Zpráva o činnosti Bytového družstva Rozkvět za období 09/22 – 06/23 a koncepce budoucího rozvoje

Vážené delegátky, delegáti, zaměstnankyně, členové představenstva, kontrolní komise a hosté,

dovolte mi, abych Vás seznámil se zprávou o činnosti Bytového družstva Rozkvět za období září 2022 – červen 2023. Konec minulého roku se nesl ve znamení nastávajících změn, kdy nejprve došlo k odvolání tehdejšího předsedy představenstva Mgr. Jiřího Osadníka a nástup nového předsedy představenstva pana Lukáše Valockého. Důvodem pro odvolání byla dlouhodobá nespokojenost s jednáním pana Osadníka a jeho zastupováním družstva navenek. Pomyslnou tečkou byl jeho neúspěšný postup při jednání a následném odvolání Ing. Romana Stopky, tehdejšího předsedy výboru samosprávy lokality 37 a delegáta lokality 37. Celková situace se pomalu ale jistě uklidňuje a stabilizuje a vy dnes dostanete možnost aktuální směřování Bytového družstva Rozkvět posvětit svou volbou do představenstva na následující pětileté období. Nyní již k faktům a číslům.

Na 41. Schůzi shromáždění delegátů konané dne 6. září 2022 bylo schváleno 12 bodů usnesení týkajících se činnosti Bytového družstva Rozkvět, které byly v plném rozsahu realizovány.

Bytové družstvo Rozkvět zajišťovalo k datu 31.5.2023 správu, údržbu, modernizaci a rekonstrukce v 6 družstevních lokalitách 245 bytům, z toho bylo 140 družstevních a 105 v osobním vlastnictví, dále pak 24 garážím, z toho 12 v osobním vlastnictví a 12 v družstevním vlastnictví. Vedli jsme 20 lokalitám SVJ účetnictví – celkem se jedná o 546 bytů a 141 garáží v osobním vlastnictví. U SVJ nám zůstává nadále 9 bytů a 2 garáže v družstevním vlastnictví. V souvislosti s rozšířením našich služeb pro SVJ a zvýšením poplatku za správu nám SVJ Nerudova 13,15,17 dalo k 30.6.2023 výpověď příkazní smlouvy, jedná se o lokalitu se 36 byty a 8 garážemi. V současné době jednáme s SVJ se 6 byty ze Starého Jičína, které bychom mohli postupně převést pod správu Bytového družstva Rozkvět a rádi bychom k přijímání dalších SVJ pokračovali. Proto jsme také rozšířili naši nabídku služeb pro SVJ na tři varianty: účetnictví, účetnictví a podpora správy SVJ a nakonec kompletní správa SVJ, včetně externího předsednictví. Stěžejním bodem této rozšířené nabídky bude postupně vznikající databáze řemeslníků a prací, které jednotlivá SVJ, ale i družstevní lokality mohou v budoucnu využít pro sestavování plánů rekonstrukcí a modernizací svých domů. V současné době Bytové družstvo Rozkvět a jeho zaměstnanci pracují na rozšiřování svých kompetencí v oblasti administrativní, právní i operativně-technické s cílem poskytnout našim družstevním lokalitám a našim partnerům SVJ lepší přehled a informovanost, a vytvořit pocit, že se mají za jakýchkoli okolností na koho obrátit. Taktéž jednáme s firmou Starlit o zavedení nového informačního systému, místo současného Swanu. Věříme, že tomto roce dojde k postupnému zavedení těchto změn do procesů Bytového družstva Rozkvět a tím pádem zkvalitnění všech služeb, které poskytujeme.

Družstevních lokalit je tedy v současnosti 6. Za období minulého roku bylo k 31.12.2022 převedeno do osobního vlastnictví celkem 31 bytů a 1 garáž. Pro Vaši informaci uvádím, že v současné době evidujeme dalších 12 žádostí o převody bytů s vyčíslením závazků k 31.12.2023.

Z uvedených údajů vyplývá, že klesající počty družstevních bytů můžeme očekávat i v dalších letech. Nutno podoktnout, že úplným splacením úvěrů na technické zhodnocení, které postupně u našich družstevních lokalit nastanou v průběhu následujícího období, vznikne pro dané lokality zákonná povinnost vytvořit SVJ. Tím v podstatě Bytové družstvo Rozkvět, tak jak ho známe, končí a máme za to, že potřeba jej transformovat na právní subjekt, který zaměřuje na služby pro SVJ. K tomuto v současné době pokládáme základy.

V uplynulém období došlo k těmto následujícím akcím:

- vytvoření systému termínovaných vkladů
- vyjednání výhodnějších úrokových sazeb pro úvěry na technické zhodnocení
- uzavření procesu narovnání Fondů oprav lokalit
- rozšíření nabídky služeb pro spolupracující SVJ
- zlepšení komunikace s našimi partnery SVJ
- postupná analýza trhu s bytovou správou a mapování jeho současných potřeb
- jednání s firmou Starlit a Anasoft o zavedení nového informačního systému
- postupné vytváření databáze řemeslníků a jejich prací a sbírání dat pro tuto službu
- rekonstrukce na Bezručova 24 – výměna vchodových dveří, instalace kamerového systému, instalace systému digitálních zvonků
- výměna vodoměrů za ty s dálkovým odpočtem na lokalitách 35, 36 a 37
- rekonstrukce Máchova 57, 59, 61 – instalace kamerového systému, revize eletrorozvaděčů
- odvolání výboru samosprávy lokality 37 a stanovení nového výboru
- zvýšení odměn pro předsedy výborů samospráv
- aktualizace seznamu členů
- postupné řešení problému se zatékáním za fasádu domu Bezručova 28, pravděpodobně ze sousedního domu Bezručova 30
- úprava smlouvy s firmou Dentalprax, které pronajímáme prostory a úprava smlouvy na pronájem bytu
- vyhlášení výběrového řízení na rekonstrukci plotu v areálu BD Rozkvět
- intenzivní komunikace s Ing. Romanem Stopkou ve snaze zamezit jeho dalšímu účelovému jednání proti Bytovému družstvu Rozkvět a jeho členům

Za relativně krátkou dobu se nám tedy podařilo uvést do pohybu velké množství změn. To samozřejmě způsobilo větší tlak na naše zaměstnance a jednotlivé orgány družstva. Věříme však, že jsou to změny potřebné a nutné k tomu, aby se Bytové družstvo Rozkvět stalo silným partnerem pro všechny, kdo potřebují zajišťovat kvalitní bytové služby. Je nutné změnit současné negativní povědomí ohledně našeho družstva a vytvořit profesionální organizaci, ke které se mohou obrátit i bytové domy, které s námi zatím nespolupracují.

Závěrem bych rád poděkoval za spolupráci všem delegátům, předsedům samospráv a také zaměstnancům, kteří se na zavedení těchto změn podíleli a pomohli tak nastavit nový směr, kterým se Bytové družstvo Rozkvět bude ubírat.

Zpracoval: Lukáš Valocký, předseda představenstva BD Rozkvět dne 16.5.2023