

Strategie SBD v letech 2024-27

Představenstvo ji projednalo dne 6.5. 2024. Oblasti k řešení jsou tři: vlastní družstvo, služba družstva v oblasti správy SVJ, SBD jako statutární orgán v SVJ. Výchozí stav (k 31.12. 2023):

vlastní SBD: 167 družstevních bytů, 105 dr. garáží (25 garáží zároveň s druž. bytem). Celkem 247 členů, 93 bytů a dva NP ve 12 domech na sídlišti, 72 bytů ve 100 % družstevním domě.

Správa SVJ: celkem 44 subjektů a cca 1150 bytů

Předseda SVJ: výkon na SVJ 2, 3, 7, 8, 12, 13: založeno 2020, mandát končí 30. ledna 2025, SVJ 10 a 11 převzaty jako předseda v roce 2020 a 2021.

1. Vlastní družstvo

Problém je v ubývání členů převody bytů a garáží do vlastnictví, když počet členů klesne pod 200, nemůže mít družstvo vrcholným orgánem Shromáždění delegátů, ale Členskou schůzi a musí mít nové Stanovy. Převod bytu/garáže do vlastnictví není družstevní povinnost, ale právo.

Návrh řešení: motivace družstevníků k převodům: slevy za převod, navýšení částky úhrady za SBD, informovanost, web, dopisy do schránky, plošná schůze družstevníků sídliště.

Hlavní úkoly

- SD 2024 – projednat a schválit strategii (2024)
- V září 2024 schůze družstevníků sídliště
- Projednat návrh prodeje NP Kadeřnictví SVJ Na Burse 604-611 (SD 2024)
- Vytvořit pracovní skupinu (vč. externí spolupráce) na návrh nových Stanov (2025-26)
- Připravit si pokračovatele (kandidáty do představenstva a KK) po ukončení mandátu v prosinci 2027 (2026-27)
- Na posledním SD přijmout a schválit nové Stanovy (2026-2027)

2. Správa SVJ

Problém je ve velkém množství rozličných subjektů a požadavků. Dále ve složitosti vyúčtování (převod dat, SW apod.), v nových požadavcích legislativy, v náročnosti klientů, zvýšeném počtu změn vlastníků a uživatelů bytů během roku (více prodejí).

Návrh řešení

Řešením je spravovat dostatek bytů v méně objektech: jednodušší a efektivnější správa. Dostat se na cca 2/3 bytů v 1/2 objektů. Nově definovat základní služby správy a převést rozpočty médií (tepla, TUV a SV) na rozpočtovou organizaci – Techem. Z hlediska vyúčtování je nutné dokončit přechod na dálkové vodoměry.

Ze sídliště Pražská (výstavba První chodská) nám odchází SVJ ze správy k firmě Prodomia. SBD může dát výpověď ze správy či změnit podmínky správy (nová smlouva, nové ceny).

Hlavní úkoly

- Jednat s Techemem: výměna zbylých vodoměrů a přechod na celkovou službu rozúčtování nákladů za teplo, ohřev teplé vody a vodné a stočné (ubude náročnost vyúčtování). 2024
- Připravit nové smlouvy – redefinování služby, projednat a nastavit novou cenu služby, a ceník služeb mimo základní smlouvu o správě: 2024

- Ve spolupráci se správou vybrat subjekty, kterým bude doručena výpověď ze správy, aby se cíleně snížil počet subjektů a ubylo co nejméně bytů
- Do správy soustředit zejména původní družstevní domy (sídliště, SBD blok 15, SVJ 20) a sídliště 17. listopadu

3. Statutární zástupce SVJ

Problém je v nestíhání výkonu předsedy, svolávání a řízení schůzí a z toho vyplývajících chyb v případě jednotlivých SVJ. Není ideální stav vykonávat správce a zároveň předsedu.

Návrh řešení

Ukončení role SBD jako statutárního zástupce ve všech SVJ. Ke konci volebního období svolat volební shromáždění SVJ a mít připravený plán volby statutárního zástupce.

Hlavní úkoly

- Připravit se na volební schůze, k tomu zpracovat přehled toho, co se na jednotlivých domech v domě mandátu SBD udělalo a čemu by se měla věnovat pozornost
- K pozvánkám přiložit dopis s přehledem a nabídky profesionálních předsedů a nabídku nové smlouvy o správě SBD (zaslat všem vlastníkům)
- Založení účtů všech SVJ, které využívají účet SBD, zatím třeba jen spořicí (2024-25)

Shrnutí, závěr

Analýza byla zpracována z důvodu, aby se přemýšlelo o možných variantách budoucnosti družstva a aby se vytyčil směr a cíl do konce mandátu současného představenstva a nástin budoucího vývoje.

K tomu nutno přidat nemožnost pracovníků správy se plně vzájemně nahradit, závislost na SW malé firmy, stárnutí a odchodu do důchodu nejzkušenější pracovnice v roce 2029. Rozhodnutí předsedy nepokračovat ve funkci po ukončení mandátu (2027), maximálně jako neuvolněný předseda malého družstva.

Představenstva tuto strategii prodiskutovalo a doporučilo ke schválení nejvyššímu orgánu. Proto ji dostáváte spolu s pozvánkou.

Závěrečné slovo předsedy:

Učíme se z chyb, jsem přesvědčen, že kdybychom do toho nešli trochu naivně a nemuseli reagovat na šlendrián úřednictva (Bohemia Energy), moc by se nám toho nepovedlo.

Za největší úspěchy představenstva v současném složení považuji:

- změna výtahové firmy
- likvidace teskobaráku a prodej pozemku městu
- nové kotelný bloku 15 a 20
- větší využití SW Braun
- na mnoha domech obnova infrastruktury kanalizační, vodovodní, požární, topné
- založení zbývajících SVJ z původně družstevních domů

Samozřejmě neúspěchy jsou spojené z počátku nestíháním v účtování, s chaosem ve výkonu řízení SVJ, nepodařila se náhrada v oblasti běžné údržby

Zpracoval Ing. Jan Tichý, předseda představenstva