

INFORMAČNÍ LISTY

DRUŽBA, stavební bytové družstvo Brno

Číslo 5

Listopad 2001

Vážení družstevníci, ...

Po delší době si Vám opět dovolujeme předložit několik důležitých informací z činnosti našeho družstva. Přijetím nových stanov shromážděním delegátů dne 18.6.2001 vstoupilo naše družstvo ve svém vývoji do zcela nové etapy. Bližší informace k problematice nových stanov naleznete uvnitř informačních listů.

Představenstvo a správa družstva v běžné každodenní činnosti řešily problémy družstva vždy s důrazem na prospěch družstva jako celku, čímž pokračovaly v cestě nastoupené po SD v červnu 1999. O tom, že se činnost družstva ubírá správným směrem svědčí i hospodářské výsledky správy, kterých dosahujeme v letošním roce. Za 1-8/2001 činí hospodářský výsledek 4 474 tis. Kč.

Ani v letošním roce nezůstane pouze u tohoto způsobu komunikace s členskou základnou. Ve dnech 27., 28. a 29.11.2001 budou za účelem pracovních setkání svolány porady předsedů a správců.

Závěrem dovoluji, abych v tomto předadventním čase využil těchto informačních listů k tomu, abych Vám jménem svým, jménem představenstva, kontrolní komise a celé správy družstva poděkoval za spolupráci v letošním roce a popřál Vám příjemné prožití vánočních svátků a mnoho zdraví, štěstí, spokojenosti a úspěchů v roce 2002.

JUDr. Luboš Dvořák, ředitel družstva

Informace z ekonomického úseku družstva

Informace pro uživatele využívající složenky:

Upozorňujeme všechny uživatele bytů (garáží), kteří provádějí úhradu nájmu složenkou, že od 1.11.2001 již **nebude prováděn dotisk jednotlivých složenek**, pokud k tomu nebude závažný důvod, např. změna uživatele bytu (garáže), změna příjmení uživatele apod. Složenky budou i nadále předávány uživateli zástupcem samosprávy nebo správcem (přímo do schránky, osobně

proti podpisu, popř. jinou formou dle rozhodnutí samosprávy či správce). Pokud bude uživatel platící složenkou uveden v prvním tisku složenek, nebude mu již proveden dotisk a musí platbu provést přes pokladnu družstva.

Uživatelé platící sporožirovými účty mohou neuhrazené platby poukázat jednorázovým příkazem (potřebné údaje, tj. číslo účtu a variabilní symbol uživatelům sdělí na telefonické požádání příslušná účetní).

Toto opatření bylo přijato z důvodu nezodpovědného zacházení s vytištěnými složenkami. Tisk jednotlivých složenek je nákladný a navyšují se i případné náklady poštovního.

Z tohoto důvodu Vás současně vybízíme k pravidelnému vybírání poštovních schránek, aby nedošlo k vyhození nebo znehodnocení složenek spolu s reklamními letáky.

Hana Fikarová, vedoucí provozní účtárny

Organizační záležitosti

Oznamujeme změnu pokladních hodin:

Pondělí	8,00 – 11,00	12,00 – 16,00
Středa	9,00 – 11,00	12,00 – 16,00

Přestávka na podatelně družstva :
v době od 11,00 – 11,30

Pojišťovna **Kooperativa, a.s.** informuje o změně obchodního zástupce, který sídlí na DRUŽBA, stavební bytové družstvo Brno, Kapucínské nám. 6 (přízemí), kterým je pan Petr Olejníček, oblastní vedoucí

tel.: 05-46213990
mob.: 0604 860438

Úřední hodiny:

pondělí a středa
8.⁰⁰ - 11.⁰⁰ 12.⁰⁰ - 16.⁰⁰

Informace z provozního úseku družstva

Výběr dodavatele na práce prováděné pro družstvo – doplnění.

V minulém čísle našich Informačních listů bylo v článku „Výběr dodavatele na práce prováděné pro družstvo“ ne zcela přesně uvedeno, že výběr dodavatele musí být odsouhlasen členskou schůzí samosprávy, a to již na částku, na kterou bude smlouva o dílo uzavřena. Správný (a v praxi také uplatňovaný) postup je tento:

1. Členská schůze samosprávy na základě návrhu výboru samosprávy, event. správce, rozhodne o realizaci akce (např. opravě střechy).
2. Zástupce samosprávy (správce) navštíví se zápisem z členské schůze odborné pracovníky provozního úseku družstva, kteří zorganizují ve smyslu příslušné vnitrodružstevní směrnice výběrové řízení. Osloveni jsou minimálně 3 vhodní dodavatelé, již samotný výběr dodavatele je konzultován se zástupci samosprávy.
3. Po doručení nabídek je provedeno výběrové řízení (opět samozřejmě za účasti zástupců samosprávy), je vybrána nejvýhodnější nabídka, z výběrového řízení je pořízen zápis, podepsaný všemi zúčastněnými.
4. Vybraný dodavatel je vyzván k předložení návrhu smlouvy o dílo, čistopis smlouvy je před předložením k podpisu parafován razítkem samosprávy a podpisem jejího zástupce, zpravidla předsedy (správce).

Bc. Jiří Tinka, provozní náměstek

Společné televizní antény:

ano či ne ?

Stále častěji se setkáváme s dotazy uživatelů bytů na to, jak dlouho ještě, a do jaké výše mohou být zvyšovány poplatky za kabelovou televizi. Odpověď na tuto otázku není vůbec jednoduchá ani ze strany zástupců kabelových televizí, protože jednak usilují o co nejkratší návratnost vložených investic a jednak také oni jsou povinny platit různé

neustále se zvyšující poplatky. Prostým výsledkem tohoto součtu je, že i nadále nás v tomto směru čeká minimálně trvalé vyrovnávání cen s roční inflací. Odečítání spotřeby energií v bytech pomocí zpětných kanálů, ani hromadné, cenově zajímavé připojování k internetu se zatím také neděje, a prostou dodávku televizního signálu lze zajistit levněji i z jiných zdrojů.

To ale pro naše družstevní bytové domy vůbec neznamená, že by musely martýrium zvyšování cen trpět. Mnohé z nich sice využívají i systém **bezdrátové vícekanálové televize vysílané z Hádů, ale i ta má svůj čas již spočítán. Do konce letošního roku, tj. 31.12.2001 ukončí bez náhrady svůj provoz !**

Jedná se o systém bezdrátového mikrovlňného přenosu, který vysílá z vysílače Brno – Hády a který k šíření signálu používá pevné vymezené frekvenční pásmo. Důvodem k ukončení vysílání je nové využití přiděleného frekvenčního pásma pro hlasové telekomunikační služby. Pro takto o televizní signál připravené domácnosti nabízí společnost UPC náhradní řešení v podobě služby UPC Direkt, poskytující televizní programy prostřednictvím digitálního satelitního vysílání. Zemní kabelová síť UPC by měla být ještě v letošním roce přivedena do dosud nezakabelizovaných oblastí – v případě našeho družstva se jedná o ulice Jabloňová (Medlánky), Arménská, Gruzínská, Ukrajinská a Spodní (Bohunice). Podrobnější informace mohou případní zájemci získat na tel. čísle 05/41612254. Co je však podstatné – zbývají nám ještě společné televizní antény.

Mnozí při této neobjevné větě jen mávnou rukou a pomyslí si něco o kusu zdevastovaného železa na střeše a rozebrané zesilovací soupravě. Zůstává však to nejcennější – společné televizní rozvody. Pokud nám o nich někdo říká, že jsou bezcenné, nekvalitní a nepoužitelné, nevěřme tomu, opravit se docela určitě dají. A dle našich dlouholetých zkušeností na tom společné televizní rozvody zdaleka nebývají tak špatně. Použité kabely se středním měděným vodičem jsou použitelné i dnes k rozvodu i více než 10 – ti televizních signálů, což je dost na to, abychom byli po celý večer televizí plně uspokojeni. Proměřením účastnických rozvodů je dnes možné lehce zjistit přesná místa se závadami a ta opravit, výměna např. účastnických zásuvek v bytě je pak záležitostí několika minut. Obnovení či

výměna střešních antén se dnes udělá již přímo podle programů zvolených přímo objednatel. Běžně lze ve většině brněnských lokalit a v prostoru jižní Moravy vůbec, instalovat z pozemně vysílaných televizních programů alespoň 4 české programy, 2 – 3 programy slovenské a 2 programy rakouské. Doplní-li se společná anténa dalším českým programem a ještě třeba o 4 – 5 nejzajímavějších zahraničních satelitních programů, pak je nabídka minimálně stejná, jako rozšířená nabídka u kabelových sítí. Málokdo snad bude argumentovat tím, že to není 30 programů, málokdo je umí všechny spotřebovat a říci o nich, že jsou pro něho všechny nezbytné či potřebné.

Co je však u společné televizní antény podstatné: bytový dům hradí v dalším čase vlastně jen částku za spotřebovanou elektrickou energii, která u moderních zařízení s nízkým proudovým odběrem není nijak vysoká. Další autorské a podobné poplatky zde odpadají, jak jsme o tom již informovali v Informačních listech č. 2, v lednu t.r.. A pokud jde o kvalitu – správně zvolenými přijímacími anténami a zesilovacími prvky je možno dnes již všechny zvolené programy přijímat jen v té nejlepší kvalitě, bez nutných kompromisů. České veřejnoprávní programy lze přijímat s doprovodným stereozvukem již na většině území města Brna a jeho okolí, a české programy s příslušnou licencí již tuto možnost nabízejí také. Po doplnění o rozhlasovou anténu pro příjem FM pásma vychází rekonstrukce společné televizní antény na méně než čtvrtinu roční platby střední nabídky kabelové televize.

Náročná televizní diváci mohou celý příjem realizovat již výhradně z příjmu digitálního satelitního vysílání. Tato investice se vzhledem k ceně vyplatí zejména pro bytové domy o velkém počtu účastníků, ale je jisté, že tímto směrem se technický vývoj ubírat bude, a po ukončení analogového televizního vysílání (do cca 10 – ti let), nastoupí právě tato technika. Ta se však dotkne prozatím pouze přijímací části a kvalitně zrenovované rozvody budou prvním mezistupněm. U digitální techniky už neplatí široká obrazová škála kvality – tady prostě signál buď je, a obraz je špičkový, nebo prostě není žádný. Vydat se touto cestou budoucnosti se rozhodně nedá nic pokazit, je však třeba zvážit poměr užité hodnoty a ceny.

A jak na to jít v praxi? Pokud se pro renovaci společné televizní antény rozhodnete, je dobře vybrat takovou

firmu, která má koncesi právě na tuto činnost. Tady pak existuje záruka, že firma je vybavena potřebnou měřicí technikou a má dostatečné znalosti a zkušenosti. Již po předběžném nezávazném, a mnohdy i bezplatném měření je schopna sdělit, které programy a v jaké kvalitě lze právě na vašem objektu přijímat, a co všechno bude třeba ze stávajících prvků zrekonstruovat či vyměnit. U domovních rozvodů je třeba si uvědomit, že původně byly navrženy pro jeden televizor v bytě, což dnes již mnohde dávno není pravda. Tady je proto třeba dbát na to, aby účastníci s více televizory a videorekordéry přistoupili k nainstalování jednoduchého bytového zesilovače. Ten jednak spolehlivě dodá dostatek signálu všem přijímačům, jednak zajistí dostatek signálu i ostatním účastníkům v rozvodu.

Všem, kdo se problematiku rekonstrukce či znovuzřízení televizní antény rozhodnou řešit, doporučuji obrátit se na odborné pracovníky provozního úseku družstva. Ti mají dostatečné technické a praktické zkušenosti, a jsou vám připraveni nabídnout k oslovení opravdu zkušené a prověřené realizační firmy, se kterými již naše družstvo úspěšně spolupracuje.

Bc. Jiří Tinka, provozní náměstek

Firma Ivor JULINA nabízí:

drobné instalátorské práce (opravy a výměna zařizovacích předmětů jako jsou WC, baterie, apod.) včetně zakázek pro samosprávy DRUŽBA, stavební bytové družstvo Brno

**tel.: 05-44219806
mob.: 0604 139469**

**Harák s.r.o. tel. 05/41214756
mob. 0728 049607
0728 042281**

- **instalátorské a topeňářské práce**
- **rekonstrukce vodovod. potrubí**
- **regulace a měření tepla**
- **zámečnické práce**

Nové zákony a vyhlášky v oblasti energetiky a tepelného hospodářství

V oblasti energetiky a tepelného hospodářství došlo v minulém období k přijetí i pro naše družstvo závazných norem, o kterých pokládáme za důležité informovat členskou základnu.

1. Zákon č. 458/2000 Sb. O podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích

Tento zákon upravuje podmínky podnikání, výkon státní správy a regulaci v energetických odvětvích, kterými jsou elektroenergetiky, plynárenství a teplárenství. Konkrétně našeho družstva se dotýká:

- udělování licencí (dříve autorizace)
- vznik Energetického regulačního úřadu

2. Zákon č. 406/2000 Sb. O hospodaření s energií

Tento zákon stanovuje práva a povinnosti fyzických a právnických osob při nakládání s energií. Z hlediska družstva je podstatné:

- nařizuje se přesně specifikovaná, zákonná povinnost provedení tzv. energetického auditu
- zavedení pojmu „energetický auditor“
- zavádí se povinnost vlastníků vybavit vnitřní tepelná zařízení přístroji regulujícími dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům v rozsahu stanoveném prováděcí vyhláškou (konkrétně jde o povinnost instalovat termoregulační ventily na jednotlivá otopná tělesa, není však nařízeno instalovat měření tepla), povinnost instalace termoventilů je nekompromisně zákonem uložena, neplnění nařízení je již pod finančními sankcemi.

Prováděcími vyhláškami jsou:

Vyhláška č. 150/2001 Sb., kterou se stanoví minimální účinnost užití energie při výrobě elektřiny a tepelné energie.

Vyhláška č. 151/2001 Sb. stanoví podrobnosti účinnosti užití energie při rozvodu tepelné energie. Tyto vyhlášky nabývaly platnosti dnem vyhlášení. Od 1.1.2002 pak nabývají účinnosti:

Vyhláška č. 152/2001 Sb., kterou se stanovují pravidla pro vytápění a dodávku teplé užitkové vody a požadavky na vybavení vnitřních tepelných zařízení budov přístroji regulujícími dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům.

Vyhláška č. 224/2001 Sb., kterou se stanovují pravidla pro rozdělení nákladů za dodávku tepelné energie na jednotlivá odběrná místa (pro účtování období roku 2000 platí stále vyhláška č. 245/1995 Sb.)

Vyhláška č. 291/2001 Sb., kterou se stanovují podrobnosti účinnosti užití energie při spotřebě tepla v budovách.

Tato informace o existenci nových závazných norem je pouze rámcová, podrobnosti, včetně konkrétních termínů, sdělí zástupcům samospráv odborní pracovníci na úseku energetiky a tepelného hospodářství na provozním úseku družstva, Ukrajinská 2, Bohunice. Odborný pracovník bude rovněž přítomen na poradě s předsedy samospráv.

Pavel Fleischmann, energetik

Bezpečnost provozu výtahů

V dubnu tohoto roku vstoupila v platnost inovovaná norma ČSN 274007 Bezpečnostní předpisy pro výtahy – Prohlídky a zkoušky výtahů v provozu.

Zpracovatelé této normy tak zareagovali na stále se zvyšující propad bezpečnosti dosud provozovaných výtahů ve stávajících obytných domech a ostatních stavbách, konstruovaných dle dřívějších norem a nároků bezpečnostních opatření, které se vyžadují na nově instalovaných výtazích, uváděných do provozu dle evropské normy EN 81-1 z dubna 1999.

Všichni víme, že výtahy v našich družstevních domech se nepřetržitě provozují i několik desítek let (30 let i více) pouze s nejnужnějšími opravami, a to většinou takovými, kterými se odstraňovala jen příčina nepojízdnosti. Životnost žádného zařízení ovšem není nekonečná. Výtahy instalované v 70. a 80. letech nejsou opatřeny kabinovými dveřmi, výtahové šachty a šachetní dveře jsou provedeny z nevhodných, mnohdy nebezpečných materiálů (drátosklo, dřevo ap.), vodička protiváh nejsou tuhá, ale drátová nebo lanová (nebezpečí střetu s kabinou při prasknutí), jednočinné brzdy výtahových strojů apod.

Vlivem těchto nedostatků pak vznikají havárie, které se stávají i v domech patřících našemu družstvu, naposledy 26.6.2001, kdy v obytném domě na ulici Dunajská 31 došlo při přepravě kola v kabině výtahu bez dveří ke vzpříčení kola o čelní stěnu šachty. Naštěstí ke zranění nedošlo, ovšem pouze šťastnou náhodou. Motor výtahu nepozná, co se děje v šachtě nebo kabině a jede až do zvolené stanice. Zvláště děti nemají představu o nebezpečí, jež jim ve výtahu hrozí.

Nová ČSN 27 4007 obsahuje změny termínů provádění odborných prohlídek a zkoušek a možnosti změny termínů těchto revizí při zajištění provádění tzv. pravidelného servisu dle ČSN 27 4002 odbornou firmou.

Úplně nové je zavedení tzv. průkazu způsobilosti k provozu výtahu. Tento průkaz má omezenou platnost, kterou prodlužuje vykonání tzv. Inspekční prohlídky výtahu.

Inspekční prohlídka je další novinka uvedená v této normě. Tuto prohlídku může provádět pouze inspekční orgán, tj. akreditovaná osoba. Povinností provozovatele je tuto prohlídku objednat. Inspekční orgán uvede ve zprávě vyhodnocení bezpečnostní úroveň výtahu a současně stanoví návrhy opatření k odstranění existujících bezpečnostních rizik a tento předá provozovateli výtahu.

Vzhledem k tomu, že nepřijatelná úroveň bezpečnosti se vyskytuje převážně na výtazích uvedených do provozu před rokem 1993, což je většina provozovaných výtahů, budou servisní firmy při provádění Odborných zkoušek současně provádět vyhodnocování bezpečnostních rizik. S tímto vyhodnocením bude seznámen provozovatel výtahů tak, aby mohl s dostatečným předstihem (cca min. 3 roky) plánovat investice do svého výtahového zařízení.

Vzhledem k závažnosti, uvedených v této normě, prosím, aby kompetentní osoby, tedy předsedové samospráv a správci, věnovali této problematice dostatečnou pozornost.

Případné další odborné informace o provozu, opravách a modernizaci výtahů, cenových relacích a možnostech výtahových firem vám rádi poskytneme na provozním úseku.

Jaroslav Svoboda, provoz výtahů

Informace z oddělení organizačně-majetkového

Ve správě družstva pracují dva útvary, které si členové družstva někdy mylně zaměňují. Jde o oddělení členských vztahů a oddělení organizačně-majetkové. Oba tyto útvary se zabývají „převáděním bytů“. Oddělení členských vztahů má v náplni m.j. problematiku vzniku, změny a zániku členských vztahů včetně přechodu a převodu členství v družstvu, tedy také výměny bytů. Toto oddělení řídí pan Vladimír Drybčák s tel. spojením 4221 5245 nebo 4221 0381. Oddělení organizačně-majetkové se m.j. zabývá problematikou převodu bytů do vlastnictví členů družstva. Toto oddělení řídí pan Petr Steiner s tel. spojením 4221 4058 nebo 4221 5442.

Petr Steiner
vedoucí odd. organizačně-majetkového

K novým stanovám družstva

Stanovy družstva, které platí od 18.6. t.r. nahrazují stanovy původní, vydané dne 30.11.1992. Tyto stanovy byly celkem devětkrát novelizovány.

Představenstvo družstva přistoupilo v roce 1999 k přípravným pracím na nových stanovách tak, aby byl dán družstevníkům k dispozici nový dokument, který bude v souladu se změnami zákonů a přitom bude jasný a stručný.

K práci na nových stanovách byla vytvořena rozšířená legislativní komise, která připravila první návrh stanov k projednání na samosprávách v prosinci roku 2000 a po jejich projednání na shromáždění delegátů v závěru roku 2000 do nich zapracovala většinu připomínek ze samospráv a připravila k projednání a odsouhlasení na shromáždění delegátů v červnu 2001, kde byly nové stanovy přijaty.

Stanovy jsou základním družstevním „zákonem“, neboť právní úprava družstva je sice obsažena v jednotlivých ustanoveních obchodního zákoníku, ale tento řeší jen základní zásady vzniku a fungování družstva a v podrobnostech odkazuje na úpravu ve stanovách. Toto je tedy základní význam stanov, upravit podrobně právní poměry v družstvu.

Stanovy mají celkem VIII hlav a 67 článků.

V základních ustanoveních je popsána firma družstva a obecná charakteristika jeho činnosti. V části

druhé jsou podrobněji popsány činnosti družstva s důrazem na podrobný popis správy domu. V další třetí části jsou řešeny členské vztahy, jejich vznik, změny a zánik. Část čtvrtá obsahuje popis jednotlivých orgánů družstva jejich definice, pravomoci a fungování. Zde je také podrobně popsána činnost samospráv. Následuje ekonomická část stanov, která upravuje hospodaření družstva, jeho financování, tvorbu a využití fondů. Předposlední část stanov tvoří ujednání týkající se zrušení družstva nebo změny jeho právní formy a závěrečná část stanov řeší nově problematiku vlastnictví bytu a členství v družstvu.

Vzhledem k tomu, že stanovy byly koncipovány jako jednoduché a stručné, nelze v nich nalézt odpověď na všechny možné problémy v činnosti družstva. Vedle stanov je třeba využít příslušná ustanovení obchodního a občanského zákoníku a v jednotlivých případech i zákona o vlastnictví bytů, případně dalších souvisejících právních předpisů a interních norem družstva.

V současné době se dokončil jejich tisk, na samosprávách budou k dispozici do konce listopadu t.r.

Přeji všem členům a orgánům družstva aby stanovy byly jejich dobrým pomocníkem.

JUDr. Vladimír Hlásenský,
předseda legislativní komise

V případě zájmu ze strany jednotlivých členů o stanovy je možné tyto zakoupit na správě družstva (3.p. Kapucínské nám. 6) za stanovenou cenu 15,-Kč/kus.

Vlastnictví bytu - ano či ne?

V případech bytových domů, které jsou ve vlastnictví obce je důvod změny vlastníka zřejmý, konkrétní vlastník se patrně bude o byt i dům starat lépe než realitní firma. V případě družstevních bytů však změna vlastnických vztahů postrádá systémové řešení. Chybí totiž to, co by mělo důležitému rozhodnutí vždy předcházet, odborný nezaujatý rozbor současného stavu, zjištění výhod a nevýhod nového řešení.

Je nepravděpodobné, že by cílem změny vlastnictví bylo vytvoření trhu s těmito byty. Ten totiž funguje i bez

nutnosti převodu vlastnictví podle § 230 obchodního zákoníku – převodem členských práv a povinností, bez nutnosti schvalování převodu družstvem a bez komplikací souvisejících s klasickým převodem nemovitosti.

Družstevní byt se dědí, a tak práva nájemce družstevního bytu se dají považovat za téměř shodná s právy vlastníka bytu.

Správa domu se smíšenými vlastníky je velmi komplikovaná a problematická. Proto se v případě obecních domů přednostně prodávají celé domy právníkům osobám vzniklým z bývalých nájemců. Nejčastější formou takové nové právnické osoby je družstvo. A tak jsme svědky absurdního stavu – z někdejších obecních bytových domů vznikají domy družstevní a domy bytových družstev jsou naopak rozdělovány na domy, které vlastní desítky různých spoluvlastníků.

Vlastníci bytů předvídají pouze výhody, k nimž patří i zbavení se „starostí“s družstvem. Brzy však zjistí, že společné hospodaření ve velkém družstvu zaměnili za společné hospodaření vlastníků bytů jednoho domu. Čím menší je toto společenství, tím je zranitelnější a tím větší ekonomické problémy se správou domu mohou očekávat. Spoluvlastnictvím jednoho domu zaniká i výhoda sdružování finančních prostředků, jimiž velké družstvo může pokrýt mimořádné výdaje – např. havarijní stavy jiných svých domů.

A případné spory vlastníků bytů? Ty již nebude moci řešit družstevní samospráva, ale pouze soudy.

I. Vlastnictví nemovitého majetku

Vlastnictví bytu lze obecně charakterizovat jako spojení výlučného vlastnického práva k bytu a podílového spoluvlastnictví společných prostor domu, kde podíl vyjadřuje míru, s jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci.

a) Osoba vlastníka

Družstevní vlastnictví:

Osobou vlastníka je družstvo. Družstvo je právnickou osobou a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. Členové neručí za závazky družstva. Jednání družstva se řídí obchodním zákoníkem a stanovami družstva.

Spoluvlastnictví:

Převodem bytu do vlastnictví nastává zásadní majetková změna, kdy

část majetku družstva přejde do vlastnictví fyzické osoby se všemi právy a povinnostmi vlastníka. Vlastníkovi bude převeden do vlastnictví byt a podílové spoluvlastnictví společných částí domu. Stane se spoluvlastníkem domu se všemi právy a povinnostmi vlastníka.

Současně s převodem bytu do vlastnictví se člen družstva stává členem společenství vlastníků. Podle zákona vznikne takové společenství jako právnická osoba až tehdy, jestliže se sníží spoluvlastnický podíl družstva na společných částech domu na méně než jednu čtvrtinu. Podle platných stanov členství člena-vlastníka jednotky v družstvu skončí okamžikem, kdy se stane členem nově vzniklé právnické osoby – společenství vlastníků.

b) Vlastnictví bytu

Družstevník - byt přímo nevládní, je jen nájemcem družstevního bytu. Je však členem družstva, které vlastní domy a byty.

Vlastník – fyzická osoba vlastní byt nebo nebytový prostor. Má ve vlastnictví veškeré zařízení bytu včetně rozvodů.

c) Vlastnictví společných prostor

Družstevní:

Společné prostory domů, nebytové prostory a pozemky vlastní družstvo. Pečuje se o ně prostřednictvím správy družstva.

Spoluvlastnictví:

Společné prostory domů jsou v podílovém vlastnictví vlastníků bytů. Velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové ploše všech bytů v domě. Spoluvlastník podílově vlastní veškeré společné části domu bez ohledu na to, zda je užívá či nikoliv. Na jejich údržbu přispívá podle velikosti svého bytu.

II. Problematika správy domu

a) Obsah správy domu

Družstevní vlastnictví:

Družstvo vykonává hlavní správní činnosti, k nimž mimo jiné patří: výpočet nájemného a výše záloh na služby spojené s užíváním bytu a jejich vyúčtování, předpis nájemcům bytů, výběr nájemného, evidence a sledování plateb, evidence nájemců, nájemní smlouvy, výměny bytů, dědické řízení, zajišťování smluvních vztahů s dodavateli služeb, úklid a údržba domů, chodníků, péče o společné prostory a pozemky.

Spoluvlastnictví:

Za zajištění správy domu odpovídají spoluvlastníci domu, sdružení v společenství vlastníků bytů v obdobném rozsahu jako u družstevního vlastnictví.

b) Vymáhání nedoplatků

Družstevní vlastnictví:

Částky, které dluží nájemci

družstevních bytů nezaplacením nájmu a služeb s užíváním bytu vymáhá družstvo prostřednictvím správy družstva u příslušného soudu.

Spoluvlastnictví:

Pokud nebudou moci někteří spoluvlastníci schopni plnit své finanční povinnosti, musí se ostatní spoluvlastníci obrátit se svým nárokem na soud, který může nařídit i prodej bytu vlastníka.

III. Závěr

V tomto rozsahu nelze postihnout všechna pro a proti související s převodem bytu do vlastnictví. Je však třeba mít na paměti, že k vlastnictví bytu se nevází jen práva ale i povinnosti a nedílnou součástí vlastnictví bytu jsou spoluvlastnická práva a povinnosti ke společným částem domu.

JUDr. Vladimír Hlásenský

Zpracováno z podkladů časopisu Byt.

Svaz českých a moravských bytových družstev, Úřad rady bytových družstev jižní Morava se sídlem Bašty 6, Brno, nabízí k pronájmu volné kancelářské prostory.

Informace na telefonním čísle: 05/42214136

Informační list DRUŽBA, stavební bytové družstvo – vydává představenstvo a vedení správy družstva - určeno pro potřeby členů a funkcionářů družstva – redakční rada JUDr. Vladimír Hlásenský, Ing. Ladislav Randula, Miroslava Kellnerová, Jarmila Klimešová. Odpovědný zástupce redakce – JUDr. Vladimír Hlásenský. Sídlo redakce: Kapucínské nám. 6, 656 57 Brno. Kontaktní osoba: Jarmila Klimešová, výkonný tajemník rady, tel. 42214398. Náklad 15.000 ks. Tisk: Škrha, Minská 11, Brno. Rozšiřuje DRUŽBA, stavební bytové družstvo jako vnitrodružstevní tiskovinu. Výtisky jsou neprodejné.



VŠEOBECNÁ STAVEBNÍ SPOŘITELNA
KOMERČNÍ BANKY a.s.

Renovační program jako Vaše nejlepší investice do oprav Vašeho domu

Vážení družstevníci,

v tomto čísle Informačních listů bytového družstva DRUŽBA, bychom Vám rádi představili nový produkt Všeobecné stavební spořitelny Komerční banky a.s., tzv. **RENOVAČNÍ PROGRAM**.

Renovační program Vám umožňuje výhodněji získávat prostředky využitím stavebního spoření se státní podporou a nezdaněným úrokem, úvěru ze stavebního spoření nebo překlenovacího úvěru do tzv. fondu oprav Vašeho družstva, ze kterého se čerpají prostředky na finančně náročnější opravy a investice do Vašeho domu, popřípadě bytu.

Princip

Účastníci nezasílají svůj příspěvek na opravy bytového domu do fondu oprav, ale na účet stavebního spoření. Díky zhodnocení o státní podporu a úroky mohou měsíčně platit nižší částku, než kdyby do fondu oprav platili přímo, bez využití stavebního spoření. Ten, kdo nevyužije Renovační program, platí do fondu oprav podle svého podílu na společných opravách vyšší částku.

Všechna pravidla stavebního spoření zůstávají v renovačním programu zachována včetně možnosti čerpání překlenovacího nebo přiděleného úvěru.

Jako příklad uvádíme následující tabulky.

TVORBA FONDU OPRAV (rezerv)

PŘÍKLAD ROZPOČÍTÁNÍ MĚSÍČNÍCH SPLÁTEK NA BYTOVÉ JEDNOTKY, KTERÉ JE NUTNO DLE POŽADAVKU FONDU OPRAV SLOŽIT NA ÚČET DRUŽSTVA NEBO SPRAVCE (dle výměry bytů)

	1+1	2+1	3+1
Měs. platba na rezervy	353 Kč	588 Kč	1 059 Kč

5-ti LETÝ CYKLUS - SPLÁTKY NA REZERVY HRAZENY PŘÍMO NA ÚČET FONDU OPRAV

BEZ STAVEBNÍHO SPOŘENÍ

Byt	1+1	2+1	3+1
Měs. platba na rezervy	353 Kč	588 Kč	1 059 Kč
Stav účtů stavebního spoření po 5-ti letech	21 180 Kč	35 280 Kč	63 540 Kč

5-TI LETÝ CYKLUS - SPLÁTKY NA REZERVY HRAZENY NA ÚČET FONDU OPRAV

SE STAVEBNÍM SPOŘENÍM

BYT	1+1	2+1	3+1
Měs. platba na rezervy placená na st. sp.	262 Kč	426 Kč	753 Kč
Požadovaný příspěvek za 5 let	21 176 Kč	35 294 Kč	63 529 Kč

ROZDÍL V PLATBÁCH PO 5-TI LETECH DLE ZPŮSOBU SPOŘENÍ

Byt	1+1	2+1	3+1
Běžný způsob	21 180 Kč	35 280 Kč	63 540 Kč
Způsob se stav. sp.	15 720 Kč	25 560 Kč	45 180 Kč
Na splátkách ušetřeno	5 460 Kč	9 720 Kč	18 360 Kč

V současné době může stavební spořitelna VSS KB a.s. také pomoci při financování oprav a modernizací byt. domů postavených panelovou výstavbou, a to sice svým REVITALIZAČNÍM PROGRAMEM. Na základě vládního nařízení č. 384/2000 SB lze na takto čerpaný úvěr čerpat i stát. dotaci ve výši 3–5%.

Na závěr je možno říci, že výhody **Renovačního programu** jistě ocení všichni, kdo si chtějí zkvalitnit a především zhodnotit své bydlení a zároveň ušetřit finanční prostředky.

Další informace o možnostech využití Renovačního programu Vám rádi poskytnou naši odborní úvěroví poradci Ing. Jaromír Lavický (0604 / 663 527), Ing. Světlana Nováková (0603 / 219 052), Ing. Jaroslav Novotný (0602 / 763 342 ve spolupráci s fin. poradci nebo na adrese :

Všeobecná stavební spořitelna Komerční banky a.s. Kozí 4; 602 00 Brno, tel. **05 / 42 21 33 93**.

Všeobecná stavební spořitelna Komerční banky a.s. Slovákova 11; 602 00 Brno, tel. 05 / 41 42 50 13-14.