

Zpráva o činnosti Bytového družstva Rozkvět za období 06/23 – 05/24

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

dovolte mi, abych Vás seznámil se zprávou o činnosti Bytového družstva Rozkvět za období červen 2023 – květen 2024, kdy jsme jako představenstvo nastoupili v novém složení, doplnění o Ing. Jiřího Melčáka. Po minulém shromáždění delegátů jsme se ihned pustili do práce, neboť nás čeká v budoucnu spousta změn. Nejprve byla vypracována změna stanov, tak jak jsme byli pověřeni 42. Shromážděním delegátů. Takto změněné stanovy jsme poskytli k revizi paní notářce Svatavě Trčkové, načež proběhlo několik setkání, abychom doladili detaily a průběhu tohoto období jsme přišli na jednu podstatnou změnu, kterou bychom chtěli do naší struktury zavést, aby náš budoucí záměr – tedy transformovat naše družstvo na volnotržně fungující subjekt – proběhl co nejtransparentněji. O této změně budeme hovořit v bodě 10 a jejím smyslem bude zrušení působnosti shromáždění, kdy její kompetence převezme členská schůze družstva. Více tedy později.

V období podzimu 2023 jsme dále v rámci družstva rozjeli tři větší projekty – jedním je implementace nového systému pro správu nemovitostí, druhým pak rekonstrukce vchodů na lokalitě 37 – Bezručova 30-32-34 a třetím modernizace výtahů na lokalitě 28 – Máchova 57-59-61. O implementaci systému budeme také mluvit v samostatném bodě, a proto mi dovolte krátce zhodnotit zbylé dva velké projekty.

Zejména rekonstrukce vchodů Bezručova 30-32-34 nám dala nesmírně zabrat. S novým výběrem lokality jsme řešili spousta problémů, od nepřilíš vhodně zvoleného termínu, po změnu dodavatele zvonkového tabla a domovních telefonů uprostřed rekonstrukce, až po neustálé problémy s firmou, která dodala vchodové dveře, což vyústilo až v problém největší, kdy dodané přední dveře byly nakonec vyrobeny s opačnou logikou otevírání, kvůli nepřehledné komunikaci v zadání. V té chvíli jsme byli nuceni svolat mimořádnou schůzi lokality 37, abychom vymysleli, jak s tímto problémem naložit. Tam jsme si odsouhlasili prodloužení stávající podesty, aby byl prostor s otevřenými dveřmi volně přístupný, což znamenalo navýšení rozpočtu o cca 100.000 Kč. Abychom zmírnili finanční dopady na jednotlivé účastníky, bylo na mimořádné schůzce orgánů družstva, kde byli přítomní zástupci představenstva, výboru samosprávy a kontrolní komise, dne 28.2.2024 rozhodnuto, že:

25% z této částky, tedy 25.551,20 Kč půjde na úkor Fondu oprav lokality 37

25% z této částky, tedy 25.551,20 Kč půjde z finančních prostředků Bytového družstva Rozkvět

25% z této částky, tedy 25.551,20 Kč uhradí Kociak invest jako zhotovitel stavby

25% z této částky, tedy 25.551,20 Kč uhradí ze svých osobních zdrojů Lukáš Valocký

V současné době jsou dvě z těchto částek nahlášeny na pojišťovně jako úhrada za odpovědnost orgánů družstva a čekáme na vyjádření. Toto nás také donutilo revidovat naše postupy, zejména pak učinit kroky ke zlepšení komunikace, abychom se podobným problémům do budoucna vyhnuli.

Co se týče modernizace výtahů tam jsme byli zatím o dost úspěšnější, v současné době je za námi poptávkové řízení, kde jsme oslovili 5 firem a nyní čekáme na odsouhlasení tohoto projektu na schůzi samosprávy, a poté uspořádáme řádné výběrové řízení. Realizace je plánovaná na jaro 2025, aby bylo

dostatek času vše s předstihem připravit. V tomto případě je totiž nutné žádat o stavební povolení, takže se řízení o to protáhne a než aby projekt zasáhl do přelomu roku, radši jej naplánujeme až na jaro.

Oba tyto projekty nám pomáhají k tomu, abychom rozvinuli naše vnitrodružstevní procesy, neboť se potýkáme s tím, že posledních několik let družstvo postupně ztrácelo know-how a veškeré záležitosti se snažilo delegovat na samosprávy. A to nejen co se týče technického zabezpečení našich spravovaných nemovitostí, ale také strukturálních záležitostí samotného družstva. To se poté projevilo na neochotě jednotlivých samospráv podílet se, prostřednictvím svých členských schůzí, na chodu družstva. Začátek tohoto pomalu degradujícího trendu by se dal najít v datu 1.1.2012, kdy naše družstvo vystoupilo ze Svazu malých bytových družstev a pomalu se začalo odchylovat od legislativních standardů a přestalo mít možnost se účastnit různých školení, kde si předsedové družstev vyměňují poznatky o tom, jakým způsobem se má družstvo vést. Pokud si vzpomínáte, byla snaha znovu vstoupit do svazu zamítnuta Shromáždění delegátů v roce 2021. Nyní ale sledujeme pozitivní trendy a věříme, že se nám bude do budoucna dařit odstraňovat všechny možné problémy, které se nám za tu dobu nakupily.

Bytové družstvo Rozkvět zajišťovalo k datu 30.4.2024 správu, údržbu, modernizaci a rekonstrukce v 6 družstevních lokalitách 245 bytům, z toho bylo 126 družstevních a 119 v osobním vlastnictví, dále pak 24 garážím, z toho 12 v osobním vlastnictví a 12 v družstevním vlastnictví. Vedli jsme 21 lokalitám SVJ účetnictví – celkem se jedná o 525 bytů a 135 garáží v osobním vlastnictví. U SVJ nám zůstává nadále 7 bytů a 1 garáž v družstevním vlastnictví. Dokončili jsme proces opatrovnictví domu Vlčnov 102 na Starém Jičíně, kde jsme se stali zvoleným statutárním orgánem. Nabídku externího předsednictví SVJ pod záštitou Bytového družstva Rozkvět budeme nadále poskytovat každému, kdo projeví zájem.

Družstevních lokalit je tedy v současnosti 6. Za období minulého roku bylo k 31.12.2023 převedeno do osobního vlastnictví celkem 21 bytů a 1 garáž. Pro Vaši informaci uvádím, že v současné době evidujeme další 4 žádosti o převody bytů s vyčíslením závazků k 31.12.2024.

Co se týče převodů bytů do osobního vlastnictví, sledujeme celkem stabilní trend a našim cílem nadále zůstává postupné převedení všech družstevních bytů do osobního vlastnictví. V budoucnu vypracujeme návrh na řešení převodu bytů do pro ty členy, pro které je současná výše poplatku za převod nad jejich finanční možnosti. Nabízí se řešení formou bezúplatného převodu výměnou za vystoupení člena z družstva, což by znamenalo vzdát se svého podílu na likvidačním zůstatku, jakmile se bude družstvo transformovat.

V uplynulém období došlo k těmto následujícím akcím:

- rekonstrukce vchodů Bezručova 30-32-34
- úprava okapního žlabu Bezručova 30 a následná diagnostika střechy
- rekonstrukce bytu v sídle družstva, který pronajímáme
- výměna plotu v sídle družstva
- nabídkové řízení na modernizaci výtahů Máchova 57-59-61
- nabídkové řízení implementace informačního systému pro správu nemovitostí
- výměna ITN v sídle družstva, na Bezručova 26-28, Máchova 35
- porevizní opravy plynových zařízení (stále probíhá)

- nákup systému Codexis – právního informačního systému
- pořízení systému Freeloo – komunikačního nástroje pro řízení projektů
- intenzivní komunikace s Ing. Romanem Stopkou ve snaze posunout veškerou jeho činnost až do jeho naprosté irelevantnosti

Závěrem mi dovoluji zmínit i jednu z negativních zpráv, která nás v současné době postihla. Paní Vlčková, která zařizovala agendu družstevních lokalit bohužel odešla po déletrvajících problémech se zdravím na nemocenskou, s neurčitým datem návratu, tudíž je potřeba nějakým způsobem převzít její práci. O to se zatím starám já s laskavou pomocí paní účetní Lady Pilařové. Vnímám to jako šanci k tomu zjistit, jak naše procesy fungují zevnitř z pracovní pozice zaměstnance a jistě budeme muset později vyhodnotit, jakým způsobem nám výpadek paní Vlčkové ovlivní chod družstva, uvidíme tedy, jak se situace vyvine dále.

Nicméně pokračujeme v postupném dosažení našich cílů, s tím, že bychom rádi překopali chod družstva takřka od základů. Závěrem bych rád poděkoval za spolupráci všem delegátům, předsedům samospráv a také zaměstnancům, kteří se na zavedení změn podílejí a pomohli tak nastartovat nový směr, kterým se Bytové družstvo Rozkvět bude ubírat.

Zpracoval: Lukáš Valocký, předseda představenstva BD Rozkvět dne 9.5.2024

BYTOVÉ DRUŽSTVO ROZKVĚT
Hřbitovní 1001/22
741 01 Nový Jičín
IČ: 14614863
Tel. 552 308 030
e-mail: rozkvet@mybox.cz

