

DRUŽBA, stavební bytové družstvo Brno

INFORMAČNÍ LISTY

Číslo 10

Květen 2003

Vážení členové družstva, ...

výsledky naší společné práce, které jsou Vám na dalších stranách tohoto listu předkládány, a které prezentují vývoj především ekonomických ukazatelů za uplynulé čtyřleté volební období, dokazují, že se nám podařilo usměrnit vývoj našeho družstva správným směrem, na který je možno navázat, a v němž je třeba pokračovat.

DRUŽBA, stavební bytové družstvo Brno je dnes ekonomicky silným, důvěryhodným a respektovaným subjektem pro obchodní partnery i finanční instituce.

Všem orgánům družstva, pracovníkům správy i jeho členům, kteří se o to zasloužili, chceme na tomto místě jménem představenstva družstva, kontrolní komise a vedení správy družstva srdečně poděkovat.

Dovoluji také, abychom Vám všem popřáli pevné zdraví a příjemné prožití dovolených v nadcházejících měsících.

Vladimír Pilát, předseda představenstva

Ing. Ladislav Randula, předseda KK

JUDr. Ing. Luboš Dvořák, ředitel družstva

Představenstvo DRUŽBA, stavební bytové družstvo spolu se správou děkují touto cestou všem svým obchodním partnerům, kteří se podíleli na úspěšném zajištění I. reprezentačního plesu družstva svými finančními příspěvky. Věříme, že se tato společenská událost stane tradicí v našem družstvu a že na ní přivítáme každý rok více a více našich členů.

Informace z ekonomického úseku družstva

Jaké bylo hospodaření družstva v roce 2002 ?

Nedávno ukončený audit roční účetní závěrky byl nejen závěrečnou tečkou za

hospodařením roku 2002, ale uzavřel i čtyřleté období, které patřilo v historii družstva k nejsložitějším. O nedobré ekonomické situaci z přelomu let 1998 – 1999, způsobené především pádem Pragobanky, neoprávněně čerpanými dotacemi na teplo, ale i mnoha neřešenými nebo oddalovanými problémy či kauzami (MRAP, nevyúčtované zálohy na převody jednotek do vlastnictví, zastavená stavba rodinných domků na B. Martinů, nevyúčtované členské podíly spojené s výstavbou bytových domů atd.), již bylo mnoho řečeno či napsáno. Řešení těchto uvedených problémů patřilo mezi prioritní úkoly tehdy nově zvoleného představenstva družstva. Avšak jeho hlavním úkolem bylo **zajistit konsolidaci družstva a především stabilizaci jeho ekonomiky**. Jak se představenstvo během svého čtyřletého funkčního období s touto nelehkou situací vypořádalo, si můžeme nyní přiblížit a zrekapitulovat.

Předtím, než se vrátíme k hospodaření družstva za období posledních čtyř let, mi však dovoluji, se zmínit o výsledcích roku 2002, který celé zmiňované období uzavírá. Jaký tedy byl rok 2002 z ekonomického pohledu? Dovolím si říci, že velmi dobrý, a že hospodářskými výsledky úspěšně navázal na předchozí roky, a to jak v oblasti hospodaření správy družstva, tak i v hospodaření bytových hospodářských středisek.

Docílený hospodářský výsledek družstva po zdanění byl za účetní období r. 2002 vykázan v výši:

**Družstvo celkem
zisk 8 456 tis. Kč**

z toho:

- správa družstva

zisk 4 951 tis. Kč

- bytová HS

zisk 3 .505 tis. Kč

Způsob hospodaření správy družstva v průběhu roku 2002 umožnil, i při docílení tohoto vysokého zisku, pokračovat v práci se starými

pohledávkami po splatnosti, kde byly např. vytvořeny opravné položky ve výši **2 460 tis. Kč**. To bylo o 1 460 tis. Kč více než se uvažovalo v plánu. Současně mohl být proveden i odpis starého bloku nevymahatelných pohledávek ve výši **556 tis. Kč**.

V oblasti výnosů byl hospodářský výsledek pozitivně ovlivněn především poplatky z převodů členských práv družstevníků ve výši **5 398 tis. Kč** (o 1 398 tis. Kč více než bylo uvažováno v plánu), přijatými úroky z uložených volných finančních zdrojů ve výši **4 440 tis. Kč** (i přes klesající úrokové sazby) a přijatými poplatky a úroky z prodlení ve výši **5 513 tis. Kč** (z toho 361 tis. Kč ze sankčních úroků za Pragobanku). Při vymáhání pohledávek se velmi výrazně projevila spolupráce s vymahatelskými firmami (EUROBOND INVEST a.s. a J. Oprchalová) a s exekutory. Po neúspěšných soudních jednáních se např. podařilo vyřešit 10 dlužníků s velmi starými pohledávkami, jejichž dluh jen na „jistině - nájemném“ činil u každého z nich mezi **100 až 200 tis. Kč**. I přes to, že se podařilo snížit celkový počet dlužníků (o 153) na nájemném i celkový objem pohledávek (o 1 517 tis. Kč) proti stejnému období m.r., lze vyzdvihnout především skutečnost, že došlo k podstatnému snížení dluhů i počtu dlužníků s nejdelší dobou splatnosti, tzn. u skupiny uživatelů s nejvyššími dluhy.

K výraznému posunu došlo u evidovaných dluhů na členských podílech, pocházejících ještě z doby výstavby domů. V průběhu roku se podařilo neustálým jednáním s uživateli snížit celkovou dlužnou částku o **858 tis. Kč**.

Výše uvedeného zisku 8 456 tis. Kč (vyššího o 282 tis. Kč než byl dosaženo v roce 2001) se podařilo docílit i přesto, že družstvo musí odvést do státního rozpočtu daň z příjmu o **1 044 tis. Kč** vyšší, než v předchozím roce 2001. Důvod je jednoduchý. Činnosti dříve osvobozené od daně z příjmu pro nájemce v hospodářských střediscích (dále jen HS) družstva již nejsou osvobozeny u vlastníků a u společenství

vlastníků jednotek (právnických osob), která vznikla z těchto dřívějších HS.

V průběhu roku se v souladu s hospodářsko-finančním plánem podařilo na správě družstva zrealizovat rekonstrukci vytápěcího systému v budově na KN 6 v hodnotě **785 tis. Kč** a nákup telefonní ústředny do budovy SUP v hodnotě **253 tis. Kč**.

V hodnoceném období dokončilo družstvo v úzké spolupráci se samosprávami regeneraci tří bytových domů na Stamicově ulici (č. 2-18) v Brně Kohoutovicích v hodnotě **8,5 mil. Kč**, kde bylo poprvé využito financování akce z úvěru od banky v kombinaci se zdroji od družstva a od jednotlivých uživatelů. Investiční akce většího rozsahu byly realizovány, popř. jsou rozpracovány např. na objektech Vídeňská 58-66, Kamínky 21,23, Ulička 14-18, Švermova 21-25, Gruzínská 9. Celkem bylo v roce 2002 čerpáno z účtů dlouhodobě přijatých záloh (dále jen DPZ) na opravy a rekonstrukce **112 mil. Kč**, což je velký nárůst oproti předcházejícím rokům a svědčí o opravdu o větší odpovědnosti zástupců bytových domů při tvorbě zdrojů na opravy, ale zejména je dokladem většího úsilí o zlepšování technického stavu domů.

V průběhu roku 2002 bylo převedeno do vlastnictví **803 jednotek** (z toho 722 bytů) a do současné doby bylo od platnosti zákona č. 72/1994 do vlastnictví již převedeno cca 3 500 jednotek (z toho 3 100 bytů). Na to úzce navazuje vznik právnických osob - společenství vlastníků jednotek (dále jen SVJ) v objektech, kde již bylo převedeno 75 a více % spoluvlastnických podílů na domě (objektu garáží). K 31.12.2002 bylo v družstvu evidováno **64 SVJ** z bývalých HS (53 v bytových domech a 11 v objektech garáží). Družstvo ke stejnému datu vykonávalo správu objektů pro 55 SVJ. Pro externí zájemce o správu objektů vykonává družstvo správu jednomu menšímu bytovému družstvu a v jednání jsou další smlouvy o správě objektů s cizími subjekty. Na základě převodů bytů a garáží do vlastnictví a následného vzniku samostatných právnických osob – SVJ však dochází k postupné změně struktury bytového a nebytového fondu družstva. Realizovanými převody jednotek do vlastnictví dochází zákonitě i ke změně vlastního kapitálu družstva.

Docílené výsledky v roce 2002 umožnily, v souladu s přijatou strategií družstva, vytvořit nejen prostor k řešení a

zreálnění stavu nevymahatelných pohledávek (opravné položky, odpisy), ale byl především vytvořen předpoklad pro doplnění nedělitelného fondu a převedení a rozdělení úroků na bytová HS ze zisku správy družstva.

Na základě výroku auditora k závěrce a k výroční zprávě roku 2002 se závěrem „**bez výhrad**“, předkládá představenstvo družstva a kontrolní komise družstva po vlastním projednání nejvyššímu orgánu – Shromáždění delegátů ke schválení tento návrh rozdělení zisku:

- rozdělení HV z hospodaření samospráv ve výši **3 504 704,33 Kč** je v kompetenci samospráv
- rozdělení HV správy družstva ve výši **4 951 214,53 Kč** následovně:
 - **2 960 000,-Kč** převést a rozdělit samosprávám jako podíl na úrocích z dlouhodobých úložek
 - **1 941 214,53 Kč** přidělit do nedělitelného fondu
 - **50 000,-Kč** převést do sociálního fondu

V předchozím hodnocení roku 2002 jsou v uvedeném výčtu zachyceny nejpodstatnější skutečnosti ovlivňující hospodaření družstva. Tyto a všechny další podstatné údaje jsou součástí výroční zprávy za rok 2002, kterou obdrželi jednotliví delegáti, kteří budou Vaše domy na Shromáždění delegátů zastupovat.

Pragobanka, MRAP atd.

Vzhledem k tomu, že první pololetí roku 2003 uzavírá čtyřleté volební období, které se odvíjí od tzv. „revolučního roku“ 1999, kdy došlo na základě špatné ekonomické situace družstva k úplné výměně představenstva i vedoucích pracovníků správy, není od věci se k tomuto roku vrátit a zrekapitulovat některé důležité oblasti ovlivňující ekonomiku družstva.

Pragobanka

V době prohlášení konkurzu na Pragobanku a.s. v srpnu r. 1998 mělo družstvo v této bance na termínovaných účtech 60,2 mil. Kč, tzn. většinu své finanční hotovosti. Proč byly téměř všechny finanční prostředky uloženy pouze v jedné bance, je otázka pro tehdejší činovníky družstva. Netřeba zdůrazňovat, že úspěšné vyřešení vzniklé kritické finanční situace bylo pro družstvo existenční záležitost. Okamžitě došlo k postoupení pohledávky v hodnotě 56 mil. Kč na tři cizí subjekty a uzavření

splátkových kalendářů. V současné době je stav pohledávky následující:

Ing. Ladislav Kolmačka (soukromý podnikatel):

výše pohledávky	26 840 tis. Kč
uhrazeno	26 840 tis. Kč

Dluh je **uhrazen ve 100% výši**, současně byly uhrazeny úroky z prodlení ve výši 196 tis. Kč

MEDICAL-CS, spol. s r.o.

výše pohledávky	20 700 tis. Kč
uhrazeno (MEDICAL-CS, spol. s r.o.)	17 000 tis. Kč
uhrazeno (AGEL, spol. s r.o.)	3 700 tis. Kč

Dluh je **uhrazen ve 100% výši**. Pro bezpečnější uhrazení pohledávky byla v průběhu splácení tato postoupena ze společnosti MEDICAL-CS, spol. s r.o. na další subjekt AGEL, spol. s r.o..

GMMS, spol. s r.o.

výše pohledávky	8 460 tis. Kč
uhrazeno	5 640 tis. Kč
zbývá k úhradě	2 820 tis. Kč

K úhradě zbývají dvě splátky, které jsou zajištěny směnkami. Současně byly uhrazeny úroky z prodlení ve výši 165,8 tis. Kč.

Z celkové pohledávky **56 mil. Kč** je tedy v současnosti již uhrazeno **53,2 mil. Kč**, tj. 95%. Jak vážná situace v roce 1999 byla, svědčí i to, že jen na DPZ bylo účetně vedeno v závěru roku 91,7 mil. Kč, které nebyly vůbec podloženy finančními prostředky v bance. V současné době jsou všechny zálohy kryty uloženými finančními zdroji.

Nedělitelný fond

Nedělitelný fond, sloužící jako „zlatá rezerva“ k pokrytí výpadků hospodaření každého družstva, byl k datu 31.12.1999 **nulový**. Vyčerpání nedělitelného fondu až na nulový stav bylo především důsledkem chybně uplatněných dotací na teplo v letech 1993 až 1997, kdy musela být celá tato rezerva ve výši **13,7 mil. Kč** (stav k 31.12.1997) použita k úhradě ztrát způsobených neoprávněným uplatněním těchto dotací.

Vzhledem k tomu, že je nedělitelný fond tvořen ze zisku po zdanění, je jeho tvorba velmi pozvolná a jde zároveň o velmi drahé peníze. I přesto se podařilo za toto čtyřleté období docílit znovu tvorby ve výši 4,96 mil. Kč a pokud bude na Shromáždění delegátů schválen návrh rozdělení zisku za rok 2002, bude celková výše nedělitelného fondu v roce

2003 cca **6,9 mil. Kč**. Tím by byl splněn i prvotní požadavek auditora ohledně minimální výše tohoto zabezpečovacího fondu vůči celkovému majetku družstva.

Opravné položky k pohledávkám po splatnosti

Zde se projevila nedostatečná předchozí práce se starým blokem pohledávek, především za právníky osobami z období spjatého ještě s výstavbou domů. Neuplatněním opravných položek k pohledávkám po splatnosti u některých dlouhotrvajících soudních sporů či konkurzů firem, pozbylo družstvo mnohdy daňových výhod, které umožňuje zákon. Bohužel se pohledávky ze začátku devadesátých let musely řešit až na přelomu nového tisíciletí. I se zřetelem na doporučení auditora, že tyto pohledávky již nezobrazovaly věrně stav majetku družstva, bylo v letech 1999 až 2002 přistoupeno k postupné tvorbě opravných položek k pohledávkám po splatnosti v celkové výši **6 225 tis. Kč**. I když se některé pohledávky podařilo následně částečně vymoci nebo byly uhrazeny např. v rámci vypořádání konkurzní podstaty dlužníka, mohlo družstvo při důslednější práci s těmito pohledávkami, ještě daleko před rokem 1999, docílit vyššího zisku v posledních letech a tento zisk mohl být daleko efektivněji využit.

Odpisy pohledávek po splatnosti

Obdobně jako o tvorbě opravných položek by se dalo hovořit o oddalovaném uplatnění odpisů nevymahatelných pohledávek, a to jak za právníky osobami, tak především za nájemci, které byly mnohdy i 10 let po splatnosti. Proto bylo po důkladném prověření vymahatelnosti jednotlivých pohledávek přistoupeno k následujícím odpisům pohledávek:

Rok 1999	40 tis. Kč
Rok 2000	460 tis. Kč
Rok 2001	1 263 tis. Kč
Rok 2002	556 tis. Kč
(z toho MRAP 306 tis. Kč)	

V roce 2002 muselo již být započato i s odpisem pohledávek z akce oddlužení bytů přes MRAP (Moravskou realitní a poradenská s.r.o.), kterou uzavřelo předchozí představenstvo družstva. I tento danajský dar našich předchůdců se daří postupně řešit. Bohužel mnoho uživatelů, kterým byly tyto byty přiděleny, již v nich nebydlí a jsou obtížně dosažitelní nebo nelze zjistit jejich současné pobytu.

Dluhy na členských podílech

Nedůsledné vyúčtování staveb z let 1992-1994 způsobilo, že se stále ještě řeší dluhy na členských podílech s některými uživateli z období, kdy bylo prováděno vyúčtování výstavby bytových domů. I přesto, že některé z těchto sporů byly řešeny mnoho let (i soudně), podařilo se individuálním jednáním zejména v posledních dvou letech počet dlužníků snížit následovně:

k 31.12.1999	181 dlužníků
celkový dluh	3 193 tis. Kč
k 31.12.2002	66 dlužníků
celkový dluh	1 481 tis. Kč

V roce 2002 byly k těmto zbylým pohledávkám vytvořeny i opravné položky ve výši 1 060 tis. Kč.

Dluhy uživatelů na „nájemném“

Tuto velmi citlivou oblast se daří řešit někdy s většími a někdy s menšími úspěchy. I když se podařilo docílit celkového snížení jak počtu dlužníků, tak i celkového objemu dluhů, je tato oblast živá a v jednotlivých obdobích roku i proměnlivá. V porovnání období čtyř let byl vývoj následující:

rok 1999 (k 31.12.)	2 900 dlužníků
dluh	14 914 tis. Kč
rok 2002 (k 31.12.)	1 930 dlužníků
dluh	12 297 tis. Kč

Velkého posunu při řešení těchto dlužníků bylo dosaženo zapojením externích vymáhacích firem do vymáhání a využívání exekutorů. Velmi se osvědčilo provádění tzv. „lustrací“ dlužníků, kdy se zjišťují majetkové poměry. Za úspěch lze především považovat podstatné snížení počtu dlužníků s nejstaršími dluhy. Např. počet dlužníků s dluhy se splatností delší než 1 rok se podařilo snížit z 404 v roce 1999 na 78 v roce 2002.

Vyúčtování zálohových poplatků spojených s převody bytů a garáží do vlastnictví

Nevíme, zda vyúčtování zálohových poplatků za převody jednotek do vlastnictví bylo pro mnoho našich předchůdců téma nepopulární nebo do jaké míry bylo strašákem, ale za celé období od platnosti zákona do roku 1999 chyběla odvaha předstoupit před členskou základnu s konečným stanovením poplatku, nutného k vyúčtování uhrazených záloh. Skutečnost byla taková, že i když byla postupně přijímána usnesení na shromáždění delegátů o různé výši záloh a uloženy i úkoly k provedení vyúčtování těchto

poplatků, nikdo nenašel odvahu toto i přes usnesení nejvyššího orgánu provést. A to se první převody uskutečnily již v roce 1996. Teprve v roce 2001 však bylo přistoupeno ke schválení konečné výše těchto poplatků a bylo provedeno konečné vyúčtování záloh. Přitom strategie stanovení tohoto poplatku byla velmi jednoduchá. Veškeré náklady spojené s převody jednotek do vlastnictví musí nést ti, kdo si byty a garáže do vlastnictví převádějí, nikoliv ostatní nájemci, kteří o převody nemají zájem. Potom již stačilo pouze vyčísřit všechny náklady s převody bytů a garáží spojené. Proto i HS správy, které tyto převody realizuje, musí své veškeré náklady pokrýt z těchto poplatků a musí být soběstačné.

Tvorba zdrojů na opravy

V této oblasti se projevila podstatně větší zodpovědnost samospráv při tvorbě zdrojů na opravy a rekonstrukce, o čemž svědčí i následující hodnoty:

Stav DPZ k 31.12.1999	91,7 mil. Kč
Stav DPZ k 31.12.2002	137,2 mil. Kč

Když ke stavu ke konci roku 2002 ještě přičteme 8 mil Kč, které již byly převedeny na účty SVJ po jejich osamostatnění, jde o 58 % nárůst za období 4 let.

Tyto údaje plně korespondují i s tím, kolik prostředků bylo investováno do oprav či rekonstrukcí v uvedených letech:

čerpano na opravy v r. 1999	72,0 mil. Kč
čerpano na opravy v r. 2002	112,0 mil. Kč

V této oblasti se představenstvo oprostilo od nařizování nějaké povinné tvorby zdrojů na opravy samosprávám, neboť většina volených zástupců domů a garáží pochopila, že plánování oprav a tvorba zdrojů na ně je věc nezbytná. A že vytvoření zdrojů na jakoukoliv i částečnou regeneraci domu není otázka měsíců, ale roků, již mnozí pochopili. Těch několik málo funkcionářů samospráv, kteří doposud alibisticky tvrdí uživatelům, jak to dobře řídí, když uživatelé domu platí tak málo, pracují zákonitě na tom, že jim dům jednou spadne na hlavu. Stavby DPZ na HS jsou pravidelně správou kontrolovány pouze z důvodu, aby nedocházelo k přečerpání zůstatku a profitu těchto samospráv na úkor druhých.

Vznik právnických osob – SVJ

Tato problematika je tak široká, že by mohla sama obsáhnout celé vydání minimálně jednoho čísla informačních listů. Souhrnně lze sdělit jen to, že vznikem SVJ dochází nejen ke změnám majetkové struktury družstva, ale i ke změně strategie družstva a organizace správy družstva. Vznikem samostatných právnických osob se vztahy družstevní mezi samosprávou a správou družstva mění na vztah obchodní mezi SVJ a družstvem. Takto musí družstvo k této problematice přistupovat a vytvářet podmínky pro správu jak vlastních objektů, tak pro nás i již „cizích“ objektů (z bývalých HS). To se odrazilo i na postupné reorganizaci správy družstva, kde byl vytvořen útvar metodiky a ekonomiky SVJ. Nutností bylo vytvoření místa metodika účetnictví, kde tento pracovník má již v této době splněn 1. stupeň certifikace odpovídající požadavkům Evropské unie.

Oblast informatiky

Zavedení komplexního informačního systému INTEGR1, pracujícího v prostředí Windows, lze hodnotit jako krok nezbytný a především potřebný do budoucnosti pro zajištění kvalitní správy objektů. Že rozhodnutí družstva o výběru systému bylo správné, dokládá především to, že po konzultacích a předváděcích akcích pro jiná družstva se k zavedení stejného systému přiklonila i tři největší družstva v ČR. Naše družstvo jako jedno z prvních zavedlo do provozu i modul energetiky, který byl při posledním vyúčtování služeb již prověřován. Bohužel ne všechny externí firmy, provádějící odpočty a zpracování podkladů k vyúčtování služeb, jsou schopny držet s vývojem krok a dodávat údaje v požadované formě, což nám při vyúčtování služeb za rok 2002 přinášelo problémy.

Pozitivně lze hodnotit i zavedení e-mailové pošty, odesílání plateb pomocí homebankingu a výstavbu vlastních WEBových stránek jako prvního družstva v lokalitě. Velký důraz je kladen na zabezpečení licencí ke všem používaným programům.

Co lze říci závěrem? V hodnocení jednotlivých oblastí by se dalo určitě dále pokračovat, ale za stěžejní bod v ekonomické oblasti, který nelze opomenout, a který nastavil družstvo ekonomicky tímto směrem, bylo **přijetí nových ekonomických pravidel** v závěru roku 2000. Zde byly jasně

deklarovány náklady i potřeby správy družstva a stanoven směr, kterým bude družstvo postupovat. Že to byla cesta správná, ukázaly dosažené výsledky v celém hodnoceném období. Samozřejmě, že ne všechno dopadlo podle našich představ, ale nyní s postupným uzavíráním starých případů a dlouhodobých kauz se otevírá prostor pro řešení dalších oblastí, kterým nemohla být dosud věnována taková pozornost. To se týká např. předpisu ekonomicky oprávněných nákladů a záloh na služby, kde již nyní byla přijata odlišná forma stanovení záloh ve vazbě na skutečné náklady bytů v uplynulém roce se zohledněním předpokládaných cenových nárůstů. Je připravována možnost úhrady měsíčních plateb i formou SIPA a připravuje se nová strategie v oblasti stavebního spoření, atd.

I přes tyto úspěšné výsledky, lze toto čtyřleté období považovat za splnění 1. etapy stabilizace družstva. Teprve nyní po dořešení mnoha

„bolavých ekonomických míst“ uzrála **doba pro tvorbu funkční ekonomiky družstva.** Jakým způsobem se

dokázalo představenstvo a správa družstva se stavem ekonomiky od r. 1999 vypořádat, o tom si na základě předchozích řádků může udělat obrázek každý sám. Bohužel se tyto výsledky nebudou hodit „do krámu“ některým lidem, kteří o našem družstvu zejména v oblasti lokality Bohunice roznášejí informace, že je družstvo před krachem a je bez peněz. Těm se za dobré výsledky družstva omlouvám. S těmi, kdo to myslí s družstvem dobře, se těším na další spolupráci.

Ing. Jan Totzauer, ekonomický náměstek

Informace pro výbory samospráv a správce na HS

Oznamujeme vám, že všem zaměstnancům na samosprávách, s nimiž je sjednán hlavní nebo vedlejší pracovní poměr, byl v dubnu zaslán příkaz zaměstnavatele k čerpání dovolené za kalendářní rok 2003. Období čerpání dovolené je stanoveno od 1.7.2003 do 30.9.2003.

Přesné datum nástupu na dovolenou si pracovníci dohodnou s předsedou výboru samosprávy, popř. se správcem. Změna termínu čerpání dovolené je možná pouze po dohodě s předsedou výboru samosprávy, popř. se správcem, avšak pouze tak, aby celá dovolená za r. 2003 byla vyčerpána v tomto kalendářním roce.

Případné vaše dotazy zodpoví na tel.č. 542211043, p.Staňková, odd.PaM.

*Ing. Zdeňka Chamrádová,
vedoucí odd. PaM*



ArCon - vizuální architektura

1. Potřebujete prezentovat své návrhy zákazníkům ve 3D?
2. Navrhujete kachlová kamna, krby nebo chcete návrh interiéru pro svůj byt?

ArCon je vysoce interaktivní vizuální software pro návrhy, projektování a vizualizace. Zajímavé možnosti nabízí i výrobcům a prodejcům nábytku, kuchyní, sanitárních předmětů, obkladů, dlažeb, koberců a bytových doplňků.

MOBITEX
19. - 23.3.2003, Brno - Výstaviště

IBF - URBIS
13. - 17.4.2003, Brno - Výstaviště

INVEX
6. - 10.10.2003, Brno - Výstaviště

kontakt:
Ing. Jan Štěpán - mobil 604 569 777

Je to tak snadné!

informační technologie

RH SID, s.r.o., Čechyňská 419/14a, 602 00 Brno
Tel./Fax: 543 254 907, E-mail: info@rhsid.cz, www.rhsid.cz

Upozornění členům družstva

V souladu s ustanovením zákoníku práce určilo vedení správy družstva čerpání řádné dovolené pracovníkům ve

dnech 14.-18. července 2003, 27. října 2003, 22., 23., 31. prosince 2003. Dále pak dne 2.1.2004. Tímto sdělujeme, že v těchto dnech budou obě budovy, Kapucínské nám. 100/6 a Ukrajinská 2, uzavřeny. Pro písemný styk bude sloužit poštovní schránka na budově Kapucínské nám. 100/6.

Vstupní kód pro nahlížení do organizačních směrnic družstva na webových stránkách DRUŽBY, stavebního bytového družstva, Vám v případě zájmu bude sdělen na tel. číslo 54221 4398, sekretariát ředitele družstva.

Jarmila Klimešová, vedoucí SŘ

Kadeřnictví



Nově otevřeno,

skvělé zaváděcí ceny!

dámské střihání (foukaná)	120,- Kč
melírování vlasů (stř., foukání)	240,- Kč
barvení vlasů (stř., foukání)	240,- Kč
pánské a dětské střihání	35,- Kč
trvalá (dle délky vlasů)	260,- Kč
copánky	2800,- Kč

KDE?

**STARÝ LÍSKOVEC,
U POŠTY 8, BRNO**

Pracovní doba:

PO – na objednávku

ÚT-PÁ – 10,00 – 18,00 hod.

tel.: 547 239 848

mobil: 721 857 663

Změna metodiky stanovení záloh na služby

Představenstvo družstva schválilo s účinností od 1. 7. t. r. metodickou změnu ve stanovení záloh na služby. Předpis záloh bude stanovován správou družstva na základě výše předpokládaných ročních nákladů na služby, odvozených z jejich cen za uplynulý rok a z předpokládaných cenových nárůstů. Stanovení záloh (teplo, ohřev vody, vodné a stočné, elektřina ve společných prostorách) dle této metodické změny bude takto prováděno správou družstva vždy k 1. 7. roku.

V praxi to bude znamenat, že základem záloh na služby dle uvedeného výčtu pro následující období bude pro uživatele 1/12 jejich skutečných nákladů dle vyúčtování služeb minulého roku, která bude upravena o příslušný cenový nárůst. Procento tohoto nárůstu stanoví odborný útvar správy družstva na základě dostupných podkladů a informací od dodavatelů služeb.

VÝMĚNA OKEN A BALK. DVEŘÍ

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

Konstrukční systém *FenStar*[®] - specialista pro panelové domy

- konstrukční výška rámu **80 mm** pro dokonalé osazení v panelu
- zasklení dvojsklem s **U=1,1 W/m²K** s teplým okrajem **SWISSPACER**
- **třístupňové** těsnění šedé ▪ kování s povrchem "**stříbrný titan**" ▪

VÝMĚNA DŘEVĚNÝCH LODŽIOVÝCH STĚN

Panelové domy typu B 70 a B 70 R v Bohunicích mají stávající lodžiové stěny zhotoveny z dřevěné sendvičové konstrukce.

Stávající stěnu vč. starých oken a balkonových dveří zdemontujeme, zlikvidujeme a za jediný den nahradíme vyzdívanou, zateplenou stěnou s novými plastovými okny a balkonovými dveřmi. Technologie je schválená a vyzkoušená (panel. domy Gruzínská 9, Arménská 3). Samosprávám i jednotlivcům vyřídíme stavební povolení včetně prováděcího projektu, statického posudku a posudku požár. technika.

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

tel.: 545214647-8
fax: 545214645

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

Výbor samosprávy předloží návrh na změnu pouze tehdy, jestliže dojde ke změně v počtu osob nebo byla v průběhu posledních měsíců realizována technická změna objektu, která ovlivňuje spotřebu energií (např. zateplení). V takových případech bude úprava záloh stanovena na základě projednání s odborným útvarem správy družstva.

Předpis plateb záloh na služby oproti skutečnosti roku 2002 je stanoven tak, aby byly pokryty cenové nárůsty platné již od 1. 1. t. r. (to znamená i promítnutí nárůstu za 1. pololetí roku). Teplo vč. ohřevu vody v oblasti Staré Brno, které je napojeno na teplárenskou síť, bude navýšeno o 10 %, ostatní plynové kotelny (Kohoutovice, Bohunice atd.) o 8 %. Zálohy na vodné a stočné budou navýšeny o 17 %.

K přijetí této metodické změny vedla představenstvo jednak snaha o zefektivnění práce správy družstva, která takto bude moci využít možností, které jí nabízí kvalitní programové vybavení. Zároveň bude takto vytvořen časový prostor pro další činnosti související s jinými důležitými úkoly družstva jako např. financování regenerací panelových domů apod.

Tento způsob stanovení záloh na služby také jistě podstatně sníží pravděpodobnost vysokých přeplatků či nedoplatků z vyúčtování služeb u jednotlivých uživatelů.

*Miloslava Gogelová,
vedoucí oddělení plánu, rozborů a kalkulací*

„Vyňato z časopisu Byt magazín 4/03“

Stejná platba za byt i garáž?

Bydlím v panelovém domě, který má dva vchody, osm podlaží nadzemních s byty a dvě podzemní podlaží. V prvním podzemním podlaží jsou sklepy, ve druhém kromě nich i garáže. Byty byly prodány do osobního vlastnictví před třemi roky, následně pak i garáže podle zákona č. 72/1994 Sb., s alikvotní částí domu. Garáže byly nabídnuty nejdříve těm, kteří tam byli v nájmu, a potom prodány i zájemcům v našem domě nebydlícím. Původně bylo určeno na fond oprav 6,- Kč/m² na byty i garáže, pak přišlo navýšení u bytů na 8,- Kč/m², garáže zůstaly na stejné ceně. Teď bylo na schůzce provedeno bez souhlasu a dohody vlastníků garáží zvýšení na 12,- Kč/m² pro byty i garáže. Zdá se mi, že tento způsob je nespravedlivý, protože v garážích nejsou žádná média, pouze elektřina, a takovou výši platby je garáž postavena na úroveň bytu. Je správné platit za m² garáže stejně jako za byt?

Všichni spoluvlastníci domu (bez ohledu na to, zda jsou vlastníky bytů, garáží nebo jiných nebytových jednotek v domě) přispívají podle zákona o vlastnictví bytů na náklady spojené se správou společných částí domu včetně jejich oprav podle spoluvlastnických podílů, jestliže se nedohodnou jinak (přítom dohodou je míněna dohoda všech spoluvlastníků domu). Vzhledem k tomu, že spoluvlastnické podíly jsou odvozeny

od podlahových ploch jednotek (bytů a nebytových prostorů), bylo původní stanovení příspěvku na opravy, tj. různé částky na m² podlahové plochy v závislosti na druhu jednotky, v rozporu se zákonem (pokud se na tom nedohodli všichni spoluvlastníci).

JUDr. Vladimír Hlásenský, OOM

Ceník inzerátů v Informačních listech družstva

- a) sazba za otištění uvnitř listu
1cm² 18,-Kč
- b) sazba za otištění na poslední straně
1cm² 22,-Kč

Za grafickou úpravu:

- pokud inzerát přesáhne
1 sloupec 50,-Kč
- pokud inzerát přesáhne
2 sloupce 100,-Kč

Minimální možná velikost inzerátu je
6 x 6 cm².

*Jarmila Klimešová,
za redakční radu*

Zde je místo pro Vaši reklamu

telefonní kontakt:
542 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. 100/6, 656 57 Brno. Kontaktní osoba: Jarmila Klimešová, výkonný tajemník rady, tel. 542214398. Náklad 13.600 ks. Tisk: MORAVIA PEREX, s.r.o., Lazaretní 7, Brno. Rozšiřuje DRUŽBA, stavební bytové družstvo jako vnitrodružstevní tiskovinu. Výtisky jsou neprodejně.

