

Informace Stavebního bytového družstva Škodovák

č. 2 - únor 2002

Bytová družstva - vlastníci a správci bytového a nebytového fondu. Postavení SBD Škodovák a jeho členů v systému bytového družstevnictví.

Bytová družstva - vlastníci a správci bytového a nebytového fondu. Postavení SBD Škodovák a jeho členů v systému bytového družstevnictví.

Vážení družstevníci,
když rozhodovalo představenstvo družstva o vydávání této "nepravidelné informační tiskoviny" mělo představu, že v ní budou především podávány základní technické informace spojené jednak se správou bytového fondu, ale i pro jednotlivé skupiny členů - uživatele a vlastníky bytových a nebytových jednotek. Tak tomu také bylo v prvním čísle, které informovalo o daňových povinnostech vlastníky bytových jednotek a garáží.
Úvodním nadpisem tohoto čísla Vás zavádíme do jiné oblasti, do oblasti základních podstat a principů bytového družstevnictví, které jsou v poslední době opět desinformačně, zřejmě záměrně a cíleně, mediálně napadány.

Co se stalo:

Někteří z 400 členů BD Kavčí skála Říčany protestovali 7.1.2002 s transparenty a hlasitě před Ministerstvem vnitra proti pomalému vyřizování jejich případu. Toto družstvo, jako jediné v republice, se ocitlo před třemi roky pro předložení ovlivněným nedostatečným organizačním, technickým, právním a především finančním zabezpečením výstavby 40 bytů formou nástaveb v konkursním řízení. Od té doby se čas od času stává vítanou příležitostí pro mediální kampaně, které mnoho diváků a čtenářů bere vždy jako "nový případ".

Co následovalo:

- patřičně slovně podbarvené reportáže na obou hlavních TV stanicích a následné samostatné pořady oznamující "hrozivou a alarmující" situaci v bytovém družstevnictví. Jedna TV stanice si pozvala na pomoc zástupce Asociace realitních kanceláří, který radil družstevníkům
- k této kampani se přidal samozřejmě i tisk
- na protest proti povrchním a zavádějícím informacím a na návrh zpracování seriózní reportáže za spolupráce SČMBD ani jedna z oslovených TV stanic neodpověděla
- tisková konference předsedy Svazu dne 16.1.2002 na které vysvětlil skutečnou situaci, byla bez odezvy TV a téměř i denního tisku. Teprve o pět dnů později

otiskuje Plzeňský deník významný příspěvek předsedy Svazu pod názvem "Zbytečné mýty o bytových družstvech".

O co šlo: - lakonická odpověď: o peníze, to především !!

- u televize to byla snaha prostřednictvím senzací zvýšit sledovanost a tím "cenu reklamy"
- u tisku o obdobnou snahu udržení a zvýšení počtu výtisků
- u Asociace realitních kanceláří - získání nových klientů z postrašených družstevníků.

Bytová družstva - vlastníci a správci bytového a nebytového fondu

V naší republice je přes 5.000 bytových družstev, která spravují 800.000 bytů. V nich žije přes dva miliony občanů. Většina těchto družstev je sdružena ve dvou svazech: Svazu českých a moravských bytových družstev / zejména střední a velká družstva/, a Sdružení malých bytových družstev. Ve Svazu českých a moravských bytových družstev /SČMBD/ je 800 družstev se 700.000 členy. Malá bytová družstva vznikala po přijetí zákona o "transformaci družstev" z roku 1992 a v počátečním období působení zákona 72/1994 Sb.

Bytová družstva se svým vnitřním kontrolním mechanismem daným zákonem jsou bezpečnějším subjektem pro poskytování služeb než ostatní subjekty obchodního práva, které v současné době tyto služby poskytují. / Jde o společnosti s ručením omezeným a v malé míře akciové společnosti./ Nabízené a realizované služby družstev ve správě bytového a nebytového fondu mají širší a kvalitnější rozsah proti konkurenci. Ekonomická výhodnost spočívá i ve spojení družstev do SČMBD a tím i dosahování společného postupu. Jde například o společný postup při pojišťování majetku, kde byly dojednány slevy nejen pro družstva, ale i pro jejich členy. Významným politickým činem bylo dosažení bezplatného převodu státních pozemků pod družstevními budovami do vlastnictví družstev. Doufáme, že se zákonem o kondominiu podaří efektivně řešit správu domů s různými vlastnickými vztahy.

Postavení SBD Škodovák a jeho členů v systému bytového družstevnictví

Naše družstvo má přes 14.000 členů. Znamená to, že spolu s rodinnými příslušníky tvoříme jednu čtvrtinu obyvatel Plzně. Spravujeme 13.100 bytů-/ z toho 9655 družstevních a 3.445 ve vlastnictví členů a nečlenů/ a téměř 2.500 garáží.

Družstvo dosahuje dlouhodobě stabilních ekonomických výsledků. Hospodářský výsledek před zdaněním se za posledních pět let pohyboval mezi 7 - 11 miliony Kč. Máme vytvořený nedělitelný /reservní/ fond ve výši 30 milionů Kč. Plánovaný hospodářský výsledek před zdaněním za rok 2001 bude překročen o cca 28%, na částku 7 milionů Kč. Výročnímu shromáždění delegátů bude představenstvo navrhopvat vrátit družstevníkům za rok 2001 formou snížení ekonomicky

oprávněných nákladů částku 4,2milionů Kč ze zdaněných příjmů družstva, což představuje 3,5% čistého zúčtení zůstatků Dlouhodobých záloh na opravy a investice. Pro rok 2002 činíme opatření aby, i přes silné inflační tlaky a snížení úrokových sazeb zůstal poplatek na správu již pátý rok nezměněný - ve výši 80Kč/byt/měsíc.

Podle vnitřního kontrolního a informačního systému jsou všem předsedům výborů samospráv /SA/ a společenství vlastníků /SVJ/ předávány na měsíčních schůzkách hospodářské výsledky podle ekonomických středisek a další informace a řešeny potřeby výborů. 2x ročně pořádá představenstvo pravidelné aktivity, kde jsou předsedové informováni o celkové ekonomické situaci družstva, vývoji legislativy a dalších otázkách. I v programu těchto aktivů je řešení požadavků výborů samospráv. Poslední aktivity byly konány v lednu 2002. Mimoto jsou pořádány účelově zaměřené aktivity. Výroční shromáždění delegátů, které projednává a schvaluje hospodářské výsledky, celkovou činnost představenstva a finanční plán na příští období, je svoláváno pravidelně ročně. Hospodářské výsledky musí být přezkoumány nezávislým auditorem, který svým výrokem potvrzuje jejich správnost.

V rámci schválených "Koncepčních záměrů rozvoje družstva" máme zpracovaný metodický postup tvorby a realizace plánů oprav rekonstrukcí a modernizací. Dále systém zadávání zakázek s plnou spoluzodpovědností výborů samospráv při výběru dodavatelů. Hlavní pozornost je v současné době zaměřována na rekonstrukce panelových domů.

Vážení družstevníci, podáváme Vám tuto stručnou informaci ve snaze získat Vaši vyšší důvěru v činnost družstva při správě bytového a nebytového fondu. Zároveň Vás však žádáme: podporujte Vaše výbory samospráv; chod'te a aktivně se zapojte do řešení problémů na členských schůzích. Podílejte se na kontrole a rozvoji činností samosprávy a tím i celého družstva. Budete tak mít dobrý pocit jistoty, že s Vaším bytem, domem a finančními prostředky je vše v pořádku a veškeré záměrně cílené akce proti družstvům půjdou "mimo Vás