

DRUŽBA, stavební bytové družstvo Brno

INFORMAČNÍ LISTY

Číslo 25

Červen 2010

ÚVODNÍ SLOVO

Vážení členové družstva,

je již tradicí v našem družstvu, že v těchto dnech každoročně dostáváte nové vydání Informačních listů, ve kterých Vás seznamujeme s hospodařením družstva za uplynulé období. Výsledky jsou, jak jsme si již zvykli v průběhu několika let, velmi příznivé. Dále Vám v tomto čísle přinášíme důležité informace z družstevního života. Jménem představenstva družstva, kontrolní komise i jménem vedení správy družstva děkujeme za spolupráci všem, kteří se podíleli na dosažených výsledcích. A protože se blíží čas dovolených, přejeme členské základně příjemné prožití volných dnů a jejich využití k načerpání nových sil pro naši společnou práci.

JUDr. Ing. Luboš Dvořák
ředitel družstva

Vladimír Pilát
předseda představenstva

Ing. Ladislav Randula
předseda kontrolní komise

UPOZORNĚNÍ ČLENŮM DRUŽSTVA

V souladu s ustanoveními zákona práce a po projednání v odborové organizaci UNIOS, určilo vedení správy družstva čerpání řádné dovolené pracovníkům ve dnech 7. 7. 2010 až 9. 7. 2010, 27. 9. 2010, 29. 10. 2010 a 18. 11. a 19. 11. 2010.

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.

INFORMACE Z EKONOMICKÉHO ÚSEKU DRUŽSTVA

VÝSLEDKY DRUŽSTVA V ROCE 2009

Kdybychom měli krátce a jen několika slovy zhodnotit uplynulý rok 2009, znělo by toto hodnocení asi následovně: rok dobrého hospodaření, rok pokračujících velkých oprav, rekonstrukcí a modernizací domů (dále jen regenerací) a rok vzniku dalších vlastníků a společenství vlastníků jednotek (dále SVJ). Protože za každým z těchto slov stojí hodně práce a úsilí, a to jak správy družstva, tak i funkcionářů samospráv, je vhodné si jednotlivé oblasti více přiblížit.

a) Hospodaření družstva

Družstvo ukončilo hospodaření roku 2009 s následujícími výsledky:

hospodářský výsledek HS správy družstva	3 852 tis. Kč
hospodářský výsledek bytových HS (vč. kotelen)	3 094 tis. Kč
Celkem	6 946 tis. Kč

Tyto účetní výsledky roku 2009 včetně předložené výroční zprávy potvrdil ukončený audit s výrokem - bez výhrad. Z uvedených údajů je zřejmé, že se na dobrých konečných výsledcích družstva podílela jak správa družstva, tak i bytová hospodářská střediska (HS). Nyní se podíváme na to, co tyto výsledky nejvíce ovlivnilo.

Kladný hospodářský výsledek **bytových HS** byl dosažen zejména příjmy z pronájmu společných a nebytových prostor, které za rok 2009 činily **3.769 tis. Kč**. Hospodaření kotelen bylo po stránce nákladů a výnosů vyrovnané.

U **správy družstva** je hospodářský výsledek ovlivněn více položkami. Na prvním místě jsou to finanční výnosy z úložek peněžních prostředků v bankách ve výši **7.955 tis. Kč**. Tohoto výnosu bylo docíleno i přes krizové období bankovního sektoru především vysokou efektivitou zhodnocování volných finančních prostředků na účtech dlouhodobě přijatých záloh (DPZ). Tento poměrně vysoký stav prostředků na účtu DPZ úzce souvisí se spořením domů na připravované budoucí opravy či celkové regenerace domů.

Druhou položkou, která ovlivňuje výrazněji HV správy družstva, jsou vymožené poplatky z prodlení a ze smluvních pokut ve výši **4.306 tis. Kč**. V oblasti vymáhání pohledávek se ve stále větší míře pozitivně promítá součinnost soudních exekutorů.

Z uvedeného přehledu (viz tabulka na následující straně) je evidentní, že i přes dobrou práci při vymáhání jistin dluhů a poplatků z prodlení narostl počet dlužníků i celkový objem dluhů. Zde se částečně projevilo dopad ekonomické krize v hospodářství ČR.

Dalším výnosem, který stále významněji promlouvá do HV, je nárůst objemu odměn za výkon správy pro SVJ a malá bytová družstva. V roce 2009 činil tento výnos již **4.518 tis. Kč**. Mezi další položky ovlivňující výši HV lze uvést výnosy z poplatků za převody členských práv ve výši **2.618 tis. Kč**, výnosy z poplatků za převody jednotek do vlastnictví ve výši **1.705 tis. Kč** a výnosy z pronájmů nebytových prostor ve výši **1.633 tis. Kč**.

Všechny tyto dosažené výnosy vytvořily prostor k provedení plánovaných kroků v nákladové oblasti. Mimo nákladů spojených s běžným výkonem správy mohlo být realizováno pořízení dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku za **496 tis. Kč** (např. telefonní ústředna, kopírky, tiskárny) a technické zhodnocení za **141 tis. Kč** (výpočetní technika, klimatizace). Dále byly na obou budovách správy družstva provedeny opravy za **3.355 tis. Kč**. Na Kapucínském nám. 6 bylo provedeno: I. etapa opravy vnitřního rozvodu vody a kanalizace vč. stavebních prací, oprava elektroinstalace, oprava plynového rozvodu, výměna částí

(pokračování na str. 2)

INFORMACE Z EKONOMICKÉHO ÚSEKU DRUŽSTVA

Vymáhání pohledávek

Rok	Vymohené poplatky z prodlení (v tis. Kč)	Celkový počet dlužníků k 31.12. roku (osoby)	Celk. dlužná všech dlužníků k 31.12. roku (v tis. Kč)
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
2009	4 306	891	6 194

(pokračování ze str. 1)

oken a další drobné opravy. V budově Ukrajinská 2 bylo v souladu s plánem realizováno: GO sociálních zařízení, oprava rozvodů vody z kotelny do dílen, výměna oken v technické části budovy, oprava elektroinstalace a další menší opravy. Na velkou část těchto oprav byly vytvořeny v předchozích letech zákonné daňové rezervy na budoucí opravy.

Ekonomické výsledky družstva dále umožnily provést odpisy nedobytných pohledávek a vytvoření opravných položek k pohledávkám za dlužníky „nájemného“.

Z dalších činností lze uvést, že v roce 2009 bylo převedeno do vlastnictví **842 jednotek**, z toho 653 bytů a 189 garáží. V současnosti se již blíží celkový počet převedených bytů do vlastnictví k číslu **7 380** a u garáží k **1 080**. Počet samospráv bytových domů a objektů garáží je v současnosti 214. V **95** případech samospráv (44,4%), 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.

b) Regenerace domů a státní dotace

Za rok 2009 provedlo družstvo na opravách, rekonstrukcích a modernizacích bytových domů a garáží stavební práce za **224,9 mil. Kč**. Skladba zdrojů na financování těchto prací byla následující:

DPZ	130,0 mil. Kč
Bankovní úvěry	69,9 mil. Kč
Půjčky od družstva	3,2 mil. Kč
Platby v hotovosti	21,8 mil. Kč
Celkem	224,9 mil. Kč

Celkové čerpání z účtu DPZ je však ještě o něco vyšší, a to v částce **245,6 mil. Kč**. K výše uvedeným zdrojům čerpaným na opravy a celkové regenerace je ještě nutno doplnit částku ve výši **20,7 mil. Kč**, převedenou na vlastní účty SVJ v rámci vzájemného finančního vypořádání nově vzniklým

právníkům osobám. I tyto převedené prostředky jsou v rámci činnosti jednotlivých SVJ používány na financování oprav a regenerací jejich objektů.

Určitě zajímavý je i pohled na celkový objem čerpaných prostředků z účtu DPZ na opravy a celkové regenerace domů a garáží v posledních 5 letech. Z přehledu je evidentní, že vrchol těchto stavebních prací nastal v letech 2007 až 2008. Hlavním důvodem byla možnost získání státní **dotace v rámci programu PANEL**. Na základě současných požadavků samospráv se dá předpokládat, že vzhledem k vyhlášeným státním dotačním programům **NOVÝ PANEL a Zelená úsporám** budou i v r. 2010 realizovány stavební práce minimálně v úrovni r. 2009.

rok 2005	146 mil. Kč
rok 2006	203 mil. Kč
rok 2007	370 mil. Kč
rok 2008	334 mil. Kč
rok 2009	246 mil. Kč

Z uvedeného přehledu vyplývá, že družstvo v uplynulých 5 letech proinvestovalo na opravy, rekonstrukce a modernizace bytového fondu a garáží neskutečně vysoký objem:

1,3 miliardy Kč

Pokud se vrátíme ke konkrétnímu financování regenerací, je z výše uvedených údajů zřejmé, že u větších akcí jsou ve většině případů vlastní zdroje samospráv doplňovány půjčkami od družstva, úvěry od bankovních domů a platbami v hotovosti od uživatelů. V roce 2009 bylo schváleno představenstvem družstva dalších 13 úvěrů a 3 interní půjčky ze zdrojů družstva na regenerace bytových domů. Do této doby již byly uzavřeny s bankami **smlouvy na poskytnutí úvěru pro 98 domů**.

U většiny regenerací financovaných bankovními úvěry bylo zažádáno o **státní dotace**. V roce 2009 byly uzavřeny smlouvy s ČMZRB, a. s. o poskytnutí dotace k úrokům v rámci programu **PANEL** pro dalších 21 domů ve výši **14,8 mil. Kč** a v průběhu I. čtvrtletí r. 2010 byly uzavřeny smlouvy již na **NOVÝ PANEL** pro 5 domů ve výši **4,1 mil. Kč**.

Celkem se již správě družstva podařilo s ČMZRB, a. s. uzavřít smlouvy v rámci obou programů na

dotace ve výši 56 mil. Kč

Mimo výše uvedených programů se podařilo sjednat **pro 12 domů dotace z programu PHARE** v celkové výši **0,5 mil. Kč**.

Poskytnutí všech sjednaných bankovních úvěrů a jejich zajištění bylo v souladu

(pokračování na str. 3)



STĚHOVÁNÍ VYKLÍZENÍ AUTODOPRAVA

602 00 Brno
Přízová 3

Tel.: 543 254 140
Fax: 543 254 116
Mobil: 602 755 628

- stěhujeme byty, kanceláře, archivy, laboratoře, prodejny, nemocnice, banky, úřady, dílny a spoustu dalších objektů
- provádíme i velkoobjemové zakázky (stěhování celých objektů, vícevýměny ...)
- TĚŽKÁ PARTA stěhuje stroje, trezory, klavíry, bankomaty, automaty, kopírky a ostatní těžká břemena
- pracujeme i o víkendech a svátcích bez příplatku
- zdarma vytvoříme kalkulaci a harmonogram stěhování
- zapůjčíme přepravní obaly
- vyklízíme veškeré prostory a odpad likvidujeme
- práce provádíme s pojištěním, stěhovacími vozy všech velikostí

<http://www.stehovani-renax.cz>

INFORMACE Z EKONOMICKÉHO ÚSEKU DRUŽSTVA

(pokračování ze str. 2)

s § 239 obchodního zákoníku schváleno Shromážděním delegátů v letech 2006, 2007 a 2008 a 2009.

V letošním roce registruje správa družstva další požadavky na poskytnutí úvěrů na regenerace ve výši cca **207 mil. Kč**. Vzhledem k těmto předloženým požadavkům se dá předpokládat, že i v r. 2010 bude objem stavebních prací zhruba na úrovni předchozího roku. Velkým oživením v této oblasti bylo vyhlášení programu Zelená úsporám, zejména po jeho možném použití pro panelové domy. Na základě požadavků některých samospráv začala správa družstva připravovat v závěru minulého roku podklady k získání této finančně zajímavé dotace. Problémem však byly neustále se měnící podmínky i výklad ustanovení tohoto programu ze strany vyhlášovatele (státních institucí) v průběhu r. 2009. I přesto se podařilo ještě v úplném závěru minulého roku podat první žádost o tuto dotaci. V průběhu roku 2010 již bylo zahájeno nebo je připravováno několik regenerací domů s využitím obou dotačních programů (NOVÝ PANEL, Zelená úsporám). I když není příprava podkladů pro podání žádostí jednoduchá, může zapojení do obou těchto programů přinést některým domům dotace až ve výši několika milionů Kč.

Je nezbytné si rovněž uvědomit, že technická příprava těchto staveb, jejich financování a zajišťování státních dotací je pro správu družstva činností časově velmi náročnou, a to neohledně k tomu, že mnoho kroků nespadá do běžného výkonu správy družstva, který vždy bude prioritou.

c) Společenství vlastníků jednotek

Pokračující vývoj převodu jednotek do osobního vlastnictví se každoročně odráží na počtu nově vzniklých právnických osob - **Společenství vlastníků jednotek (SVJ)**. K 31. 12. 2009 družstvo spravovalo již **111 objektů** společenství vlastníků jednotek - právnických osob vzniklých z vlastního bytového fondu a celkem **13 cizích subjektů** (6 malých bytových družstev a 7 SVJ), což představuje správu 2 915 bytových jednotek a 641 garážových jednotek. Těmto právnickým osobám družstvo za rok 2009 zpracovávalo účetnictví, vč. roční účetní závěrky, což představuje **378 datových souborů** (výkaz zisku a ztráty, rozvaha, příloha) k uložení do sbírky listin na krajský soud. Družstvo zpracovávalo též **26 příznání k dani z příjmu** právnických osob těm právnickým osobám, u kterých za rok 2009 vznikla daňová povinnost ve vztahu k finančnímu

úřadu. K 1. 5. 2010 vznikla další 2 nová SVJ z bývalých HS družstva.

Při celkové rekapitulaci lze konstatovat, že z hlediska ekonomických výsledků se rok 2009 zařadil mezi ty úspěšné. Dosažené hospodářské výsledky, aktivita v oblasti regenerací a rozvíjející se spolupráce s SVJ při správě jejich domů posílily dobré jméno družstva nejen v družstevním sektoru, ale i u obchodních partnerů a bankovních domů, což je důležité pro další spolupráci.

Ing. Jan Totzauer,
ekonomický náměstek



REKOSTAV-ZTI s.r.o.®

- držitel certifikátu ISO 9001:2009

**PRÁCE MALÝCH ROZSAHŮ
(VÝMĚNA WC, BATERIE APOD.)**

VÝMĚNA VODOMĚŘŮ

**GENERÁLNÍ OPRAVY
VODY, ODPADŮ**

PLYNOINSTALACE

ELEKTROPRÁCE

MONTÁŽ A ÚDRŽBA BOJLERŮ

ROZÚČTOVÁNÍ TEPLA, VODY



Rekostav-ZTI, s.r.o., Ukrajinská 2, Brno 625 00, IČ: 25342720

tel.: 547 218 164, 547 353 413, e-mail: info@rekostav-zti.cz, www.rekostav-zti.cz

INFORMACE Z PROVOZNÍHO ÚSEKU DRUŽSTVA

INFORMACE Z ODDĚLENÍ ENERGETIKY A TEPELNÉHO HOSPODÁŘSTVÍ

Po strmém nárůstu cen tepelné energie v letech 2007 – 2009 dochází k jejich stabilizaci. Z plynových kotelen od našeho největšího dodavatele Tepláren Brno, a. s. je cena v roce 2010 550 Kč/GJ. Tato cena je bez 10% DPH. Od 1. 5. 2010 došlo ke snížení cen tepelné energie z výměňkových stanic Teplárny, což se týká hlavně oblasti Starého Brna. Nyní jsou tedy ceny tepla z výměňkových stanic a plynových kotelen stejné, tj. 550 Kč/GJ. Je třeba si uvědomit, že celkovou platbu za odběr tepelné energie značně ovlivňuje spotřeba GJ. Každá jednotková cena GJ je kontrolována finančním úřadem, ale spotřebu a její snižování si ovlivňujeme sami tím, že budeme provozovat tepelné zdroje v domech v dobrém technickém stavu. Samozřejmě je to otázka financování, ale náklady na správnou údržbu jsou vzhledem k cenám tepla rychle návratné. V tomto směru je liknavý přístup některých samospráv až zarážející, ale je třeba zdůraznit, že nadměrné spotřeby GJ zaplatí uživatelé bytů jako koneční spotřebitelé.

Na oddělení energetiky a tepelného hospodářství se množí požadavky některých samospráv na vybudování vlastních kotelen s tím, že bychom byli schopni vyrábět GJ tepelné energie levněji než stávající dodavatel. Zde však jednoznačně přicházíme do střetu s energetickou koncepcí města Brna, která neumožňuje budování nových zdrojů znečišťování ovzduší, a z toho důvodu v podstatě ani není možné získat na vybudování vlastní plynové kotelny stavební povolení.

V oblasti dodávek elektřiny pro společné prostory domů bude do konce prvního pololetí roku 2010 vypsáno výběrové řízení na dodavatele elektrické energie pro společné prostory bytových domů ve správě našeho družstva. Upozorňujeme, že případná změna se nebude týkat bytů, tam jsou uživateli jednotlivých bytů uzavřeny smlouvy přímo s dodavatelem elektrické energie (E on). V těchto případech si musí uživatel bytu sám zvážit, zda bude uvažovat o změně dodavatele a za jakých podmínek, anebo zda si ponechá toho stávajícího (E on).

Jelikož se mění vybavenost domácností elektrospotřebiči, a dochází tím k nárůstu spotřeby elektrické energie, je třeba také zvážit generální opravu rozvaděčů v domech a výměnu hliníkových rozvodů za měděné. Dále připomínáme, že dnes se cena 1 kWh skládá ze šesti pohyblivých položek. Tím dochází k tomu, že cena pro každé odběrné místo může být jiná.

Rozhodně nelze z energetického hlediska přehlédnout ani důsledky revitalizace domů. Výměna oken, zateplení obvodového pláště, generální opravy střech – to vše má rovněž vliv na snížení spotřeby tepla, což jasně vyplývá z fakturace tepla jednotlivým domům před revitalizací a po jejím ukončení – dochází k úsporám

spotřebovaného tepla až v desítkách procent za rok!

Závěrem zdůrazňujeme, že spotřeba energetických medií tvoří největší položku ve výdajích na bydlení, a jenom provozováním kvalitních spotřebičů v dobrém technickém stavu lze platby jednotlivých domácností snížit.

Pavel Fleischmann,
energetik - specialista



GEO-ING
středisko Brno spol.s r.o.

telefon:
604 11 99 00

e-mail:
geo-ing.brno@geo-ing.cz

- **kompletní realizace staveb**
- **regenerace panelových domů**
- **regenerace bytových domů**
- **zateplování fasád**
- **generální rekonstrukce střech**
- **výměny výplní otvorů**
- **dodávky klempířských a zámečnických výrobků**
- **montáž lodžii**
- **vyřizování dotací z programu Nový panel a Zelená úsporám**

Firma GEO-ING JIHLAVA je držitelem certifikátu jakosti ISO 9001, ISO 14001, OHSAS 18001 a je zapsána v seznamu odborných dodavatelů programu Zelená úsporám.

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: Kapucínského nám. 100/6, 656 57 Brno. Kontaktní osoba: Jiřina Ondrůjová, výkonný tajemník rady, tel. 541 615 218. Náklad 11 800 ks. Tisk: MORAVIA PEREX, s. r. o., Trnkova 111, Brno. Rozšiřuje DRUŽBA, stavební bytové družstvo jako vnitrodružstevní tiskovinu. Výtisky jsou neprodejné.