

DRUŽBA, stavební bytové družstvo Brno

INFORMAČNÍ LISTY

Číslo 12

Únor 2004

Vážení členové družstva, ...

poprvé v tomto roce, využívám příležitosti popřát Vám vše nejlepší a mnoho úspěchů. Jsme na začátku roku, který jak doufám opět naváže na úspěšné hospodaření našeho družstva z předchozích let a ještě více posílí naše kladné hodnocení v očích členské základny i v očích našich obchodních partnerů. Výsledky loňského roku zveřejníme v následujícím výtisku informačních listů. Předběžně je možné uvést, že hospodaření družstva, stejně jako v letech minulých bude kladné. Nemůžu proto nevyjádřit poděkování jménem představenstva správě družstva, kontrolní komisi a všem, kteří se svým vystupováním a prací zasadili o dobré jméno našeho družstva.

Vladimír Pilát, předseda představenstva

Informace z provozního úseku družstva

Upozornění pro předsedy samospráv a správce:

Zajištění zimní údržby

S odvoláním na Vyhlášku města Brna č. 16/1998 o schůdnosti místních komunikací, upozorňujeme na povinnost samosprávy (správce) zajišťovat udržování schůdnosti a čistoty přístupových chodníků navazujících na nemovitosti, plochy vlastních kontejnerových stání a přístupy ke kontejnerovým stáním z obou stran pro umožnění odvážení domovního odpadu. Podélné chodníky udržuje příslušný Úřad městské části.

Závady ve schůdnosti chodníků, pokud vznikly náledím nebo sněhem, se odstraňují odmetením nebo odhrnutím sněhu, oškrábáním zmrázek, a posypem zdršujícími materiály. Není dovoleno sypat chodníky chemicky rozmrazujícím materiálem.

DRUŽBA, stavební bytové družstvo společně s obchodními partnery si Vás dovoluji srdečně pozvat na

IL. REPREZENTAČNÍ PLES

kteř se koná v sobotu

21.2.2004

v Kongresovém centru Brno, Výstaviště 1.

Začátek v 19,30 hod.

K tanci a poslechu hrají:

- ✦ hudební skupina MEX Boskovic (pod vedením J. Kolčavy)
- ✦ cimbálová skupina SK (pod vedením primáše Ing. Pokorného)

Během večera vystoupí:

- ✦ taneční skupina z Blanska DANCETAPPERS
- ✦ orientální tanec - Basmah a Atifi
- ✦ travesti show.

Občerstvení zajištěno

- ✦ formou bufetu



Závada ve schůdnosti musí být odstraněna co nejdříve, nejpozději v 07.00 hodin ráno každý den.

Nastane-li závada ve schůdnosti v době od 07.00 - do 20.00 hodin, nesmí být doba od zjištění vzniku závady do doby zahájení odstraňování této závady delší než 2 hodiny.

Bc. Jiří Tinka, provozní náměstek

Náhrada balkonů lodžiiemi? Podmínkou je vyřešit majetkoprávní vztah k pozemkům!

Při přistoupení k regeneraci a modernizaci panelových domů se často setkáváme s požadavkem nahradit stávající zavěšené balkóny železobetonovými lodžiiemi. Tyto lodžie musejí mít v naprosté většině svůj vlastní základ v zemi. To ale znamená, že se jedná o zásah do pozemku mimo půdorys domu a takový pozemek může být ve vlastnictví někoho jiného, než družstva - města, fyzické osoby, restituanta apod. Stavební úřady vydání stavebního povolení podmiňují vyřešením majetkoprávních vztahů k dotčeným

pozemkům. To prakticky znamená, že je nutno dotčené pozemky odkoupit, případně si je alespoň pronajmout. Jedná-li se o pozemek ve vlastnictví města, jde o administrativní proces, trvající řádově 1 rok. Jde-li o pozemek v restituci, je do vyřešení restituční situace s pozemky téměř neřešitelná, a je třeba uvažovat o jiném řešení.

Na tento stav upozorňujeme zvláště proto, že je třeba si uvědomit fakt, že regeneraci domu, jejíž součástí je náhrada balkonů lodžiiemi, je třeba plánovat v dostatečném časovém předstihu.

Ing. Petr Polický,
vedoucí technického oddělení

OBSAH:

Zajištění zimní údržby.....	1
Náhrada balkonů lodžiiemi? Podmínkou je vyřešit majetkoprávní vztah k pozemkům!.....	1
Ceny energií pro rok 2004.....	2
Pár postřehů ze stavebního zákona (50/1976 Sb.).....	2
Zástavy nemovitostí.....	2

Ceny energií pro rok 2004

Ceny tepelné energie od Tezy, a.s. Brno:

Plynové kotelny - 358,50 Kč/GJ
CZT – Staré Brno - 432,65 Kč/GJ

Cena od Tepláren Brno jednosložková pro nákup tepelné energie u našich výměňkových stanic - 320,00 Kč/GJ

Cena za 1 m³ vodné stočné - 46,87 Kč

Cena elektrické energie - 4,07 Kč/KW

Pavel Fleischmann, energetik

Pár postřehů ze stavebního zákona (50/1976 Sb.)

Stavby, jejich změny a udržovací práce na nich lze provádět jen podle stavebního povolení nebo na základě ohlášení stavebnímu úřadu.

Stavebník drobných staveb, stavebních úprav, kterými se nemění vzhled stavby, nezasahuje se do nosných konstrukcí stavby, nemění se způsob užívání stavby, udržovacích prací, jejichž provedení by mohlo ovlivnit stabilitu stavby, její vzhled nebo životní prostředí, a všechny udržovací práce na stavbě, která je kulturní památkou, je povinen jejich provedení předem písemně ohlásit stavebnímu úřadu. Stavební úřad může stanovit, že ohlášenou drobnou stavbu, stavební úpravu nebo udržovací práce lze provést jen na základě stavebního povolení.

K žádosti o stavební povolení musí stavebník prokázat předepsané náležitosti, mimo jiné, že je vlastníkem pozemku nebo stavby anebo že má k pozemku nebo stavbě jiné právo, které jej opravňuje zřídit na pozemku požadovanou stavbu, provést změnu stavby anebo udržovací práce na ní.

Pokud je v objektu více vlastníků, musí být zajištěn souhlas všech vlastníků se stavbou před zahájením stavebního řízení. Z tohoto důvodu se předává předsedům SA (správcům) při plánování akce formulář s textem (příklad):

Jako spoluvlastník objektu Ulička 8/861, v Brně - Kohoutovicích souhlasím se zateplením štítů domu a uděluji tímto plnou moc zástupci družstva DRUŽBA, stavební bytové družstvo, Kapucínské nám. 100/6, 656 57 Brno k vyřízení stavebního povolení i za mou osobu.

Předepíšeme všechny vlastníky včetně kolony na podpis.

Pokud jsou vlastníky oba manželé, vyžaduje se podpis obou, nestačí jeden za oba.

Dodržování příslušných ustanovení stavebního zákona je velmi důležité a nelze je obejít - nejsou-li splněny veškeré náležitosti (zvláště pak souhlas VŠECH VLASTNÍKŮ V DOMĚ), příslušný stavební úřad stavební povolení nevydává.

Bc. Jiří Tinka, provozní náměstek

Informace z ekonomického úseku družstva

Jak bylo v posledním vydaném čísle informačních listů (č.11) sděleno, blíží se družstvo k povinnosti, zaregistrovat se jako plátců daně z přidané hodnoty. Vzhledem k předpokládanému obratu družstva v jednotlivých měsících t.r. a doposud známým legislativním podmínkám je pravděpodobné, že se staneme plátců DPH buď od 1.5.2004 (pokud překročíme obrat 2 mil. Kč) nebo dokonce až v období mezi 8-10. měsícem r. 2004 (podle toho, kdy dojde k překročení obratu 1 mil. Kč). Co je z pohledu běžného uživatele bytu či garáže závažnější, je skutečnost, že této dani bude podléhat i správa nemovitostí a činnosti s ní spojené (např. účetnictví), které od 1.1.2004 dle platného zákona spadají do základní sazby daně tj. 22%. Po posledních jednáních vládní koalice bude základní sazba pravděpodobně snížena z 22% na 19% (???). Bohužel se zde projevilo, jak předvolební sliby našich politiků o podpoře bydlení zůstaly opět pouze na papíře. Vzhledem k tomu, že novela zákona platná od 1.5.2004 ještě nebyla schválena (a již nikoho nepřekvapí, když k tomu dojde až 30.4.2004, tj. den před účinností zákona) a vzhledem k současně chystané možnosti úhrad formou SIPO, je zvažována možnost změny termínu nového předpisu ekonomicky oprávněných nákladů k jinému datu než k 1.7.2004. Snahou správy družstva je skloubit všechny ovlivňující aspekty tak, aby byla prováděna změna předpisu jen jednou, nikoliv vícekrát v několika měsících, což by bylo finančně nákladnější. Protože budeme potřebné informace ke stanovení nového předpisu získávat postupně, chtěl bych touto cestou požádat funkcionáře samospráv i všechny uživatele bytových jednotek o určitou toleranci při zpracování předpisu v roce 2004.

Ing. Jan Totzauer, ekonomický náměstek

Zástavy nemovitostí

Vzhledem ke stále se opakujícím dotazům uživatelů bytových jednotek ohledně zastaveného majetku vůči bankám sdělujeme, že v současné době nemá DRUŽBA, stavební bytové družstvo zastavenou žádnou nemovitost v souvislosti s běžnou činností družstva.

Jak již bylo mnohokrát uvedeno je zástavní právo k nemovitostem ve vlastnictví družstva uplatněno pouze u těch bytových domů, jejichž výstavba byla financována investičními úvěry poskytnutými bývalou Investiční a poštovní bankou a.s. (dále jen IPB). Jednodušeji řečeno je zástavní právo uplatněno na nesplacené úvěry spojené s výstavbou Vašich domů.

Při privatizaci IPB došlo rozhodnutím státních orgánů k oddlužení této banky a k vyvedení (postoupení) těchto pohledávek (nesplacených investičních úvěrů spojených s výstavbou bytů) na základě mandátní smlouvy na Konsolidační banku Praha s.p.ú.. Ani zde však ještě neskončil zásah vládních míst a tyto pohledávky byly dále převedeny na Českou konsolidační agenturu Praha, jako právního nástupce Konsolidační banky Praha s.p.ú..

Při převodu bytu do osobního vlastnictví je ve výpisu z katastru nemovitostí na LV bytového domu proveden v“části A Vlastník“ zápis vkladu nového vlastníka bytové jednotky a současně v“části C Omezení vlastnického práva“ se již tato bytová jednotka dále neuvádí jako zastavená ve prospěch České konsolidační agentury Praha. Jak tedy probíhají převody bytů do osobního vlastnictví a jejich zápisy vkladu do LV je tento záznam uveden vždy s aktuálním datem zápisu a datem vzniku právních účinků vkladu nového vlastníka. Nejedná se tedy o zřízení žádného nového zástavního práva na bytový dům. Se splacením poslední splátky úvěru (anuity) a převedení posledního bytu do osobního vlastnictví v domě bude tedy zástavní právo na celý objekt vymazáno.

*Ing. Olga Balcarová,
ved. odd. financování a členských podílů*

**Zde je místo pro Vaši
reklamu**

telefonní kontakt:
542 21 43 98

e-mail: sekretariat@druzba-sbd.cz

**Neváhejte s regenerací a posílením tepelné ochrany domů a bytů.
Počítejte s výraznými změnami v sazbě DPH od roku 2006.
Spolehněte se na tandem zdatných certifikovaných profesionálů.**

Samosprávám i jednotlivcům vyřídíme stavební povolení (ohlášení stavebních úprav) včetně prováděcího projektu, vizualizace a posudku - tepelně technického, statického a požárního. Na základě Vašich finančních možností zpracujeme optimální model financování .



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>

Držitel certifikátu systému řízení jakosti dle norem ČSN EN ISO 9001 : 2001

Provádí „na klíč“ :

Výměnu oken za nová okna plastová

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

- konstrukční výška rámu min. **80 mm** pro dokonalé osazení okna v ozubu panelu
- zasklení dvojsklem - „teplé sklo“ - $U=1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ s teplým okrajem *SWISSPACER*[®]
- **třístupňové** těsnění šedé barvy ▪ kování s povrchovou úpravou "**stříbrný titan**"

Výměnu dřevěných lodžiových stěn

Panelové domy typu B70 a B70R 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, Ukrajinská 7,12,13,19, Moldavská 1, Uzbecká 12).

Zateplení domů kontaktním zateplovacím systémem *STOMIX*[®]

Kde vzít peníze na opravy domu? Wüstenrot má řešení pro družstva i jednotlivce.

S touto otázkou se potýká většina vlastníků či družstevníků. Ceny stavebních prací a materiálů neustále rostou. Největší zdražení se očekává nejpozději po roce 2007, kdy dojde ke zvýšení DPH u stavebních prací určených na bydlení. Až do této doby je dojednána výjimka z pravidel EÚ. Pokud by došlo ke sjednocení daní na stejnou výši jak je obvyklé v zemích EU, stavební práce by jednorázově podražily o 17 %. Dá se očekávat, že v tomto případě stavební firmy využijí narůstající poptávky ke zvyšování cen.

Je jasné, že jakákoliv nerozhodnost situaci jen prodražuje. První kroky k řešení financování oprav panelových domů udělala vláda již v roce 2000, a to vládním nařízením, kterým se stanovují podmínky státní finanční podpory pro opravy, modernizace nebo rekonstrukce bytových domů postavených panelovou technologií. V rámci této podpory lze získat dotaci úroků z úvěrů od 3 do 5 %. Státní podporu lze však získat pouze v případě, že vlastník domu financuje některou z oprav jmenovitě uvedených v příloze vládního nařízení.

Stavební spořitelna Wüstenrot připravila pro tyto účely program REVIT, ve kterém má investor na výběr několik druhů překlenovacích úvěrů.

Snáze o investici do oprav rozhodují velcí vlastníci bytových domů – obce, ale ani pro drobné družstevníky nemusí být nedostupná. Přesto však u družstevníků zatím převládá zbytečná nerozhodnost a obavy. Tak můžeme na sídlišti vedle sebe spatřit dva dříve stejné domy, které podle vzhledu lze určit, který je družstevní a který obecní.

Modernizaci domu je nejlépe rozdělit do několika na sebe navazujících etap, čímž se sníží jednorázové finanční zatížení.

V první fázi je třeba provést opatření vedoucí k úsporám tepla, kde základem je regulace a měření spotřeby tepla. Následuje zateplení obvodového pláště budovy včetně střechy, výměna oken a oprava, případně zateplení a zasklení balkonů či lodžii.

Při výměně oken a zateplení pláště je dokázáno, že úspora za vytápění dosahuje až 50 %. Je nutno zdůraznit, že i cenu tepla ovlivňuje DPH ve výši 5 % a i tato částka bude v budoucnu vyšší.

Spolu s nabídkou široké škály úvěrů a překlenovacích úvěrů Wüstenrot Vám nabízíme i poradenskou činnost pro vlastníky bytových domů v následujících oblastech a formách:

- provádění komplexní nebo částečné technicko-stavební prohlídky bytového domu a vypracování zprávy z této prohlídky
- vypracování návrhu plánu oprav, rekonstrukcí, modernizací a regenerací domu na základě provedené technicko-stavební prohlídky (s přihlédnutím ke splnění kritérií poskytování státních a dalších dotací)
- vypracování a dodání projektové dokumentace akcí, které dle plánu oprav budou připravovány k realizaci
- vypracování a dodání energetických auditů domu
- vypracování a dodání statických posudků vybraných konstrukčních částí a prvků domu
- zajištění vydání stanovisek, podkladů a dokumentace v případech žádostí investora o státní dotace, příp. další dotace (program PANEL, Fondy rozvoje bydlení města, kraje apod.)
- zajištění záruk za poskytované úvěry u Českomoravské záruční a rozvojové banky
- zajištění dotací úroků z poskytovaných úvěrů dle nařízení vlády č. 299/2001 Sb.
- výběru dodavatele stavebních a s tím souvisejících prací a dodávek – jedná se zejména o doporučení firem k výběru, které mají zkušenosti s pracemi toho kterého druhu, dobrými referencemi, kvalitou prací, dostačujícími vlastními kapacitami pro realizaci dané akce a dalšími parametry pro předpoklad kvalitní, cenově přijatelné a v termínu provedené dodávky prací
- provádíme i poradenskou činnost a zajišťování ustavování bytových družstev (např. při převodech bytových domů z majetku obcí na nájemníky), zakládání společenství vlastníků jednotek, vypracování stanov družstev a společenství vlastníků, zápisy do OR apod.

Kde nás najdete a jak nás můžete kontaktovat:

Wüstenrot: Minoritská 10, 602 00 Brno, tel. 542 215 588

Poradenství: tel. 606 660 492, 602 536 141, 603 455 089

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