

# DRUŽBA, stavební bytové družstvo Brno

## INFORMAČNÍ LISTY

Číslo 23

Červen 2009

### ÚVODNÍ SLOVO

#### Vážení členové družstva,

poprvé v tomto roce přinášíme nové číslo Informačních listů, s nímž se Vám dostávají informace ze života družstva. Stejně jako v předcháze-

jících letech Vám v tuto dobu přinášíme výsledky hospodaření za uplynulý rok. Tyto byly, jak jsme si již v posledních letech zvykli, příznivé. Jménem představenstva družstva, kontrolní komise i jménem vedení správy družstva děkujeme všem, kteří se o dosažení výsledků zasloužili.

Věřte, nevěřte, vážení členové družstva, v těchto dnech naše družstvo slaví 50 let. Dne 22. května 1959 bylo ustavující schůzi založeno tehdy pod názvem Stavební bytové družstvo zaměstnanců n. p. Závody Jana Švermy naše družstvo. V podnikovém rejstříku bylo zapsáno 6. 6. 1959. Dne 14. 10. 1968 na základě rozhodnutí SD ze dne 26. 3. 1968 byl změněn název družstva na Stavební bytové družstvo Zbrojovka Brno. Od prvního října 1975 nese naše družstvo nynější název DRUŽBA, stavební bytové družstvo. Po celou dobu své existence družstvo plnilo především své základní poslání, uspokojování bytových potřeb svých

členů. Své funkce plní bez problémů i v nových podmínkách po listopadu 1989.

Ač již 50 let, je naše družstvo moderní organizací, plnící na vysoké profesionální úrovni své úkoly vyplývající z předmětů činnosti. To vše jen potvrzují dosažené výsledky především v posledních 10 letech i ta skutečnost, že družstvo spravuje v podstatě stejný počet bytových jednotek jako v období před započatím převodů bytů do vlastnictví členů.

Touto cestou děkujeme všem členům, funkcionářům na všech úrovních i zaměstnancům za jejich činnost ve prospěch družstva v uplynulých 50 letech a přejeme našemu družstvu, aby bylo ještě úspěšnější v letech následujících.

Vladimír Pilát

předseda představenstva

Ing. Ladislav Randula

předseda kontrolní komise

JUDr. Ing. Luboš Dvořák

ředitel družstva



### INFORMACE Z EKONOMICKÉHO ÚSEKU DRUŽSTVA

#### HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA V ROCE 2008

První rok dalšího pětiletého volebního cyklu družstva úspěšně navázal svými výsledky na předchozí roky. Ukončený audit potvrdil účetní výsledky hospodaření roku 2008 včetně předložené výroční zprávy.

Družstvo ukončilo hospodaření roku 2008 s následujícími výsledky:

Hospodářský výsledek HS správy družstva	5 204 tis. Kč
Hospodářský výsledek bytových HS (vč. kotelen)	3 223 tis. Kč
Celkem	8 427 tis. Kč

Předtím, než se vrátím ke konkrétním výsledkům družstva, je potřeba zmínit dvě důležité skutečnosti, které do značné míry ovlivňují běžnou činnost družstva.

V prvé řadě je nutno zmínit změnu vlastnických vztahů v družstvu na základě zákona 72/1994 Sb. vč. následných novel.

Pokračující vývoj převodu jednotek do osobního vlastnictví se každoročně odráží na počtu nově vzniklých právnických osob – Společenství vlastníků jednotek (SVJ). K 31. 12. 2008 již družstvo spravovalo **106 objektů společenství vlastníků jednotek - právnických osob** a **6 malých bytových družstev**, což představuje správu 2 688 bytových jednotek a 155 garážových jednotek. K 1. 5. 2009 vzniklo dalších 9 nových SVJ z bývalých HS družstva. Tento narůstající počet SVJ klade větší nároky na agendu spojenou s výkonem správy. Nejen, že se např. za rok 2008 vedlo účetnictví mimo družstvo pro dalších 112 organizací, ale muselo být zpracováno např. i 112 ročních závěrek a mnoho daňových příznání k dani z příjmu.

Druhou oblastí která velmi výrazně ovlivňuje činnost družstva, je velký objem prováděných oprav nebo celkových rekon-

(Pokračování na straně 2)

## INFORMACE Z EKONOMICKÉHO ÚSEKU DRUŽSTVA

(Pokračování ze strany 1)

strukcí a modernizací bytových domů (dále regenerací). Za rok 2008 provedlo družstvo **na opravách či celkových rekonstrukcích a modernizacích** (regeneracích) bytových domů a garáží práce za **311,2 mil. Kč**. Technická příprava větších oprav i celkových regenerací, jejich financování a zajišťování státních dotací je pro správu družstva činností časově velmi náročnou, a to nehledě k tomu, že mnoho kroků nespadá do běžného výkonu správy, který vždy bude prioritou družstva. Oblasti regenerací bude věnováno více prostoru v následujícím článku.

Co říci k samotným výsledkům hospodaření? Je zřejmé, že na dobrých konečných výsledcích družstva se podílela jak správa družstva, tak i bytová hospodářská střediska (HS).

Kladný hospodářský výsledek **bytových HS** byl dosažen zejména příjmy z pronájmu společných a nebytových prostor, které za rok 2008 činily **3 549 tis. Kč**. Hospodaření kotelen bylo po stránce nákladů a výnosů vyrovnané.

Hospodářský výsledek **správy družstva** je výrazně ovlivněn více položkami. Na prvním místě jsou to finanční výnosy z úložek peněžních prostředků v bankách ve výši **10.691 tis. Kč**. Tento výnos byl docílen jednak dobrou efektivitou zhodnocování volných finančních zdrojů na základě spolupráce s bankovními domy, ale především vysokým stavem těchto volných finančních prostředků na účtech dlouhodobě přijatých záloh (DPZ) jednotlivých domů a tím potažmo i na účtech družstva. Vysoký stav prostředků na účtu DPZ úzce souvisí se spojením domů na připravované budoucí regenerace a opravy domů.

Druhou položkou, která ovlivňuje výrazněji HV správy družstva, jsou vymožené poplatky z prodlení a ze smluvních pokut ve výši **3.865 tis. Kč**. V oblasti vymáhání pohledávek se ve stále větší míře pozitivně promítá součinnost soudních exekutorů. O výsledcích nejlépe vypovídá přehled za uplynulých 5 let.

Rok	Vymožené poplatky z prodlení	Celkový počet dlužníků (osoby)	Celk. dlužná částka všech dlužníků
2004	4 414	1 355	9 022
2005	3 687	1 272	9 003
2006	3 318	1 323	9 820
2007	4 961	977	7 973
2008	3 865	734	5 613

\* částky jsou uvedeny v tisících Kč vždy k 31. 12. daného roku

Dalším výnosem, který stále významněji promlouvá do HV, je nárůst objemu odměn za správu SVJ. V roce 2008 činil tento výnos již **3.919 tis. Kč**. Mezi další položky ovlivňující výši HV lze uvést výnosy z poplatků za převody členských práv ve výši **2.969 tis. Kč**, výnosy z poplatků za převody jednotek do vlastnictví ve výši **1.725 tis. Kč** a výnosy z pronájmů nebytových prostor ve výši **1.526 tis. Kč**.

Všechny tyto dosažené výnosy vytvořily prostor k plánovaným krokům v nákladové oblasti. Mimo nákladů spojených s běžným výkonem správy mohlo být realizováno pořízení dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku za **896 tis. Kč** (např. telefonní ústředna, kopírky, tiskárny) a technické zhodnocení **212 tis. Kč** (výpočetní technika, klimatizace). Dále byly na budovách správy provedeny opravy za **401 tis. Kč** (rozvody elektroinstalace, výměny oken, výtah). V souladu s plánem byly vytvořeny daňové rezervy na budoucí opravy správy ve výši 736 tis. Kč (rozvody vody a odpady, sociální zařízení). Ekonomické výsledky družstva dále umožnily provést odpisy nedobytných pohledávek jak za dlužníky „nájemného“, tak ze dvou letitých soudních sporů - výstavby 7 rodinných domků ve výši 1 114 tis. Kč (soudní spor s Českou republikou) a u firmy Sedláček ve výši 658 tis. Kč (na základě neúspěšných exekucí).

Z dalších činností lze uvést, že v roce 2008 bylo převedeno do vlastnictví **696 jednotek**, z toho 582 bytů a 114 garáží. V současnosti se již blíží celkový počet převedených bytů do vlastnictví k číslu **6 900** a u garáží k **950**. Počet samospráv bytových domů a objektů garáží je v současnosti 219. V **98** případech samospráv (44,7%) však již nahrazuje činnost výboru samosprávy profesní správce, což v praxi znamená, že dům není řízen tzv. „zevnitř“, ale externí osobou. I toto je dopad postupujících převodů jednotek do vlastnictví.

*Závěrem lze konstatovat, že z hlediska ekonomických výsledků se rok 2008 zařadil mezi ty více úspěšné. Dosažené výsledky u odvedené práce a aktivita v oblasti regenerací posílily dobré jméno družstva nejen v družstevním sektoru, ale i u obchodních partnerů a bankovních domů, což je důležité pro další spolupráci. Dosažené výsledky a odvedená práce jsou i určitou formou odpovědi na různé pomlouvačné kampaně a osočující anonymy znevažující práci zaměstnanců i celého aparátu správy družstva.*

Ing. Jan Totzauer,  
ekonomický náměstek

## NOVÝ PŘEDPIS NÁJEMNÉHO K 1. 7. 2009

Upozorňujeme všechny uživatele bytů, že s platností od 1. 7. 2009 bude upraven předpis ekonomicky oprávněných nákladů a služeb, kde zálohové platby na jednotlivé uživatele budou stanoveny 1/12 skutečných nákladů vyúčtovaných služeb za rok 2008. Takto vypočtené zálohy budou procentuelně navýšeny s přihlédnutím ke známým cenovým vlivům, platným k datu 1. 7. 2009, a to takto:

Teplota a teplá voda .....	+ 20 %
Vodné, stočné .....	+ 10 %
Elektřina ve společných prostorách .....	+ 10 %
Úklid společných prostor - cena bude navýšena (příp. snížena) o % tak, aby byly vykryty potřebné náklady	
Užívání výtahu .....	+ 10 %

Ostatní položky v předpisu ekonomicky oprávněných nákladů a služeb budou upraveny dle požadavku výboru SA – správce. V případě stanovení záloh na teplo může být již přihlédnuto k probíhající či ukončené regeneraci domu v předchozím období.

Způsob stanovení výše ekonomicky oprávněných nákladů a záloh na služby stanovilo představenstvo družstva svým usnesením č. 194/14 ze dne 20. 4. 2009.

Nový platný předpis obdrží uživatelé bytů v průběhu měsíce června 2009 roznáškou (proti podpisu) případně doporučenou poštou.

Miloslava Gogelová  
odd. plánu, rozborů a předpisu

## INFORMACE Z EKONOMICKÉHO ÚSEKU DRUŽSTVA REGENERACE DOMŮ V ROCE 2008 A STÁTNÍ DOTACE

Rok 2008 z pohledu realizovaných stavebních prací navázal na předchozí období. Svědčí o tom i objem čerpaných prostředků z účtu DPZ především na opravy a rekonstrukce domů a garáží:

rok 2004	141 mil. Kč
rok 2005	146 mil. Kč
rok 2006	203 mil. Kč
rok 2007	370 mil. Kč
rok 2008	334 mil. Kč

I když jsou každoročně převáděny nově vzniklým SVJ jejich prostředky na účtu DPZ (cca 15-23 mil. Kč) na jejich samostatné účty, svědčí zbývající čerpání o velkém objemu prováděných stavebních prací. Zajímavý je i pohled na skladbu zdrojů na financování těchto prací v r. 2008:

DPZ	130,9 mil. Kč
Bankovní úvěry	112,3 mil. Kč
Půjčky od družstva	21,4 mil. Kč
Platby v hotovosti	46,6 mil. Kč
<b>Celkem</b>	<b>311,2 mil. Kč</b>

Jak je z přehledu zřejmé, jsou u větších akcí ve většině případů vlastní zdroje samospráv doplňovány půjčkami od družstva, úvěry od bankovních domů a platbami v hotovosti od uživatelů. V roce 2008 schválilo představenstvo družstva interní půjčky pro 10 bytových domů a bankovní úvěry pro 28 bytových domů. Do této doby již byly uzavřeny smlouvy na poskytnutí úvěru pro 83 domů.

U většiny sjednaných úvěrů bylo požádáno o **státní dotace v rámci programu PANEL**. V roce 2008 byly uzavřeny smlouvy s ČMZRB, a. s. o poskytnutí dotace k úrokům pro 14 domů ve výši 9,5 mil. Kč a v průběhu I. čtvrtletí r. 2009 byly uzavřeny další smlouvy pro 21 domů ve výši 15,1 mil. Kč. Celkem se již správě družstva podařilo uzavřít smlouvy na

**dotace PANEL ve výši 52 mil. Kč**

Současně se podařilo sjednat **pro 9 domů dotace z programu PHARE** v celkové výši **0,4 mil. Kč**. Poskytnutí všech sjednaných bankovních úvěrů a jejich zajištění bylo v souladu s § 239 obchodního zákoníku schváleno Shromážděním delegátů v letech 2006, 2007 a 2008.

V letošním roce registruje správa družstva další požadavky na poskytnutí úvěrů ve výši cca 250 mil. Kč. Pro domy, které doposud váhaly s regenerací, již nebude situace zdaleka tak příznivá jako tomu bylo v období před 2-3 lety. Jednak se zdražují úvěry a zpřísňují podmínky pro jejich získání (vliv celosvětové ekonomické situace) a jednak došlo v krátké době již ke druhé změně podmínek v programu PANEL pro získání dotací. Zpřísnění podmínek v programu PANEL platné od 1. 5. 2009, okolo kterého je v současnosti ještě mnoho nejasností, bude pravděpodobně vyžadovat přípravu dalších podkladů, týkajících se jak ekonomické tak technické části. Odborné útvary správy družstva budou situaci ohledně těchto dotací sledovat, aby mohly pomoci dalším domům k jejich získání.

**Ing. Jan Totzauer,**  
ekonomický náměstek



**STŘECHY 92, s. r. o.,** Boučkova 406, 760 01 Zlín

tel.: 577 006 861 - 9, fax: 577 432 439

www.strechy92.cz, e-mail: info@strechy92.cz

### Rekonstrukce plochých střech systémem RpSt

**Systém zastřešení plochých střech spojující výhody dřevěné nosné konstrukce a ocelových střešních krytin s plastovou povrchovou úpravou s dlouhou životností umožňuje:**

- instalaci systému nad původní plochou střechu s ponecháním všech stávajících střešních vrstev
- odvedení dešťové vody do venkovních podokapních žlabů
- dokonalé odvětrání nově vzniklého mezistřešního prostoru a tím
- postupné vysychání původního pláště a zlepšování jeho tepelně-izolačních vlastností, možnost dodatečného zateplení střechy
- snadnou kontrolu mezistřešního prostoru
- možnost platby na základě výhodného splátkového kalendáře





# Modernizace výtahů

- ODSTRANĚNÍ BEZPEČNOSTNÍCH RIZIK
- ŠPIČKOVÁ TECHNOLOGIE
- VARIABILNÍ ŘEŠENÍ ŠITÉ NA MÍRU
- VÝBĚR TECHNOLOGICKÉHO ŘEŠENÍ, DESIGNU A MONTÁŽE
- KVALITA JE ZAJIŠTĚNA CERTIFIKÁTY ISO 9001:2000

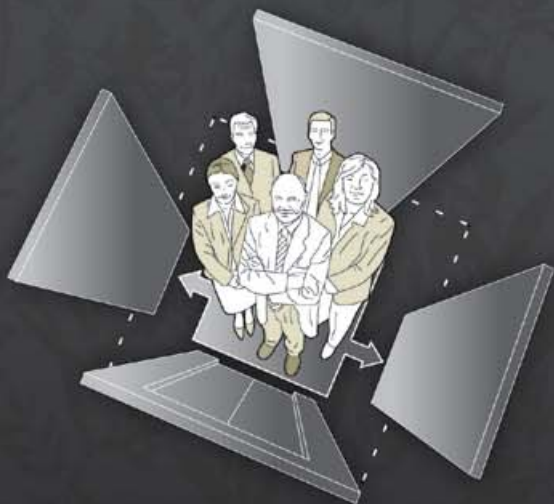
**KONE MaxiSpace™**  
**KONE MonoSpace® RESIDENTIAL**

KONE je celosvětový lídr na trhu zdvihacích zařízení. Dodává, instaluje, modernizuje a servisuje výtahy a eskalátory. Přes 32 500 pracovníků KONE obsluhuje zákazníky ve více než 50 zemích světa.



**KONE MaxiSpace™ — nejnovější technologie bez protiváhy, větší kabina až o 50%.**

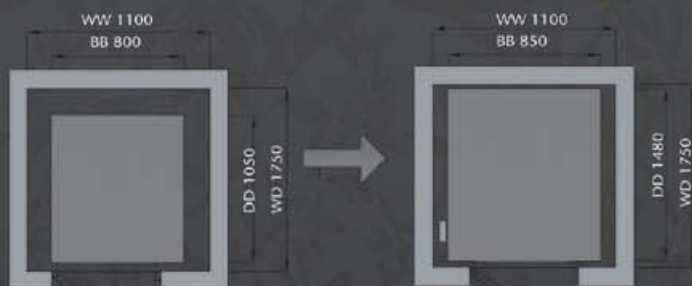
S KONE MaxiSpace™ mají přístup všichni



Vaše typické rozměry stávající kabiny:

**Stávající výtah**  
Typ výtahu: **BOV 250**  
Velikost kabiny: 800 x 1050  
Počet podlaží: 8  
Nosnost: 250 kg/3 osoby  
Rozměr dveří: 700

**KONE řešení**  
Typ výtahu: **KONE MaxiSpace™**  
Velikost kabiny: 850 x 1480  
Počet podlaží: 9 (možnost prodloužení výtahu do sutěru, zajišťuje bezbariérový přístup do domu)  
Nosnost: 480 kg/6 osob  
Rozměr dveří: 800



BB - šířka kabiny    DD - hloubka kabiny    WW - šířka šachty  
WD - hloubka šachty

- nejnovější technologie pro odstranění bezpečnostních rizik
- výtahový stroj nemá protiváhu
- pohon výtahu KONE PowerDisc™ je umístěn v horní části výtahové šachty
- použití speciálních vysokopevnostních lan
- slouží k přepravě osob i nákladů
- dodává se pro nosnosti od 240 kg do 800 kg se jmenovitou rychlostí jízdy 0,63 – 1,0 m/s
- v souladu s ČSN 27 4210 o hluku výtahu



*Vážení obchodní přátelé,  
V roce 2007 došlo ke změně majitele firmy VÝTAHY - Slavík, spol. s r.o.  
Novým majitelem se stala firma KONE, a.s. V tomto roce má záměr firma  
VÝTAHY - Slavík, spol. s r.o. provést integraci do KONE, a.s.  
Po ukončené integraci firma VÝTAHY - Slavík spol. s r.o. zanikne.  
Děkujeme za pochopení této změny.*

KONE, a.s., Příční 10, 602 00 Brno  
VÝTAHY - Slavík, spol. s r.o., Příční 10, 602 00 Brno  
tel.: 545 21 41 90

Podívejte se na náš nový web [www.kone.cz](http://www.kone.cz)



## KONE MonoSpace® RESIDENTIAL — revoluční systém výměny výtahů

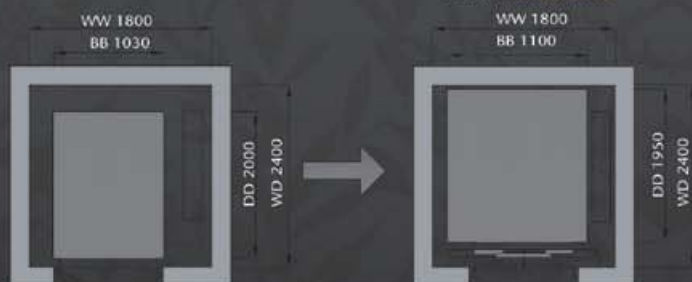
Vaše typické rozměry stávající kabiny:

### Stávající výtah

Typ výtahu: **TOV 500**  
Velikost kabiny: 1030 X 2000  
Počet podlaží: 12  
Nosnost: 500 kg/6 osob  
Rozměr dveří: 800  
Dveře: Ruční

### KONE řešení

Typ výtahu: **KONE MonoSpace® RESIDENTIAL**  
Velikost kabiny: 1100 x 1950  
Počet podlaží: 13  
Nosnost: 1000 kg/13 osob  
Rozměr dveří: 900  
Dveře: Automatické



BB - šířka kabiny    DD - hloubka kabiny    WW - šířka šachty  
WD - hloubka šachty

- založen na bezpřevodovém motoru KONE EcoDisc®
- nevyžaduje oddělenou strojovnu – pohon je umístěn přímo v šachtě
- snížení provozních nákladů
- velmi tichý provoz
- nízká spotřeba
- moderní technologie
- dodává se pro nosnosti 320 – 1000 kg s jmenovitou rychlostí 1,0 m/s



Již 200 000 prodaných pohonů EcoDisc® po celém světě dokazuje bezproblémovost a kvalitu celého zařízení.



## INFORMACE Z PROVOZNÍHO ÚSEKU DRUŽSTVA

### ENERGETICKÉ ÚSPORY A OBNOVITELNÉ ZDROJE ENERGIE „ZELENÁ ÚSPORÁM“

#### nařízení vlády č. 299/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů (program „Panel“)

V dubnu letošního roku byl vyhlášen Ministerstvem životního prostředí program „Zelená úsporám.“ Program je financován z prostředků, které Česká republika získá z prodeje emisních povolenek zemím, které mají problém plnit závazky z Kjótského protokolu (na rozdíl od ČR). Očekává se, že v období 2009 – 2012 by mohlo být k dispozici až 25 miliard Kč. V programu bude podporováno kvalitní zateplování rodinných domů a **nepanelových bytových** domů, náhrada neekologického vytápění za nízkoemisní kotle na biomasu a účinná tepelná čerpadla, instalace těchto zdrojů do novostaveb a také nová výstavba v pasívním energetickém standardu.

#### Základní struktura programu:

- Úspora energie na vytápění: kompletní zateplení obálky budovy vedoucí k dosažení nízkoenergetického standardu, resp. kvalitní zateplení vybraných částí obytných domů (dílní zateplení).
- Podpora novostaveb v pasívním energetickém standardu.
- Využití obnovitelných zdrojů energie pro vytápění a přípravu teplé vody: výměna zdrojů na tuhá a kapalná fosilní paliva nebo elektrického vytápění za nízkoemisní zdroje na biomasu a účinná tepelná čerpadla, instalace nízkoemisních zdrojů na biomasu a účinných tepelných čerpadel do novostaveb, instalace solárně-termických kolektorů.
- Dotací bonus za vybrané kombinace opatření: např. zateplení + výměnu zdroje.

#### Přípustní žadatelé o podporu:

Oprávněnými žadateli o podporu jsou vlastníci a stavebníci rodinných a bytových domů, které podléhají daňové povinnosti podle zákona č. 338/1992 Sb., tedy:

- fyzické osoby (když je podporované opatření určeno pouze pro domácnosti)
- společenství vlastníků bytových jednotek
- bytová družstva
- města a obce (včetně městských částí)
- podnikatelské subjekty
- případně další právnické osoby

Ve všech oblastech a podoblastech jsou oprávněnými žadateli vlastníci rodinných domů a bytových domů **nepanelové technologie**, pouze v oblasti **podpory C** mohou být žadateli i vlastníci bytových domů postavených v jedné z typizovaných konstrukčních soustav panelové technologie.

Cesta od podání žádosti k získání dotace je však poměrně dlouhá: žádost musí být zpracována velmi fundovaně a doplněna příslušnou projektovou dokumentací včetně řady výpočtů z oblasti energetiky staveb. Každé samosprávě či společenství vlastníků jednotek ve správě družstva, kteří by o zapojení do některé oblasti programu „Zelená úsporám“ projeví zájem proto doporučujeme, obrátit se na provozně – technické oddělení provozního úseku družstva, kde s nimi vhodnost opatření pro ten který objekt ve spolupráci s externími odborníky z oblasti energetiky staveb detailně probere a společně rozhodneme o event. podání přihlášky do programu „Zelená úsporám“.

Nařízením vlády České republiky na bylo dne 1. 5. 2009 účinnosti nařízení č. 118/2009 Sb. (novela programu Panel). Jde o opatření, kterého tam, kde je to možné a vhodné naše družstvo při regeneracích bytových panelových domů již několik let využívá. Přijatá novela však obsahuje určité změny (například odstupňování dotace k úrokům z úvěrů od 2,5 do 4 %, změnu, resp. zpřísnění dosažení průměrného součinitele prostupu tepla), které bude třeba ještě konzultovat na odborných seminářích a školeních s pracovníky Ministerstva pro místní rozvoj, konkrétní informace o uvedených změnách by tedy byly v dané chvíli nepřesné, a budou proto uvedeny v některém z příštích vydání Informačních listů.

PhDr. Jiří Tinka,  
provozní náměstek



tel. 543 254 140, mob. 602 755 628

tel. 800 100 759 volejte zdarma

fax: 543 254 116

e-mail: [renax@iol.cz](mailto:renax@iol.cz)

<http://www.renax.net>

Po předložení  
inzerátu  
sleva 10 %

# VEŠKERÉ STĚHOVÁNÍ

S pojištěním, kvalitně, spolehlivě a profesionálně

## INFORMACE Z PROVOZNÍHO ÚSEKU DRUŽSTVA ZA CHODNÍKY JIŽ ODPOVÍDÁ OBEC

Dne 18. února 2009 byla Poslaneckou sněmovnou schválena novela zákona o pozemních komunikacích, dne 26. března 2009 ji schválil Senát a dne 7. dubna 2009 podepsal prezident republiky. Schválený zákon byl publikován ve Sbírce zákonů a tím okamžikem nabyl účinnosti.

Dle schváleného znění se ustanovení § 27 odst. 4 zákona o pozemních komunikacích (zákon číslo 13/1997 Sb.) ruší nabytím účinnosti novely, tedy dnem jejího vyhlášení. Ode dne vyhlášení této novely tak již majitelé přilehlých nemovitostí (v našem případě družstvo a spole-

čenství vlastníků jednotek) nezodpovídají za stav chodníků a nejsou odpovědní za případné škody, k nimž z důvodu závady ve schůdnosti chodníku dojde.

PhDr. Jiří Tinka,  
provozní náměstek

## INFORMACE Z ODDĚLENÍ ČLENSKÝCH VZTAHŮ ČLENSKÉ A VLASTNICKÉ VZTAHY V DRUŽSTVU

Vzhledem k opakujícím se dotazům vlastníků a nájemců ohledně jejich členství v družstvu, Vám předkládáme následující informace z této oblasti, které ujasní některé námi používané termíny.

Tam, kde je vlastníkem bytových domů DRUŽBA, stavební bytové družstvo jsou **členové družstva - nájemci**. Jejich práva a povinnosti jsou zakotveny zejména v čl. 9 a čl. 10 Stanov družstva, dále pak v občanského zákoníku a Domovním řádu.

Uvedené předpisy je nutné dodržovat k nerušenému výkonu práv, spojených s užíváním bytu.

V případě, že nájemce nedodrží uvedené předpisy, může rozhodnout představenstvo družstva o vyloučení z družstva. Důsledkem vyloučení z družstva je ztráta členství a práva nájmu bytu.

**Vlastníci jednotky - členové družstva:** Při převodu bytové jednotky do vlastnictví, je každému uživateli nabízena možnost zachování členství. Podmínkou je doplacení základního členského vkladu (ZČV) do výše předepsané stanovami tj. 3.200,- Kč. Tato majetková účast ve formě základního členského vkladu je **částka vratná**. Jestliže se vlastník z jakéhokoliv důvodu rozhodne ukončit členství, bude mu ZČV vrácen (pokud není dlužníkem).

Pokud se budoucí vlastník rozhodne ponechat si členství v družstvu, plynou mu z toho i určité výhody. Jednou z výhod vlastníků-členů je, že nejsou plátcí DPH a tím pádem hradí i nižší odměnu. Další výhodou je, že v případě regenerace domu mají výhodnější podmínky při poskytnutí půjčky. Tato je poskytnuta za stejných podmínek jako mají nájemci - členové družstva. Podmínkou však zůstává podpis smlouvy o půjčce a zajišťující směnky (viz. Pokyn ŘD číslo 1/2009, část B), bod 2.).

**Vlastníci jednotky - nečlenové družstva:** Pokud vlastník jednotky při převodu bytové jednotky do vlastnictví neuhradí doplatek ZČV, je mu po vymezené lhůtě zrušeno členství v družstvu z důvodů nedostatečné majetkové účasti člena ( čl. 11. odst. 2, čl. 65 odst. 1 stanov).

Odměna za zajišťování správy je vyšší než u vlastníků-členů, a to z několika důvodů. Prvním je, že na rozdíl od členů družstva jsou povinni hradit DPH k této odměně. Dále je tato odměna u nečlenů vyšší o částku, která je všem ostatním členům „dotována“ z jiných výnosů družstva (např. z pronájmů nebytových prostor a jiných nadstandardních výnosů).

Členství má význam i v případě, kdy v domě probíhá regenerace a vlastník žádá o možnost úhrady svého podílu formou úvěru-půjčky. Vlastníkovi členovi je úvěr-půjčka poskytnut za stejných podmínek jako nájemci s výjimkou zajištění (ke smlouvě o půjčce je nutný i podpis směnky). U vlastníka-nečlena je vyžadována úhrada podílu na regeneraci v hotovosti, a to buď v plné výši nebo v minimální spoluúčasti 30.000,- Kč. Podmínkou opět zůstává podpis smlouvy o půjčce a zajišťující směnky (viz. Pokyn ŘD číslo 1/2009, část B), bod 3 b).

Závěrem je nutno uvést, že přijímání nových členů do družstva je pozastaveno (nestaví se nové byty), výjimku uděluje pouze představenstvo družstva na žádost vlastníka, což se v posledním období děje zejména ve spojitosti s úvěry na regenerace.

S případnými dotazy ohledně členství se prosím obraťte na odd. Členských vztahů (J. Ondrůjová, P. Richtero-va, tel. 541 615 218).

Jiřina Ondrůjová,  
ved. odd. členských vztahů

Informační list DRUŽBA, stavební bytové družstvo - vydává představenstvo a vedení správy družstva - určeno pro potřeby členů a funkcionářů družstva - redakční rada JUDr. Luboš Dvořák, Ing. Ladislav Randula, Miroslava Kellnerová, Jiřina Ondrůjová. Odpovědný zástupce redakce - JUDr. Luboš Dvořák. Sídlo redakce: Kapucínské nám. 100/6, 656 57 Brno. Kontaktní osoba: Jiřina Ondrůjová, výkonný tajemník rady, tel. 542 214 398. Náklad 11 800 ks. Tisk: MORAVIA PEREX, s. r. o., Trnkova 111, Brno. Rozšiřuje DRUŽBA, stavební bytové družstvo, jako vnitrodružstevní tiskovinu. Výtisky jsou neprodejné.





# Skončete s šedou, přejděte na zelenou, žlutou ♦♦♦

I panelové domy  
mohou mít nové,  
barevné kabáty!

A stejně tak  
mohou změnit svou tvář  
balkony a lodžie!

## **EKONOMSERVIS - stavby, a.s.**

(komplexní regenerace panelových domů, zateplování,  
výstavba lodžii)  
Masná 9, 602 00 Brno

## **EKONOMSERVIS - byty s.r.o.**

(developerská společnost, výstavba, prodej a pronájem  
bytů)  
Masná 9, 602 00 Brno

Tel. + 420 548 130 130 (nabídky, marketing)

+ 420 548 130 131 (ředitel)

+ 420 548 130 133 (účetní)

Fax: + 420 548 130 128

e-mail: info@ekonomservis.com

nebo zakazky@ekonomservis.com

**[www.ekonomservis.com](http://www.ekonomservis.com)**