představenstvo odsouhlasilo společných dodavatelů u shodných (podobných) akcí. Zástupci samospráv předávají kontakty na dodavatele úspěšně realizovaných akcí kvůli zpracování nabídek. V diskusi byly navrženy níže uvedené akce (v závorce již plánováno, ostatní objekty se mohou připojit).

- a) anténní rozvody – jen v případě nefunkčnosti – nahlásí příslušná samospráva
- b) vymalování společných prostor, výměna podlahových krytin, automatické osvětlení na patrech (714, A, B)
- c) výměna elektrorozvodů (714)
- d) opravy dveří (714, 722, 723) – zavírače a ukotvení
- e) výměna (oprava) výpustí v přízemí či suterénech domů zapříčiňující zápach v domech v zimních měsících v důsledku „komínového efektu“ – zatím doporučeno pravidelně v topné sezóně zalívat vodou sifony těchto výpustí a větrat
- f) snížení počtu fakturačních elektroměrů ve společných prostorách domů A, B, D – cílem je oddělit fakturační náklady na elektřinu související s provozem lokální kotelny a svícení ve společných prostorech a snížit náklady za pronájem elektroměrů

Ostatní zde neuvedené akce budou nahlášeny během 01/2015

10) Výměny vodoměrů TUV a SV (2015) – opět možnost dálkových odečtů. Povinné (sjednoceno pro SV a TUV cyklus 5 let). E. Novák požádá firmu ProfithermCZ kvůli zpracování nabídky na dodávku (dlouholetá zkušenost s dodavatelem)

11) Energetické audity a Energetické štítky – Povinné od 1/2015 pro objekty se vztažnou plochou větší než 1500 m². Tuto velikost splňují objekty F, 705, 714, 722 a 723. Představenstvo odsouhlasilo provedení zpracování auditů i pro objekty A a D. Vzhledem k hotovým projektovým podkladům zpracovaným pro rekonstrukce objektů v rámci dotačních programů Panel a Zelená úsporám budou kvůli slevě osloveny firmy, které již audity pro SBD pro oba dotační programy zpracovaly.

12) Kontrola povinných revizí

- a) elektrovizy (ve společných prostorách) – platnost do konce roku 2014 – od 1/2015 – E. Novák požádá o zpracování nabídek osvědčené firmy
- b) povinné prohlídky kotelen a revize – kontrola E. Novák ve spolupráci s topiči lokálních kotelen
- c) ostatní revize dosud v platnosti nebo je zajišťují správní firmy – výtahy, centrální kotelna, požární rozvody

Změny legislativy

13) Novelizace vyhlášky o rozúčtování nákladů na teplo – v návrhu byly v roce 2014 sněmovně ČR předloženy návrh na změnu vyhlášky ve výši paušální složky a spotřební složky (pův. 40 a 60%, nově 30 a 70%). Dosud neschváleno. Za rok 2014 bude vyúčtování provedeno podle pův. vyhlášky.

14) Změny způsobu rozúčtování režijních nákladů na teplo (vytápění a ohřev TUV)

Rozdělení režijních nákladů na TE a TUV pro centrální kotelnu prováděl provozovatel kotelny firma KOMTERM dle platné legislativy. Dodavatel tepla již není povinen toto rozdělení provádět, uvádí pouze celkové režijní náklady. Představenstvo bere tuto skutečnost na vědomí a souhlasí s rozúčtováním těchto nákladů dle skutečného množství na tepla na TE a TUV (Kč režijních nákladů na 1GJ spotřeby).

RÚZNÉ

15) Rozvoj sídliště Pod Saharou po komunálních volbách

Zástupci samospráv si připraví své náměty pro jednání s novým zastupitelstvem. Termín dohodne E. Novák, jednání se zúčastní E. Pencová, V. Hudáková a E. Novák.

16) Termín společné členské schůze SBD je stanoven orientačně na konec března. Prostory zajistí E. Novák.

Podklady připraví představenstvo v dostatečném předstihu. Realizaci společné členské schůze SBD formou shromáždění delegátů umožňuje i nový občanský zákoník.

17) Aktualizace webu SBD – E. Novák 01/2015

18) Schůzka kontrolní komise – nejpozději během 01/2015 – kontrola vedení agendy a hospodaření SBD

V Libčicích nad Vltavou, 27.11.2014

Ing. Evžen Novák, MBA
předseda představenstva
SBD Libčice n/Vlt.



**STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO
LIBČICE NAD VLTAVOU**
Pod Saharou 536, IČ: 00036901
252 66 Libčice nad Vltavou
vedení družstva