

INFORMAČNÍ LIST

DRUŽBA, stavební bytové družstvo Brno

Číslo 1

Prosinec 2000

Vážení čtenáři,

dovolujeme si Vás touto formou oslovit a následně Vás informovat o záležitostech týkajících se chodu družstva a dalších skutečnostech, které ovlivňují Váš každodenní život jako uživatelů družstevních bytů a garáží.

Představenstvo družstva po převzetí svých funkcí v červnu 1999 přistoupilo v prvotní fázi k předávání informací členům prostřednictvím samospráv a správců, popř. zvolených delegátů. Na základě Vašich připomínek jsme však zjistili, že ne všechny informace se k Vám jako k uživatelům dostaly a ne vždy byly předány či reprodukovány správně.

Na základě této situace bylo rozhodnuto o informování členské základy ještě v závěru tohoto roku alespoň zjednodušenou formou - informačním listem. Pro další období bude tento informační list již nahrazen formou pravidelného „Zpravodaje“ družstva.

JUDr. Vladimír Hlásenský

Přehled základních informací

O pracovních nynějších orgánech družstva, útvarů správy :

Představenstvo:

- Vladimír Pilát, předseda
- Ing. Milan Stehlík, místopředseda
- JUDr. Vladimír Hlásenský, člen
- Ing. Jaroslav Dokulil, člen
- Miroslava Kellnerová, člen
- Marie Maleňáková, člen
- Ing. Bohumil Tichý, člen

Kontrolní komise:

- Ing. Ladislav Randula, předseda
- Ing. Zdeněk Horáček, místopředseda
- RNDr. Ivo Moll, CSc., člen
- František Švihálek, člen
- Marta Kolářová, člen

Správa družstva:

- JUDr. Ing. Luboš Dvořák, ředitel družstva
- Ing. Jan Totzauer, ekonomický náměstek
- Jiří Tinka, pověřený řízením provozního úseku

Aktuálně

z představenstva sdělujeme:

- Shromáždění delegátů je svoláno na den 18. prosince 2000 do Kongresového sálu na Výstavišti, s tím, že pozvání proběhne podle stanov.

Sdělení legislativní komise

Ve smyslu závěru posledního shromáždění delegátů a zejména vzhledem k významným legislativním změnám v obchodním zákoníku a zákonu o převodu družstevních bytů do vlastnictví byly intenzivně připravovány nové stanovy a jednací řady našeho družstva tak, aby mohly být předloženy k připomínkám předsedů samospráv. Z dosud projednaných významných bodů upozorňuje komise na opětné zařazení toho ustanovení, které vylučuje možnost ztráty bytů v důsledku případných úvěrů přijatých družstvem. K této věci bude podán ještě podrobnější výklad. Viz dále též sdělení ekonomického úseku.

Za legislativní komisi JUDr. Vladimír Hlásenský

Informace z ekonomického úseku

I když mnozí z Vás již byli o ekonomické situaci v družstvu řádně informováni, dovolujeme si pro ostatní, u kterých k tomuto nedošlo, provést ještě krátkou rekapitulaci výsledků a činnosti družstva od pololetí m.r. V uvedené době, přesněji dne 17.6.1999, reagovalo Shromáždění delegátů na nepříznivou ekonomickou situaci družstva změnou představenstva družstva. Při nástupu do svých funkcí, převzalo představenstvo ekonomiku družstva ve stavu, který nejlépe charakterizují následující údaje:

hospodářský výsledek správy družstva v roce

1997 (skutečnost) ztráta 4, 35 mil. Kč

1998 (skutečnost) ztráta 12, 06 mil. Kč

1999 (výhled) ztráta 2, 34 mil. Kč

Na základě přijatých opatření se ještě v průběhu roku 1999 podařilo docílit zvratu v hospodaření a správa družstva docílila zisku 0,98 mil. Kč. Z této částky bylo 0,71 mil. Kč použito

ihned na tvorbu zákonných opravných položek k pohledávkám po splatnosti, jejichž tvorba byla v minulosti rovněž nedostatečná.

Po této úpravě byl vykázán hospodářský výsledek správy družstva

za rok 1999 zisk 0, 27 mil. Kč

Pro Vaši informaci o celkovém hospodaření družstva uvádíme, že mimo tohoto vykázánoho zisku správy družstva ve výši 0,27 mil. Kč bylo docíleno zisku i v hospodaření bytových hospodářských středisek (samospráv) ve výši 3, 35 mil. Kč. Celkem za družstvo byl tedy vykázán hospodářský výsledek

v roce 1999 zisk 3, 62 mil. Kč

Správnost vykázaných účetních výsledků byla ověřena a schválena nezávislou auditorskou firmou RS Audit, spol. s r.o. s „výrokem bez výhrad“.

Tím byl stanoven odrazový můstek pro rok 2000, kde přijatá strategie v m.r. přináší pozitivní výsledky.

Dokladem těchto slov je docílený hospodářský výsledek správy družstva v

I. pololetí roku 2000 (skutečnost)

zisk 0, 52 mil. Kč

Se svými funkcemi převzalo představenstvo mimo nepříznivých výsledků i další nedořešené případy, které ekonomicky ovlivňují chod družstva, jako např.: důsledky uložení finančních zdrojů v Pragobance, majetkové a finanční vypořádání budovy SUP II. v Bohunicích, řešení náhrady škody za neoprávněné dotace na teplo vůči firmě COOP THERM,s.r.o., marná investice rodinných domků na ulici B. Martinů a další.

Nepřetržitá jednání okolo těchto případů z minulých období již přinesla některé pozitivní výsledky a průběh v ostatních kauzách dává předpoklad, že bude v roce 2000 dosaženo zisku na správě družstva v min. výši 2,5 mil. Kč.

Souběžně s přijatými opatřeními, která zabezpečují kladný hospodářský výsledek v tomto roce, jsou připravována nová ekonomická pravidla. Základem těchto pravidel bude jasná a průhledná specifikace potřeb správy družstva a na

straně druhé přesné rozlišení nákladů a výnosů mezi samosprávou a správou družstva podle hesla „každému co jeho jest“.

S komplexním materiálem nových ekonomických pravidel budou seznámeni delegáti Vašich samospráv v pracovních materiálech předložených na Shromáždění delegátů, konaném v závěru tohoto roku.

Vzhledem k omezenému prostoru tohoto vydání a velkému objemu dalších informací, které bychom Vám rádi předali, bude komplexní rozbor výsledků docílených v tomto roce, předložen v příštím vydání „Zpravodaje“.

Nyní pouze několik slov k některým aktuálním skutečnostem.

Programové vybavení -

využíváme tuto cestu k vysvětlení opoždění vydání některých podkladů a tiskopisů (vč. poštovních poukázek) v průběhu tohoto roku. Společnost AllNet spol. s r.o., která již několik let na základě dodaného programového vybavení zabezpečovala činnost chodu družstva po stránce zpracování dat a potřebných výstupů (předpisy nájemného, tisk poštovních poukázek, sestavy výsledků hospodaření, údaje o stavu DPZ a dalších) opustila koncem minulého roku doposud používané prostředí MS DOS a přešla počátkem roku 2000 na systém pracující v prostředí Windows. Program BD 2000 pracující na této bázi však i přes mnoho reklamačních zásahů vykazuje stále některé nedostatky, které způsobují nejen pozdní zpracování některých písemností Vám zasílaných, ale i zpoždění zpracování dat potřebných pro chod správy družstva i jednotlivých samospráv a v neposlední řadě je příčinou i pomalého vyhledávání dat při Vašich osobních návštěvách. Tento nepříznivý stav je po celou dobu roku průběžně řešen s dodavatelem a v současné době se stavem intenzivně zabývá představenstvo v součinnosti se správou i kontrolní komisí.

Zástavy majetku - na množici se dotazy a některé dezinformace ohledně zastavování majetku družstva, popř. Vašich domů, sdělujeme následující. V současné době nemá SBD Družba zastaven žádný jiný majetek než ten, na který bylo uplatněno zástavní právo ve prospěch IPB na nesplacený úvěr poskytnutý při výstavbě Vašich bytových domů. Při splacení úvěru při převodu bytu do vlastnictví nebo po poslední

splátce anuity je zástavní právo vymazáno.

V současnosti nemá družstvo jiný poskytnutý úvěr, než výše zmíněné dlouhodobé investiční úvěry spojené s výstavbou bytových jednotek. Družstvo nyní neprovádí žádnou výstavbu nových bytových jednotek ani jiných objektů a plně se soustředilo na nutné a nezbytné regenerace a opravy panelových domů, kde využívá státních dotací.

Pro zajištění ochrany uživatelů bytových domů byla přijata usnesení na Shromáždění delegátů ze dne 10.12.1998 o omezení dispozice představenstva s nemovitým majetkem družstva nad 1 mil. Kč a dále předloženého opatření kontrolní komise na SD dne 1.6.2000, kdy v případě požadavku jakéhokoliv finančního úvěru, kde by se uvažovalo se zástavou bytového domu, by na základě požadavku představenstva rozhodoval nejvyšší orgán, tj, SD.

Úprava nájemného – týkající se především oblasti organizační. Záměrem správy družstva je, aby se omezily zbytečné výdaje spojené s doposud pravidelným zpracováním nájemného na každé pololetí. Vzhledem ke zkušenostem, že ke změně položek nájemného na jednotlivých samosprávách dochází především v oblasti služeb vždy k 1.7. běžného roku, a to na základě informací o úpravách cen vstupů energií v průběhu počátku roku, a v další fázi roku již nejsou změny ostatních položek nájemného tak časté, bylo představenstvem přijato následující usnesení.

Od r. 2001 bude předpis nájemného stanoven pouze jednou ročně, a to k datu 1.7. b.r., kde budou již zohledněny cenové pohyby energetických vstupů (teplo, vodné, elektrická energie, plyn) a dalších služeb a budou již známy i skutečné náklady položek za předchozí rok. Pokud by došlo k výrazné úpravě ceny některého ze zmíněných energetických médií v průběhu roku, bude na to samozřejmě správa družstva v průběhu roku reagovat. K datu 1.1. b.r. a ostatním obdobím budou v kalkulacích nájemného upravovány v nezbytné míře pouze položky týkající se tzv. části nájemného „I“ např. ukončení splátek anuit, úpravy DPZ, zahájení a ukončení stavebního spoření a půjček z prostředků družstva u jednotlivých samospráv, úpravy předpisů nájemného v návaznosti na převody bytů do vlastnictví a převodů práv k bytům a

další nezbytně nutné a odůvodněné změny.

Naopak k datu 1.1. budou směřovány a povolovány změny týkající se kritéria počtu členů domácnosti za poměr užitkové plochy a naopak - jako podkladu pro rozúčtování služeb. Změna kritéria může být provedena pouze na základě rozhodnutí členské schůze samosprávy. Výjimkou bude pouze rok 2001, kde z důvodu problémů současně používaného programu může být výjimečně tato změna realizována i k datu 1.7.2001. Vyúčtování služeb bude v tomto případě provedeno na dvě období (I. a II. pololetí 2001). Požadované změny k 1.1.2001 musí být prozatím zpracovávány z výše uvedených důvodů na jednotlivce „ručně“, což je omezující faktor.

Tyto a další úpravy týkající se stanovení nájemného i vyúčtování služeb budou uvedeny v novelizované organizační směrnici, jejíž účinnost bude od 1.1.2001.

Stanovením nájemného tímto způsobem se rovněž předejde úpravám jeho výše o minimální, mnohdy i korunové částky, jehož samotné rozeslání na uživatele (doporučeně) a návazný tisk nových složenek nemá s ekonomickým chováním nic společného.

Ing. Jan Totzauer, ekonomický náměstek

INFORMACE PROVOZNÍHO ÚSEKU Regenerace panelových domů.

Od poloviny letošního roku se v souvislosti se vznikem Fondu bydlení, objevuje v hromadných sdělovacích prostředcích řada informací o budoucím způsobu financování oprav panelových domů, a o státní účasti na této formě financování. Programové zásady byly vydány pod číslem 384/2000 formou nařízení vlády ze dne 4.10.2000. Rád bych tedy v několika větách shrnul to, co je doposud známo, a s čím je možno v příštích letech počítat.

- Výrazně se sníží objem prostředků ze státního rozpočtu pro podporu zateplování bytových domů (loni 300 mil Kč, letos 219 mil Kč, v příštím roce 40 mil Kč).

- Dochází k tlumení přímých dotací na odstraňování vad panelové výstavby, i jejich objem postupně klesá, jedná se o nenárokovou dotaci.

Vlastníci panelových domů (bytová družstva, obce, společenství vlastníků) budou moci žádat o státní podporu na opravy a rekonstrukce. Státní

podpora se bude poskytovat jako úroková dotace k hypotéce, nebo tzv. překlenovacím úvěrům, které poskytují banky nebo stavební spořitelny. Dotace se poskytuje ve výši tří procentních bodů, na poskytnutí podpory není právní nárok. Doba vyplácení podpory je omezena nejdéle na 15 let. Seznam oprav, na které je možno poskytnout podporu je velmi široký a je uveden níže. K opravám ale vždy musí patřit oprava statických poruch domu, rekonstrukce rozvodů (např. topení, plynu, elektro či vodoinstalace) a zlepšení tepelně technických vlastností domu. To neplatí jen tehdy, pokud je dům v takovém stavu, že některé z těchto oprav nevyžaduje. Žádost o poskytnutí podpory se podává Ministerstvu pro místní rozvoj prostřednictvím tzv. pověřené banky, kterou bude Českomoravská záruční a rozvojová banka. Nezbytnou součástí žádosti je stanovisko, které k zamýšleným opravám vydává tzv. regionální poradenské středisko. Středisku bude nutné předložit mimo jiné projektovou dokumentaci oprav a rozpočet nákladů podle jednotlivých položek. V případě, že opravy či rekonstrukce se týkají i úspor energií, bude vyžadován i energetický audit. Střediska budou poskytovat zájemcům o podporu i poradenskou činnost. Dodavatelem budou moci být pouze právnické osoby, které mají zaveden a certifikován systém řízení jakosti podle příslušné normy – ČSN EN ISO 9001, nebo 9002. V přechodném období – do 31. července 2001 – musí dodavatel alespoň prokázat, že o zavádění požadovaného systému řízení jakosti požádal. Dům musí být postaven v některé z typizovaných konstrukčních panelových soustav. Podpora se vztahuje na úvěr, jehož výše nepřekročí částku 4.800,- Kč na čtvereční metr podlahové plochy bytů.

Lze předpokládat, že prostředků nebude dostatek (pro rok 2001 se počítá se sumou 600 mil Kč z fondu bydlení). Protože však půjde o jednu z mála možností, jak získat dotované prostředky na opravy našich domů, budeme se samozřejmě snažit koordinovat plány oprav takovým způsobem, abychom dokázali této možnosti využít.

Bohužel je třeba si uvědomit, že již podání žádosti bude znamenat investici v řádu desítek tisíc Kč na zpracování projektu, případně energetického auditu.

SEZNAM OPRAV, REKONSTRUKCÍ A MODERNIZACÍ, NA KTEROU LZE POSKYTNOUT DOTACI K ÚROKŮM Z ÚVĚRU

- Sanace základů a opravy hydroizolace spodní stavby
- Sanace statických vad nosné panelové konstrukce
- Oprava dílců obvodového pláště
- Oprava lodžií, balkonů včetně zábradlí
- Výměna balkonů
- Zateplení obvodového pláště, podmínkou je sanace dílců obvodového pláště.
- Oprava oken a balkónových dveří, výměna vnitřního skla pro zlepšení tepelně technických vlastností
- Náhrada oken a balkónových dveří tepelně technicky či hlukově dokonalejšími
- Oprava a zateplení střešních částí včetně nástavby (strojovny atd..)
- Zateplení lodžií, balkonů
- Obnova vstupních schodů a zábradlí, zidek a dlažby
- Výměna vstupních stěn do objektů, která má zajistit jejich vyšší odolnost proti vandalům
- Oprava vnitřních stěn a stropů
- Zateplení vybraných vnitřních konstrukcí
- Oprava podlah ve společných prostorách
- Úprava vstupního prostoru a schodišť včetně schránek a osvětlení
- Obnova nebo výměna vstupních dveří do bytů
- Oprava objektových předávacích stanic nebo strojoven se zařízením pro přípravu teplé užitkové vody
- Hydraulické vyregulování otopné soustavy
- Zkvalitnění ústřední regulace otopné soustavy
- Instalace ventilů na otopná tělesa a vytvoření podmínek pro instalace termostatických hlavice (podmínkou je hydraulické vyregulování otopné soustavy)
- Modernizace otopné soustavy včetně využití obnovitelných zdrojů energie spojená s výměnou rozvodů a případně otopných těles
- Oprava a modernizace měření spotřeby tepla na vytápění, měření spotřeby teplé užitkové i studené vody
- Oprava (výměna) rozvodů instalací a plynu

- Náhrada rozvodů plynu pro vaření a rozvod elektřiny
 - Modernizace rozvodu teplé užitkové vody (zejména pákové baterie, izolace stoupacího potrubí, bytový vodoměr teplé užitkové vody)
 - Oprava nebo modernizace bytového jádra, včetně rozvodu elektřiny a plynu
 - Oprava nebo modernizace vzduchotechniky
 - Oprava nebo výměna elektrických zařízení a rozvodů
 - Oprava (výměna) výtahu, včetně nutných zásahů do konstrukce výtahové šachty
 - Zřízení nového výtahu
 - Změny dispozičního řešení bytu
- Bytové nástavby (mezonetové nástavby při sloučení bytu v nejvyšším podlaží).

.... a ještě několik organizačních informací m.j. o provozním úseku družstva:

Od května 2000 sídlí provozní úsek na Středisku údržby a provozu Ukrajinská 2 v sídlišti Bohunice.

Ještě pro úplnost uvádím nová telefonní čísla:

Ústředna: 47222582, 47222630, 47222740, 47222750

Kancelář provozního náměstka: 47218163

Oddělení domovních techniků: 47215251

Oddělení energetiky: 47223082

Technické oddělení: 47219799

Opravy v bytech.

Podle platných stanov našeho družstva schválených nejvyšším orgánem družstva, tj. shromážděním delegátů (čl. 41 bod b) si veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním, dále výměny jednotlivých prvků, které jsou součástí vybavení bytu **hradí nájemce**.

Vybavení bytu tvoří veškeré zařizovací předměty, např. sporák, kuchyňská linka, dřez, míchací baterie, umyvadlo, WC, osvětlovací tělesa, zásuvka STA, domácí telefon, poštovní schránka, vestavné skříně apod. Dále jsou součástí bytové jednotky veškeré vnitřní instalace, tj. rozvody vody, plynu, elektroinstalace, ústředního vytápění, kanalizace mimo stoupacího vedení, včetně uzavíracích ventilů. Součástí bytové jednotky je i podlahová krytina PVC, parkety, dlažba, teraco, obklady, dveře a okna náležící k bytu, včetně vstupních dveří.

Dle článku 89, bodu 2) odst. h) stanov družstva, rozhoduje o případném odchylném způsobu úhrady oprav a výměn v bytě a úhrad spojených s běžnou údržbou bytů (dle čl. 41 stanov), **členská schůze samosprávy**.

Postup při zjištění závady

v bytě

a) Běžné závady

Při zjištění závady v bytě je nejlépe obrátit se v první řadě na příslušnou **samosprávu**, která vystaví požadavkový list a na něm vyznačí dle charakteru závady, zda provedené práce budou hrazeny z fondu příslušného hospodářského střediska, nebo bude opravu hradit přímo uživatel. V takovém případě musí být na požadavku podpis uživatele. Na základě takového požadavkového listu bude zajištěno odstranění závady, a to buď oddělením domovních techniků provozního úseku družstva, nebo přímo po předání požadavku firmě, se kterou má družstvo uzavřenou smlouvu či celoroční objednávku.

b) Havarijní opravy

V každém domě je vyvěšen seznam (pokud ne, je třeba jej obnovit), na němž jsou uvedena telefonní čísla, na která je možno v případě havárie volat. V těchto případech lze požadavkový list dodat dodatečně, event. existuje možnost, že uživatel opravu uhradí a vystavený doklad předloží prostřednictvím samosprávy k proplacení (půjde-li o opravu, která bude hrazena hospodářským střediskem).

V případě havárie je třeba, aby byl uživatelem zajištěn přístup k uzávěrům ve sklepě, nebo v místnosti boileru.

Dovolujeme si vás požádat, abyste v době dlouhodobé nepřítomnosti v bytě (např. dovolená, pronájem bytu) předali samosprávě domu zprávu o místě pobytu, event. telefonní číslo, kam se lze obrátit v případě havárie.

Otevírání bytů lze provádět pouze na základě soudního rozhodnutí, což je v případě havárie z časových důvodů prakticky nerealizovatelné.

Zimní údržba chodníků

Opět nastává zimní období, ve kterém je třeba provádět zimní údržbu chodníků. Žádáme tímto funkcionáře samospráv, aby jako každý rok nezapomněli na oddělení domovních techniků nahlásit požadavky na zajištění posypového materiálu. Děkujeme!

Velice vítám možnost informovat členy družstva o všem podstatném touto formou a předem děkuji za veškeré připomínky, které povedou k dalšímu zlepšení naší práce.

Jiří Tinka

pověřen řízením provozního úseku

Koupit pozemek nebo platit jeho náhradu?

K převodu pozemku pod našimi domy do vlastnictví podáváme tuto informaci.

a) Majetkoprávní vypořádání pozemků ve vlastnictví města Brna zastavěných bytovými domy SBD Družba

ZMB schválilo na svém zasedání č. 23/021 aktualizaci metodického postupu a podmínek majetkoprávního vypořádání pozemků ve vlastnictví města Brna zastavěných bytovými domy, a to v návaznosti na § 21 zák. 72/94 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění zák. č. 103/2000 Sb.

Dle tohoto postupu, hodlá město odprodávat vlastníkům bytových domů a vlastníkům bytových jednotek v domech stojících na pozemcích města Brna pouze celé pozemky, tj. všechny spoluvlastnické podíly na pozemku zastavěném bytovým domem, a to společně s pozemky tvořícími s nimi funkční celek (kontejnerové stání, chodníky).

K tomu, aby byly uzavřeny kupní smlouvy s jednotlivými vlastníky jednotek v domě, je třeba, aby o koupi spoluvlastnického podílu na pozemku požádali všichni vlastníci jednotek, tedy i družstvo (týká se domů, kde jsou již převedeny některé domy do vlastnictví), tak, aby v souladu s metodikou, byly odprodány všechny podíly na pozemku. V případě, že o koupi

spoluvlastnického podílu na pozemku nepožádá byt i jediný vlastník jednotky, nebude ze strany města Brna uzavření kupních smluv přistoupeno. V domech, kde nejsou dosud převedeny žádné byty do vlastnictví, požádá o odkoupení pozemku naše družstvo jako jediný vlastník, ale až po schválení členskou schůzí samosprávy. To platí i pro případy, kdy je v domě část vlastníků a část družstevníků.

Kupní cena pro rok 2000 činí 100,-Kč/m². Avšak nedojde-li k podání žádosti o odkoupení pozemku do 31.12.2000, vzniká dle § 21 odst. 5 zák. č. 72/94 Sb., ve znění zákona 103/2000 Sb., dnem 1.1.2001 k zastavěnému pozemku věcné břemeno ve prospěch vlastníka jednotky, a to za jednorázovou náhradu. Výše náhrady se stanoví jako pětinašobek maximálního ročního nájemného z pozemku ve městě Brně na základě výměru ministerstva financí ČR. K zápisu věcného břemene je do KN potřeba doložit geometrický plán pro vyznačení tohoto věcného břemene.

V případě, že vlastníci jednotek podají do 31.12.2001 písemný podnět ke koupi spoluvlastnického podílu na pozemku, budou s nimi uzavřeny kupní smlouvy a náhrada za zřízení věcného břemene nebude požadována. Pro rok 2001 bude kupní cena stanovena rovněž na základě výměru MF ČR.

b) Majetkoprávní vypořádání pozemků ve vlastnictví státu zastavěných bytovými domy SBD Družba

Zjednodušeně lze říci, že družstvo má možnost požádat stát (se státními pozemky má právo hospodaření Okresní úřad Brno venkov) o bezplatný přechod vlastnického práva k pozemkům pod budovami a k pozemkům věcně příslušným k budovám do 30.6.2001, ovšem s jednou výjimkou.

Družstvo musí požádat o přechod vlastnického práva k věcně příslušným pozemkům, v těch případech, kde nebyla zřízena výpůjčka, a to do konce letošního roku.

Petr Steiner