

Zpráva představenstva

Vážené dámy a pánové,

počet členů družstva je k dnešnímu dni 5 824, z toho počet nebydlících členů je 338. Ustáleným tempem probíhá převod bytů do vlastnictví jejich nájemců – členů družstva. Převody probíhají průběžně na základě obdržených žádostí s dobou vyřízení maximálně do 2 měsíců v případě splacených jednotek a standardně do 6 měsíců od podání žádosti u jednotek - bytů, kde ještě nebyl splacen investiční úvěr. V roce 2023 bylo do vlastnictví převedeno 117 jednotek, z toho 115 bytů a 2 garáže. K datu 30. 4. 2024 je ve vlastnictví bývalých členů nájemců již 11 648 jednotek, z toho 11 302 bytů a 346 garáží.

Je potěšujícím trendem, že důvěra v naše schopnosti správce pro jiné subjekty trvá. Nyní máme ve správě 425 SVJ a BD. Funkci statutárního orgánu k dnešnímu dni vykonáváme u 46 z těchto námi spravovaných subjektů.

Od firmy Theia Property, s.r.o. jsme převzali správu SVJ ve Smilově ulici, v Pardubicích, kde spravujeme 103 bytových jednotek, 18 jednotek komerčních, 231 parkovacích stání a 90 sklepů. Od firem Enteria a.s. jsme rovněž v Pardubicích, v ulici Závodu Míru, převzali správu SVJ a parkovacího domu, kde je 112 jednotek k bydlení, 4 nebytové komerční prostory a 195 parkovacích stání.

Od posledního shromáždění delegátů družstvo přidělilo 4 nově postavené garáže v areálu Dakon za stanovený vklad ve výši 695 000,- Kč. Dále jsme přidělili družstevní byt 1 + 1, o velikosti 46,70 m², na adrese Milady Horákové 1736 v Hradci Králové. Stanovený vklad činil 2 750 000,- Kč.

Úspěšně pokračuje rovněž převod pozemků z vlastnictví státu. **V regionech pod čísly 1, 3, 6 a 7 jsou pozemkové vztahy vyřešeny.**

V ostatních regionech řešíme následující pozemkové záležitosti :

REGION č. 2

U samosprávy 494 katastrální území Březhrad zbývá pod domem číslo popisné 186 vyřešit duplicitní vlastnictví stavební parcely číslo 270/2, a to mezi Českou republikou a společností Danup holding a.s. U Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových vyřešení této situace opakovaně urgujeme.

REGION č. 4

U samosprávy 381 v Petrovicích u Nového Bydžova v jednání zůstává odkup parcely číslo 25/1 s jejím vlastníkem, který je majitelem bytu v dotčeném SVJ.

Na SVJ 426 v Dobřenicích vzniklo duplicitní vlastnictví jedné ze stavebních parcel pod domem číslo popisné 175 a 176, a to stavební parcely číslo 603/57 s fyzickou

osobou, která nechce situaci jinak řešit než soudní cestou, nepřipouští žádná další jednání.

REGION č. 5

Na SVJ 364 v Hlušicích bylo vedeno jednání s advokátem vlastníka (fyzické osoby) stavební parcely pod domem číslo popisné 161 o následném odkupu či nájmu tohoto pozemku, avšak zatím bezvýsledně.

V rámci samosprávy 398 v Koticích jsou v řešení přilehlé pozemky ve vlastnictví soukromé osoby. V současné době je k těmto pozemkům uzavřena nájemní smlouva.

Připomínáme, že na základě novely zákona o elektronických úkonech a autorizované konverzi a zájmu spravovaných SVJ k dnešnímu dni obsluhujeme datovou schránku pro 148 SVJ.

Úplatnou smlouvu k problematice GDPR máme uzavřenu s 21 spravovanými SVJ.

Na úseku družstevního bydlení nás trápí nedostatky v současné právní úpravě. V postavení člena Svazu českomoravských bytových družstev jsme zpracovali materiál k vypracování analýzy, která byla předložena orgánům státní moci a správy. Za prioritní považujeme nezbytnost přijetí legislativní úpravy v oblasti

- postavení bytového družstva jakožto věřitele v rámci procesu vymáhání dluhů vzniklých na straně současných či bývalých členů. Pokud má dlužník závazek nejen vůči družstvu, ale i jinému věřiteli, je podle našeho názoru žádoucí přizpůsobit pořadí věřitelů při vypořádání dluhu. Jinými slovy – považujeme za důležité zajištění citelného - alespoň částečného přednostního postavení bytových družstev na úkor jiných věřitelů, neboť bytová družstva svým členům zajišťují jednu ze základních lidských potřeb, kterou je bydlení. Finanční ztráty plynoucí z často mizivé návratnosti dlužné částky pak výrazně komplikují stabilitu hospodaření družstev. Tato situace v současnosti neohrožuje hospodaření našeho družstva, když náš region nespadá mezi chudší oblasti, jako je např. v oblast severozápadu Čech a severní Moravy. Navíc naše pohledávky vymáháme úspěšně, rychle a důrazně. V této činnosti správě družstva napomáhá napojení na exekuční a insolvenční rejstřík. Rozhodně však nechceme tuto otázku podceňovat.

- Odhlédnout nelze od potřeby legislativní úpravy vystěhování a vyklizení bytové jednotky. Pokud platné rozhodnutí ukončuje členství člena v družstvu a pokud případně v případě odvolání vyloučeného člena přezkoumávající soud potvrdí správnost zrušení členství, je nutné, aby následovně vystěhování a vyklizení bytu automaticky souviselo s tímto prvním soudním rozhodnutím, a to v omezené době (např. do třech měsíců). V řadě situací je totiž aktuálně nutné řešit vyklizení bytu znovu samostatnou žalobou v novém soudním řízení, což je administrativně, finančně a časově velmi náročné. V době od minulého shromáždění delegátů jsme z důvodu porušování členských povinností vyloučili 4 členy. Jednomu z těchto členů,

vyločených v květnu tohoto roku z důvodu neplacení předepsaných plateb, běží lhůta pro odvolání ke shromáždění delegátů. Možnosti podání tohoto opravného prostředku prozatím nevyužil, související dluhy však již uhradil. Proti jednomu z těchto bývalých členů jsme nuceni postupovat právě cestou soudního řízení o vyklizení. U jedné členky bylo vyloučení vzato zpět, neboť uhradila veškeré dlužné částky a povinnosti člena družstva si nadále plní řádně a u zbývajících vyloučených členů užívání bytu řešíme uzavřením nájemní smlouvy, když výše dluhu je zanedbatelná.

- V otázce případné družstevní výstavby považujeme za nezbytnou přímou i nepřímou podporu veřejného sektoru směrem k bytovým družstvům. K bytovým družstvům totiž podle našeho názoru není vhodné přistupovat stejně jako k běžným obchodním společnostem, neboť nejsou zakládána za účelem podnikání a tvorby zisku. Nemusí se nutně jednat o přímou finanční podporu prostřednictvím grantů, dotací či zřizování speciálního fondu. Adekvátní podporou pro rozvoj bytových družstev jsou např. zvýhodněné půjčky na družstevní výstavbu či vznik vhodných úvěrových produktů pro zájemce o členství v družstvu. Nabízí se také zjednodušení administrativního procesu povolování a schvalování stavebních projektů, nabídky městských pozemků za snížené ceny pro projekty družstev či snížení daně z nemovitosti pro družstevní byty. Naše družstvo prozatím žádnou výstavbu bytových domů nepřipravuje, když pro takovou činnost nemáme kapacity a nemíníme nahrazovat činnost developerských společností.

Doufáme, že tyto podněty vůči orgánům státu budou vyslyšeny.

Závěrem Vás vyzývám k ještě užšímu využívání odborných útvarů našeho družstva a dále Vám chci opětovně připomenout doposud málo využívané nástroje zřízené k pomoci jako jsou webové stránky a informační portál SBD HK. Rovněž je Vám k dispozici zpravodaj vydávaný periodicky SČMBD, ve kterém jsou řešeny aktuální problémy bytových družstev, společenství vlastníků a správy domů obecně. Tento si můžete vyzvedávat na podatelně našeho družstva.

Děkuji za pozornost.