

# DRUŽBA, stavební bytové družstvo Brno

## INFORMAČNÍ LISTY

Číslo 7

Květen 2002

### Vážení členové družstva, ...

Za několik dní uplynou již tři roky ode dne, kdy bylo tehdy nově zvolené představenstvo postaveno před úkol zastavit ekonomický pád družstva a pokusit se zmobilizovat jeho hospodářskou činnost. A že „startovací“ podmínky při převzetí funkce nebyly nijak růžové netřeba široce komentovat. Jaký vlastně byl před třemi lety stav družstva a jeho hospodaření? Myslím, že nejlépe to dokumentovala konkrétní čísla. Např. vykázaná ztráta správy družstva 12 mil. Kč nebo „vydrancovaná“ rezerva družstva - nedělitelný fond (13,7 mil Kč), jehož nová tvorba bude trvat léta. Místo hotových peněz na účtech družstva (60,2 mil.Kč) převzalo představenstvo jen tři papírově uzavřené smlouvy o postoupených pohledávkách za Pragobankou, a.s. na její původní dlužníky. A tak by se dalo pokračovat např. u neuhrazených pohledávek, z nichž některé byly po splatnosti i 10 let a nebyly ekonomicky a daňově téměř řešeny apod.. I takto se dalo donedávna hospodařit.

Současné představenstvo tedy přebíralo hospodaření družstva v situaci, kdy jedno další špatné rozhodnutí mohlo družstvo vrhnout do hluboké krize, jejíž konce raději nedomyšlet. Nyní lze již ulehčeně konstatovat, že se v počátečním období podařil první velmi důležitý a závažný krok, a to jmenováním nového vedení správy družstva. Druhým důležitým faktorem bylo zpracování nové ekonomické strategie hospodaření družstva a její přijetí na Shromáždění delegátů v prosinci r.2000. Její postupné rozpracování do konkrétních činností pak umožnilo docílit současného stavu hospodaření vč. příznivých hospodářských výsledků, které nelze hodnotit jinak, než jako velmi dobré.

S potěšením mohu jménem celého představenstva družstva konstatovat, že se podařilo zvednout laťku dosažených výsledků předchozích let opět o kousek výše a lze si jen společně přát, abychom již nikdy nemuseli sdělovat takové skutečnosti a výsledky, kterými jsem svůj příspěvek začínal.

*Vladimír Pilát, předseda představenstva*

### Informace z ekonomického úseku družstva

Rok 2001 lze charakterizovat jako rok velmi významných událostí a změn v družstvu, a to jak v oblasti ekonomické, tak i organizační. Z pohledu řízení družstva a organizace byl velmi důležitý ihned počátek roku, kdy bylo na správě družstva přistoupeno k zavedení úplně nového komplexního informačního systému, na který byla převedena veškerá agenda družstva. Tato změna proběhla za plného provozu, což je nezbytné ocenit především z pohledu objemu převáděných dat. Další velmi důležitou skutečností, která ovlivnila běžný chod družstva byl postupný vznik právnických osob – společenství vlastníků. Pokračujícími převody jednotek do vlastnictví uživatelů došlo v průběhu roku ke vzniku 37 společenství vlastníků z našich bývalých hospodářských středisek. Třetím podstatným a nezbytným krokem byla změna stanov družstva schválená na posledním konaném Shromáždění delegátů. I přes všechny tyto skutečnosti bylo nezbytné pokračovat v naplňování přijaté ekonomické strategie, což v praxi znamenalo skloubit všechny nově uskutečněné změny a přizpůsobit je vytýčené strategii v nových podmínkách. O tom, že se to úspěšně podařilo svědčí především následující údaj:

### Docilený hospodářský výsledek družstva (po zdanění) za účetní období

2001

**zisk 8.174 tis. Kč**

Uvedený hospodářský výsledek za družstvo je samozřejmě jen částečným hodnotícím kritériem celkové ekonomické činnosti družstva v roce 2001, ale zato velmi významným. Dosažený zisk má o to větší váhu, že se jej podařilo dosáhnout i při splnění všech důležitých požadavků auditora a naplňovat vytýčené cíle v oblasti tvorby nedělitelného fondu a práce se starými pohledávkami po splatnosti.

V minulém čísle informačních listů bylo v článku týkajícím se problematiky společenství vlastníků uvedeno, že situace družstva je stabilizovaná a velmi dobrá. Dnes již můžeme tato slova doložit i konkrétními údaji za rok 2001. Dosažené výsledky a splnění hospodářsko-finančního plánu v roce 2001 lze hodnotit velmi pozitivně a výsledky navazují na předchozí hospodářsky úspěšný rok 2000. Byl proveden další důležitý krok k upevnění hospodářské stability družstva a současně i k posílení jeho pozice nejen v regionu, ale i v celorepublikovém měřítku.

A že je zvolená cesta od roku 1999 správná, ukazuje názorně i vývoj dosažených výsledků za posledních šest let, který není vůbec na škodu si zopakovat, a to i v členění na správu a bytová hospodářská střediska (tab.1).

Při konkrétním pohledu na dosažené výsledky roku 2001 je nutno si uvědomit jednu závažnou, ale velmi příznivou skutečnost. Dosažený hospodářský výsledek (HV) družstva po zdanění 8 174 tis. Kč (10 202 tis. před zdaněním) je sice vyšší oproti předcházejícímu roku o 1,74 mil. Kč, ale velmi důležitou skutečností je, že výše HV r. 2000 bylo dosaženo i z důvodu úspěšně dokončeného soudního sporu na SUP II ve výši 5, 58 mil. Kč.

V roce 2001 žádný takovýto mimořádně vysoký výnos nebyl a vyššího zisku bylo

Ukazatel	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Hospodářský výsledek správy	+ 2 442	- 4 350	- 12 058	+ 270	+ 3 193	+ 4 577
Hospodářský výsledek byt.HS	+ 6 023	+ 4 207	+ 3 620	+ 3 345	+ 3 245	+ 3 597
Hospodářský výsledek celkem	<b>+ 8 465</b>	<b>- 143</b>	<b>- 8 438</b>	<b>+ 3 615</b>	<b>+ 6 279</b>	<b>+ 8 174</b>
Nedělitelný fond k 31.12.roku	13 709	13 709	9 359	0	220	2 319

tab. 1

dosaženo především změnou v minulosti zaběhnutých postupů v oblasti ekonomické, ale i organizační. O to jsou dosažené výsledky cennější a dávají velký předpoklad je v letošním roce zopakovat.

Co nejvíce ovlivnilo hospodaření družstva a docílený hospodářský výsledek r. 2001 v oblasti nákladové a výnosové si nyní uvedeme.

V oblasti nákladů je nutno se zmínit o oblasti starých neřešených pohledávek po splatnosti, kde bylo pokračováno v tvorbě opravných položek (1 263 tis. Kč) a realizaci odpisů nedobytných pohledávek (1 263 tis. Kč). O tyto hodnoty by mohl být HV ještě vyšší, kdyby se situace včas řešila v předchozích letech. A to se nezmiňujeme o daňových dopadech z toho vyplývajících. Třetí nákladovou položkou, o které je třeba se zmínit, byly náklady spojené s informačním systémem, jeho technickým zabezpečením vč. dokoupení všech potřebných licencí (972 tis. Kč) na správu družstva.

V oblasti výnosů se podařilo docílit vyššího zhodnocení úložek finančních zdrojů na účtech především užíjí spoluprací s jednotlivými bankami. Výnosy z úroků z uložených zdrojů byly vyšší o 2 940 tis. Kč, než stanovil plán. Další výnosovou položkou, která výrazně ovlivnila hospodaření, byl výnos z poplatků z prodlení a penále ve výši 4.223 tis. Kč, což je výsledkem důslednějšího postupu při vymáhání pohledávek od dlužníků.

Mezi další důležité informace, které ovlivňovaly hospodaření a výsledky roku 2001 je nutné se zmínit o pokračujících převodech jednotek ( bytů a garáží) do vlastnictví a následně vznikajících právnických osob – společenství vlastníků. V hodnoceném roce 2001 bylo převedeno 404 jednotek do vlastnictví a ke dni zpracování tohoto článku byl již proveden převod celkem 2519 jednotek. Uvedenými převody jednotek do vlastnictví musí zákonitě klesat hmotný majetek družstva. Na druhé straně se jednorázovými splátkami anuit, nezbytnými pro uskutečnění převodů, snižují i dluhy z poskytnutých úvěrů z doby výstavby domů. Vznikem právnických osob - společenství vlastníků a jejich ekonomickým vyčleněním dochází postupně i k převodům jejich finančních zdrojů na jejich vlastní účty. Tento proces bude zákonitě pokračovat vznikem dalších společenství a je s ním uvažováno ve strategii družstva.

Pozitivním faktem je, že na druhé straně došlo k navýšení finančního majetku družstva. Toto navýšení bylo docíleno především vymožením splátek z pohledávek za Pragobankou, a.s., vyššími splátkami dluhů od dlužníků-uživatelů, navýšením úložek na účtech dlouhodobě přijatých záloh (DPZ) bytových hospodářských středisek atd. Velmi důležité je, že k navýšení účtu DPZ došlo i přesto, že z něho bylo v průběhu roku 2001 odčerpáno na opravy a údržbu domů 88,6 mil. Kč. To svědčí o větší zodpovědnosti samospráv a správců při tvorbě zdrojů na údržbu a opravy.

Při hodnocení další činnosti družstva je třeba se zmínit i o úspěšně dokončené celkové regeneraci bytového domu Voříškova 8, na niž byla získána jedna z posledních nevratných státních dotací na odstranění vad panelové výstavby. Činnost družstva v této oblasti byla zaměřena především na opravy a dílčí regenerace bytových domů. Družstvo neprovádělo žádnou výstavbu nových bytů a ani o ní v budoucnu neuvažuje.

V oblasti informatiky se mimo práci se zaváděním nového informačního systému podařilo vytvořit podmínky i pro používání elektronické pošty, a to nejen v rámci jednotlivých útvarů správy družstva, ale mezi budovami KN6 a SÚP. V současnosti tohoto způsobu komunikace využívá stále více funkcionářů samospráv. K lepší informovanosti členů a funkcionářů družstva již dnes slouží i veřejné webové stránky, které byly vytvořeny našimi pracovníky informatiky. Tyto stránky budou do budoucna jedním z velmi důležitých zdrojů aktuálních informací pro výbory samospráv i členy družstva. V současnosti jsou již na stránkách zveřejněny vydané organizační směrnice družstva v letošním roce, dále všechna vydaná předchozí čísla informačních listů, elektronické adresy na vedoucí pracovníky útvarů správy, úřední a pokladní hodiny. Postupně dojde k rozšiřování stránek o aktuální informace pro uživatele jednotek i výbory samospráv.

Další důležitou oblastí, která značně ovlivňuje hospodaření družstva, je oblast pohledávek. Řešení této problematiky bylo v minulých letech značně podceňováno a mnohdy alibisticky přehlíženo. Jak by jinak bylo možné, aby současná správa družstva řešila pohledávky spojené s výstavbou bytů z přelomu devadesátých let, tedy

pohledávek nyní již z minulého století. Proč se až nyní musí řešit pohledávky spojené s úhradami členských podílů z let 1991-3 a dluhy z nájemného dokonce od roku 1985. A jaká může být úspěšnost vymáhání dluhů u nájemců nebytových prostor v bytových domech, kde měly nájemní smlouvy mnohdy hrubé nedostatky, pokud byly vůbec včas uzavřeny a ne se zpožděním i dvou let? Zde nesou v některých případech svůj podíl viny i výbory samospráv. K tomu přidejme kauzy „Pragobanka“ a „MRAP“, kde korunu všemu nasadilo předchozí vedení družstva podepsáním „velmi zajímavé smlouvy“ se společností MRAP (Moravská realitní a poradenská s.r.o.) na vymáhání pohledávek, které bylo spojeno s přidělováním oddlužených bytů. Jejím výsledkem ovšem je, že byty byly přiděleny novým uživatelům, popř. společnosti MRAP a většina dluhů s nimi spojených (za nájemné a služby) zůstalo na družstvu.

Jaká je tedy situace nyní po ukončení roku 2001 a jaké kroky bylo provedeny. Stejným úkolem pro další existenci družstva bylo především zajistit návratnost finančních prostředků uložených v Pragobance, a.s. v době prohlášení konkurzu. Když pomineme ztrátu vzniklou přímo při postoupení pohledávek na tři cizí subjekty za nižší hodnotu (o 4,2 mil Kč), zůstalo těmto subjektům ke splacení 56 mil. Kč dle splátkových kalendářů. Dokud si v prvním roce trvání smluv tyto subjekty plnily v termínech své povinnosti splátek, bylo vše v pořádku. Jakmile ovšem došlo k prodlení se splátkami mělo mít družstvo v rukou obranné instrumenty, a to od možnosti provedení kontroly jejich hospodaření až po uplatnění zástavy nemovitosti či směnek. Zde ovšem nastalo nemilé překvapení, neboť kontrolou smluv bylo zjištěno, že právo nahlížet do výkazů a hospodaření těchto subjektů bylo opomenuto do smluv zakotvit, zástava nemovitosti nebyla při podpisu smlouvy provedena a podepsané směnky měly podstatné chyby a nedostatky (např. chybnou adresu a název družstva). Po několika jednáních s těmito dlužníky v minulém roce se podařilo některé záležitosti napravit, ale co je nejdůležitější, především se podařilo získat zpět další část finančních prostředků. K datu 31.12.2001 bylo uhrazeno 41,6 mil. Kč, tj. 74,3% z celkové částky postoupené pohledávky. V současné době je již uhrazeno 43,6 mil. Kč.

Další důležitou oblastí, na kterou družstvo upozornil i auditor, bylo okamžité řešení starého bloku pohledávek za podnikajícími právníckými a fyzickými osobami, neboť tyto již nezobrazovaly věrně stav majetku z hlediska pravděpodobnosti vymožení. K tomuto problému bylo zodpovědně přistoupeno a po prověření pohledávek a provedených rozbořech byly za poslední dva roky vytvořeny opravné položky k pohledávkám za 2,9 mil.Kč a provedeny odpisy nevyhazatelých pohledávek ve výši 1,7 mil. Kč. Bohužel u mnoha případů nemohlo být využito optimálních daňových nástrojů z důvodu neřešení případů či zbytečných prodlev v minulosti.

Druhým neméně důležitým problémem bylo řešení narůstajících dluhů z nájemného (u vlastníků dluhů z ekonomicky oprávněných nákladů) a služeb. Vzhledem k tomu, že veškeré pohledávky po lhůtě splatnosti jsou v souladu s právními normami i vnitrodružstevními předpisy vymáhány soudní cestou, včetně příslušných výkonů rozhodnutí, nedařilo se dosáhnout výrazného snížení počtu dlužníků ani výše dluhů. Proto byla navázána spolupráce s externími organizacemi, s jejichž pomocí došlo k výraznému snížení výše dluhů z 17,5 mil. Kč z konce r.2000 na 13,8 mil. Kč k datu 31.12.2001. Velmi pozitivně lze hodnotit vyřešení některých notorických neplatičů a výrazné snížení celkového počtu dlužníků. Touto cestou bude družstvo nadále postupovat i v dalším období, tzn. že mimo běžné soudní vymáhání pohledávek bude k jejich vymáhání používat i externí instituce, a to i se zapojením soudních exekutorů.

Nelehký úkol leží před správou družstva při řešení pohledávek z neuhrazených členských podílů ještě z dob výstavby bytů. Ke konci roku 2001 činila výše těchto pohledávek 2,5 mil. Kč a práce s nimi je velmi zdlouhavá a komplikovaná, vzhledem ke způsobu provedených vyúčtování staveb a návazně provedených vyúčtování konečných členských podílů na členy družstva. Tyto pohledávky z počátku devadesátých let minulého století jsou bohužel pozůstatkem nedůsledné činnosti tehdejších činovníků družstva.

Závěrem této informace o výsledcích družstva a jeho činnosti je nutno uvést, že správnost vykázaných účetních výsledků byla ověřena a schválena auditorem s výrokem „bez výhrad“.

**Docilené hospodářské výsledky v roce 2001 umožnily správě družstva pokračovat v realizaci závěrů přijaté ekonomické strategie. Byly splněny požadavky auditora ohledně zrealnění stavu pohledávek (opravné položky k pohledávkám po splatnosti, odpisy nevyhazatelých pohledávek) a vytvořeny předpoklady pro doplnění nedělitelného fondu družstva. Současně je vytvořen prostor k tomu aby po schválení řádné roční závěrky r. 2001 na Shromáždění delegátů dne 12.6.2002 byla ze zisku správy družstva přerozdělena jeho část bytovým hospodářským střediskům z úroků úložek volných finančních zdrojů.**

*Ing. Jan Totzauer  
ekonomický náměstek*

## Aktuálně.....

Dovolte mi touto cestou poděkovat všem, kdo písemně nebo ústně reagovali na náš článek v INFORMAČNÍCH LISTECH č.6 o problematice družstevnictví a informacích ze života společenství vlastníků. I když jsem si myslel, že tak dlouhý článek mnoho čtenářů od čtení odradí, byl dle reakcí opak pravdou a byli jsme mile překvapeni především Vašimi pozitivními reakcemi. Zaznělo dokonce i mnoho požadavků na pokračování (doplnění) článku o náměty, jako např. jak postupovat a co dělat ve společenství, kde jeho řádně zvolený výbor odstoupí a nikdo nebude chtít tyto funkce dále zastávat, nebo jak se bránit „despotickým“ vládcům domu, kteří z nynějších pozic výboru samosprávy postoupí na základě hlasů svých „oblíbenců“ do výboru společenství vlastníků a jaká bude proti nim obrana, apod. Je evidentní, že uživatelům bytů a garáží chybí informace o této problematice a mnohé z Vás především překvapilo, že převodem jednotky do vlastnictví nic nekončí, ale mnohé z vlastníků-členů výborů čeká notný kus práce a starostí. Správa družstva má zájem na co nejširší informovanosti základny, ale musí se v omezeném prostoru informačních listů věnovat nejen problematice vlastnictví, ale všem důležitým a podstatným činnostem družstva.

*Ing. Jan Totzauer  
ekonomický náměstek*

## UPOZORNĚNÍ

S účinností od 1.1.2002 je znění § 19c občanského zákoníku následující:

- (1) Při zřízení právnícké osoby musí být určeno její sídlo.
- (2) Sídlo musí být určeno adresou, kde právnícká osoba sídlí skutečně, tedy místem, kde je umístěna její správa a kde se veřejnost může s právníckou osobou stýkat.
- (3) Uvádí-li právnícká osoba jako své sídlo jiné místo než své sídlo skutečné, může se každý dovolat i jejího skutečného sídla.
- (4) Sídlo právnícké osoby může být v bytě pouze v případě, že je to slučitelné s jejím účelem a odpovídá to i povaze a rozsahu její činnosti.
- (5) U právnícké osoby zapsané do obchodního nebo jiného veřejného rejstříku postačí, pokud její zakladatelský dokument uvede namísto adresy sídla jen obec, kde je její sídlo. K zápisu do tohoto rejstříku však musí ohlásit plnou adresu svého sídla.

Současně členy družstva upozorňujeme na znění odst. 3) čl. 16 stanov družstva, platných od 18.6.2001 :

„Byt nebo jeho část nemůže člen-nájemce nebo členové jeho domácnosti používat i k jiným účelům než k bydlení.,,

Potvrzení pronajímatele bytu o umístění sídla společnosti na adrese bytu můžeme proto provést pouze v těch případech, které v plném rozsahu vyhovují ustanovení § 19c občanského zákoníku a odst. 3) čl. 16 stanov družstva.

*Vladimír Drybčák  
vedoucí oddělení členských vztahů*

## Oznámení

Dne 9.5.2002 se uskutečnila náhradní členská schůze členů družstva – vlastníků bytů (nebytových prostor), která si za své zástupce do nejvyššího orgánu družstva – shromáždění delegátů zvolila:

Delegáta: **pana Jiřího Studeného**  
tel. č. 4724 0973

Delegátku: **paní RNDr. Jaromíra Tačeva**

Náhradníci delegátů:

**paní Marie Kaplanová**  
**Bc. Jiří Tinka**

*Vladimír Drybčák  
vedoucí oddělení členských vztahů*

## DŮLEŽITÉ UPOZORNĚNÍ

Upozorňujeme členskou základnu, že v době od 1.7.-5.7.2002 bude budova na Kapucínském nám. 6 zcela uzavřena, vzhledem k tomu, že bude probíhat celková rekonstrukce topení. Pracovníci správy družstva budou čerpat rádnou dovolenou.

#### \* OPRAVA:

V uplynulých dnech obdrželi předsedové výborů samospráv formuláře k rozdělení odměn členům výboru SA za 1. pololetí 2002. V průvodním dopisu bylo v záhlaví chybně uvedeno „Výplata odměn funkcionářů SA za 2.pololetí 2001“. místo správného znění „Výplata odměn funkcionářů SA za 1. pololetí 2002. Za toto nedopatření se Vám omlouváme.

#### DOVOLENÁ NA ZOTAVENOU

Do konce měsíce května 2002 budou všem zaměstnancům na samosprávách v hlavním a vedlejším pracovním poměru zaslány příkazy k čerpání dovolené. Těmto zaměstnancům je stanoveno čerpání dovolené v průběhu měsíce července a srpna 2002. Změna termínu je možná pouze po vzájemné dohodě zaměstnance se zaměstnavatelem avšak pouze tak, aby zaměstnanec vyčerpal dovolenou do konce kalendářního roku.

Ing. Zdeňka Chamrádová  
vedoucí PAM

## V Ý M Ě N A O K E N

ve Vašem bytě na klíč, vč.stavebního řízení a likvidace starých oken  
na splátky, samosprávám i jednotlivcům vyřídíme stavební povolení

Konstrukční systém **FenStar<sup>®</sup>** - *specialista pro panelové domy*

- konstrukční výška rámu **80 mm** pro dokonalé osazení v panelu
- zasklení dvojsklem s **k = 1,0W/m<sup>2</sup>K** s teplým okrajem SWISSPACER
- **3 stupňové** těsnění šedé ▪ kování s povrchem **stříbrný titan** ▪

**PROFIPLAST, spol.s r.o.**  
Vranovská 38, 614 00 Brno

tel.: (05) 45214647-8  
fax: (05) 45214645

e-mail: profiplast@profiplast-brno.cz  
<http://www.profiplast-brno.cz>

## Zde je místo pro Vaši reklamu

telefonní kontakt:  
05-42 21 43 98

e-mail: sekretariat@druzba-sbd.cz

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 14.500 ks. Tisk: MORAVIA PEREX, s.r.o., Lazaretní 7, Brno. Rozšiřuje DRUŽBA, stavební bytové družstvo jako vnitrodružstevní tiskovinu. Výtisky jsou neprodejné.