

INFORMAČNÍ LISTY

DRUŽBA, stavební bytové družstvo Brno

Číslo 4

Červen 2001

Vážení družstevníci, ...

V době, kdy jsme začínali vydávat „Informační listy“, ptali jsme se Vás, o čem chcete být nejvíce informováni. Nejčastější odpovědí bylo „především o hospodaření, a to pravdivě“. Aktuální číslo je koncipováno tak, aby v něm každý našel snadnou odpověď na otázku, jak dopadlo hospodaření družstva za uplynulý rok 2000. Mám-li být stručný, tak velmi úspěšně. Z čeho vycházím? Jednoznačně z toho, že veškerá čísla jsou pozitivní. Vždy jsme prohlašovali, že družstvo bude dobré jen tehdy, budeme-li mít dobré hospodářské výsledky. Rok 2000 byl pro naše družstvo také rokem důkladné stabilizace. Podařilo se prozkoumat veškeré neprůhledné operace a tyto dát do takového stavu, aby naše družstvo dále již neohrožovaly. Také se vyřešily diskutované kauzy, ze kterých jsme se poučili, aby se v budoucnu neopakovaly. Dnes i Vy sami vidíte, jak jednoduše a úspěšně může být družstvo řízeno.

Vladimír Pilát, předseda představenstva

Informace z ekonomického úseku družstva

Po skončení kalendářního roku 2000 nadešel opět čas hodnocení činnosti družstva a jeho dosažených výsledků. Jestliže jsme výsledky minulého roku 1999 nazvali odrazovým můstkem pro vývoj hospodaření družstva v dalších letech, můžeme zde odpovědně konstatovat, že **rok 2000** byl pro družstvo z hlediska hospodářské činnosti **mimořádně příznivý**.

Zanechme ovšem slov a podívejme se na konkrétní výsledky, kterými družstvo ukončilo své hospodaření v roce 2000 :

- **hospodářský výsledek před zdaněním 8 511 tis. Kč**
- **hospodářský výsledek za účetní období (po zdanění) 6 438 tis. Kč**

Tohoto výrazného překročení plánovaného hospodářského výsledku bylo dosaženo především uplatněním

přísnějších opatření v nákladovém hospodaření správy družstva, důsledným dotažením některých starších kauz do úspěšného konce a dalšími opatřeními přijatými v průběhu roku.

Dosažený vysoký hospodářský výsledek má o to větší cenu, že se současně podařilo **vytvořit i opravné položky k pohledávkám po splatnosti ve výši 1 461 tis. Kč a realizovat odpis nedobytných pohledávek ve výši 460 tis. Kč**. Hospodaření v roce 2000 umožnilo částečně proinvestovat i nákup majetku, souvisejícího s instalací nového informačního systému a některých dalších investic.

Kdybychom nepřistoupili k těmto opatřením ohledně pohledávek a investic, mohl být dosažen **hospodářský výsledek před zdaněním ve výši cca 11 mil. Kč**. To by ovšem byla velice krátkozraká politika, což dokládají i připomínky auditora o zanedbávání tvorby opravných položek k pohledávkám v minulých letech. Na druhé straně je ovšem nutné vytvářet prostor pro natvoření nedělitelného fondu ze zisku správy družstva, jako rezervy hospodaření.

Nyní si uveďme některé skutečnosti, které tento vysoký hospodářský výsledek ovlivnily:

Podstatnou okolností, která měla vliv na výsledky hospodaření družstva, bylo docílení úhrady poplatků z prodlení z konečné faktury na akci SÚP II. ve výši **5 576 tis. Kč** Magistrátem města Brna na základě úspěšně dokončeného soudního vymáhání.

Na základě nepřetržitého jednání se správcem konkursní podstaty Pragobanky, a.s. o vydání výtěžku zpeněžení konkursní podstaty, došlo prozatím k úhradě **193 tis. Kč**, tj. 26 % z naší uplatňované pohledávky za Pragobankou, a.s..

V průběhu roku probíhala jednání o náhradě škody, vzniklé družstvu z nesprávně čerpaných dotací na teplo v topných sezónách 1996 – 1997, vč. jednání se státními orgány o penále vyměřeném Ministerstvem financí ČR. Podařilo se tak docílit prominutí penále ve výši **352 tis. Kč**.

Příznivě se projevila i úspora mzdových prostředků v celkové výši **5 605 tis. Kč**. Úspora se projevila především u bytových hospodářských středisek (4 701 tis. Kč) nečerpáním schváleného poplatku na činnost samospráv v plné výši (tj. 72 Kč/byt/měs. a 27 Kč/garáž/měs). Tuto úsporu plánovaně mnoho samospráv využilo k převodu do fondu dlouhodobě přijatých záloh (fondu oprav).

Positivně lze hodnotit i vyšší docílené výnosy v oblasti úroků proti předchozímu roku o **1,2 mil. Kč**, a to především operativnějším využitím krátkodobých depozit.

Mezi negativa hospodaření je nutné zařadit nedůslednou politiku družstva v předchozích letech v oblasti ukládání volných zdrojů, se souběžným pochybením IPB, v letech 1998 a 1999. Družstvo muselo, na základě kontroly nového majoritního vlastníka ČSOB v roce 2000, vrátit část úroků z běžných účtů v hodnotě **604 tis. Kč** za výše uvedené roky, neboť úrokové sazby nebyly smluvně zajištěny.

Docílený hospodářský výsledek je i o to cennější, že se již v roce 2000 realizoval nákup investičního majetku (především ve spojitosti se zaváděním novým programovým vybavením, náhrady nefunkčních strojů a zařízení) v celkové hodnotě **1 928 tis. Kč**. Současně byly v tomto období provedeny vlastní investice v hodnotě **1 272 tis. Kč**.

V průběhu roku 2000 bylo v rámci bytových hospodářských středisek čerpáno na opravy úctyhodných **80 540 tis. Kč**. Současně byly v průběhu roku vytvořeny další zdroje do fondu DPZ (fondu oprav) v ještě vyšší výši, než bylo v průběhu roku proinvestováno. To svědčí jednoznačně o větší odpovědnosti bytových hospodářských středisek při tvorbě zdrojů na opravy.

Současně družstvo v hodnoceném období dokončilo stavební akce většího rozsahu na čtyřech bytových domech (Voříškova 10 a 12, Pšeník 3-13, Vídeňská 40-50), na něž byly v rámci programu obnovy bytového fondu poskytnuty státní finanční dotace na odstranění vad panelové výstavby.

Regenerace dalšího domu (Voříškova 8) byla v průběhu roku zahájena.

Docílené hospodářské výsledky umožnily již v roce 2000 realizovat některé ze závěrů ekonomických pravidel schválených shromážděním delegátů pro rok 2001, jako je např. **vytvoření opravných položek k pohledávkám po splatnosti a provedení odpisů pohledávek.** Mnohem důležitější je fakt, že byl současně vytvořen prostor k **doplnění**

nedělitelného fondu ve výši cca 2,1 mil. Kč. Z pohledu dalšího vývoje je důležitá skutečnost, že i bez dosaženého výnosu z úspěšného soudního vymáhání pohledávky na SÚP II., se podařilo docílit přijatelných výnosů v rámci další činnosti družstva, které umožnily provedení výše uvedených kroků, a to i při současném financování nově zaváděného programového vybavení.

Správnost vykázaných účetních výsledků byla ověřena a schválena

nezávislou auditorskou firmou RS Audit, spol. s r.o. s **“výrokem bez výhrad”**, a to s doporučením - pokračovat v tvorbě nedělitelného fondu a řešení pohledávek po splatnosti.

Pro posouzení dosažených výsledků a větší informovanost předkládáme vývoj některých ukazatelů hospodářské činnosti družstva v letech 1996 až 2000 (v tis. Kč).

Ukazatel	1996	1997	1998	1999	2000
Správa družstva:					
Náklady celkem	25 100	33 835	100 671	31 556	32 210
Výnosy celkem	27 542	29 485	88 613	31 826	35 403
Hospodářský výsledek správy	+ 2 442	- 4 350	- 12 058	+ 270	+ 3 193
Bytová hospod. střediska:					
Náklady celkem	160 357	116 537	150 200	189 748	185 319
Výnosy celkem	166 380	120 744	153 820	193 093	188 564
Hospodářský výsledek byt.HS	+ 6 023	+ 4 207	+ 3 620	+ 3 345	+ 3 245
Družstvo celkem					
Nedělitelný fond k 31.12.roku	13 709	13 709	9 359	0	220
Hospodářský výsledek celkem	+ 8 465	- 143	- 8 438	+ 3 615	+ 6 279

Závěrem můžeme konstatovat, že dosažené výsledky hospodaření v roce 2000 charakterizují úsilí vedení pokračovat v ekonomické stabilizaci družstva a postupného se vyrovnávání s negativními dopady hospodaření předchozích let, např. neoprávněně čerpaných dotací na teplo, konkursu Pragobanky, nedůsledného vyúčtování staveb, pozůstatky z nevýhodně uzavíraných smluv, (s Moravskou realitní a poradenskou s.r.o.) atd. Toto časově náročné řešení starých kauz jde však mnohdy na úkor běžné činnosti, nemluvě o jejich ekonomických dopadech.

Ing. Jan Totzauer,
ekonomický náměstek

AKTUÁLNĚ...

Platby složenkou

Upozorňujeme všechny nájemce/vlastníky, kteří provádí platby jinou formou než složenkou a tyto složenky jsou jim **doručovány** do schránky, aby **písemnou formou** sdělili provozní účtárně, že složenky nemusí pro tyto uživatele bytu tisknout. Dále je nutno požádat provozní účtárnu o dotisk složenek v případě, že platíte složenkou a tuto jste omylem **neobdrželi**. Při výměnách a převodech bytů je důležité, aby si nový nájemce/vlastník na

provozní účtárně **dohodl způsob platby**, aby nedocházelo k prodávám ve Vašich platbách.

Splatnost pohledávek z vyúčtování služeb za rok 2000

činí na základě obecně platných podmínek vyplývajících z Obchodního zákoníku 14 dnů po obdržení vyúčtování.

Hana Fikarová,
vedoucí provozní účtárny

Informace předsedům samospráv

V těchto dnech jste obdrželi návrhy na vyplacení odměn členům výboru samospráv za I. pololetí r. 2001. Upozorňujeme Vás, že tyto odměny jsou dle organizační směrnice č. 15/1995 určeny pouze pro **zvolené** členy výboru a jejich čerpání je možné do výše vytvořených zdrojů za hodnocené období stanovené **členskou schůzí samosprávy**.

Žádáme Vás, abyste formuláře vyplnili ve všech oddílech dle předtisku a současně Vám oznamujeme, že pokud budou v návrhu uvedeny i jiné osoby, než zvolení členové výboru, budou z návrhu vyškrtuty.

Ing. Zdeňka Chamrádová,
vedoucí odd. PAM

Informace o webových stránkách

V rámci registrace doménového jména družba-sbd.cz, zřídilo oddělení informatiky našeho družstva veřejné webové stránky na adrese www.druzba-sbd.cz. Členové na nich v současné době mohou nalézt informace o úředních a pokladních hodinách, telefonní čísla či elektronické adresy na vedoucí pracovníky jednotlivých útvarů. Po poslední aktualizaci byla doplněna sekce „Informační listy“, ve které jsou k dispozici doposud vydaná čísla v elektronické podobě. Stránky budou postupně aktualizovány a doplňovány o další nové informace. Tímto zřízením webových stránek udělala správa družstva další krok ke zlepšení vzájemné komunikace a informovanosti členů družstva.

Zbyněk Rujbr, oddělení informatiky

KOOPERATIVA, a.s. informuje:

Nové telefonní číslo na zástupce KOOPERATIVY, který má kancelář v budově DRUŽBA, stavební bytové družstvo, Kapucínské nám. 6, Brno 05-43242202.

Dále upozorňujeme, že ve dnech 16., 18. a 23.7.2001 bude kancelář uzavřena z důvodu dovolené.

Karel Zmrzlý, zástupce pojišťovny
KOOPERATIVA



CESTA K DOMOVU ZAČÍNÁ U NÁS

...nyní velmi výhodná!

Od 1.6.2001 poskytuje Českomoravská hypoteční banka hypoteční úvěry s novou úrokovou sazbou **P plus** již od

6%

 p.a.

Sazba P plus Vám přináší tato plus:

- Lze ji použít ke všem účelům úvěru, tedy pro získání vlastního bytu nebo rodinného domu, modernizaci, vypořádání dědictví nebo společného jmění manželů, splacení dříve poskytnutých úvěrů nebo půjček i pro další investici do bytových nemovitostí
- K úvěru s touto sazbou lze poskytovat státní finanční podporu, což úrokovou sazbu snižuje na pouhá **4% p.a.**
- Lze ji použít pro všechny typy subjektů - pro fyzické osoby občany, podnikatele, ale i pro obce města a **bytová družstva**
- Žádosti o poskytnutí úvěru se sazbou P plus jsou vyřizovány ve velmi krátké době
- V případě, kdy Vám sazba P plus již nebude z nějakého důvodu vyhovovat, můžete po roce přejít na fixní pětiletou sazbu, která se v hypotečním bankovníctví běžně používá
- Zaplacené úroky z hypotečního úvěru se sazbou P plus lze odečíst od daňového základu

Další informace o Sazbě P plus:

- Je tvořena roční sazbou PRIBOR a odchylkou, kterou stanoví banka
- Každý rok Vám bude upravena sazba v souladu s aktuální výší sazby PRIBOR, přičemž PRIBOR se již od konce roku 1999 pohybuje pod hranicí 6%
- Vždy po pěti letech má banka právo upravit výši odchylky, v této době je možné bezplatné částečné či úplné splacení úvěru
- Za správu úvěru se sazbou P plus je vybírán poplatek dle platného sazebníku

Navštivte nás a sami si ověřte jak je to výhodné.

Českomoravská hypoteční banka, a.s.
...v bydlení jako doma

Pobočka Brno, Malinovského nám. 4
Otevřeno v pracovní dny od 8 do 17 hodin, v pátek do 16 hodin.



Rekofond z pohledu současné praxe

Již v několika příspěvcích byl na tomto místě podrobně vysvětlován princip Refokofonu – produktu od stavební spořitelny **Wüstenrot**, který je nejstarším svého druhu, protože byl jako první nabízen bytovým družstevníkům a později i vlastníkům v bytových domech už od konce roku 1995.

Je to produkt, který je určen ke tvorbě peněžních prostředků pro finančně náročnější opravy a investice formou tzv. **dlouhodobé zálohy na opravy (fondu oprav)**. Jeho klíčovou výhodou je vlastně finanční účast státu (státní příspěvkem) a stavební spořitelny (nezdaněný úrok) na takových opravách, takže to vlastně pro uživatele bytů znamená menší finanční zatížení, a to v průměru asi o **35%**.

Funguje tak, že po předchozí dohodě s vlastníkem objektu (družstvo nebo společenství vlastníků) a po společném projednání s uživateli bytu si zájemci mohou uzavřít smlouvy **Rekofonu** (tj. souhrn tří smluv – stavební spoření, vinkulace a dohoda o platbě zálohy), kteří potom platí příslušné úhrady na svůj účet u stavební spořitelny po dobu max. 5-ti let. Ostatní uživatelé, kteří tuto nabídku nevyužili, musí částku na opravy platit na účet správce, avšak bez výhod příspěvků od státu a stav. spořitelny.

Jako **příklad** lze uvést případ dvou sousedů, p. Nováka a p. Chytrého, kteří bydlí ve stejném domě a v bytech o stejné velikosti. Na základě dohody o výměně stupaček po 5-ti letech a po projednání na schůzi jim připadla povinnost podílet se na měsíční platbě do fondu oprav ve výši 300,-Kč. Pan Novák, protože je příliš nedůvěřivý, se na rozdíl od p. Chytrého rozhodl, že nevyužije nabídku Refokofonu a bude proto muset těchto 300,-Kč sám platit stále na účet správce. Pan Chytrý bude platit na svůj účet stavebního spoření v Refokofonu, avšak bude mu k tomu stačit částka pouze 240,-Kč. Z uvedeného příkladu je jasné, že p. Chytrý oproti p. Novákovi ušetří celkem 3600,-Kč, které mu díky Refokofonu na opravu společně přispěje stát se stavební spořitelnou.

To ale nejsou všechny výhody, které má p. Chytrý jen proto, že využil výhody Refokofonu. Ty mu plynou přímo z výhod stavebního spoření, takže vlastně může si i spořit pro svou vlastní potřebu (až do měsíční výše 1500,-Kč se zvýhodněním od státu ve výši 25% úspor) nebo čerpat jakýkoliv úvěr z celé úvěrové nabídky stavební spořitelny za velmi výhodných podmínek (nízká počáteční úspora již od 20% cílové částky, výhodný nízký úrok již od 5%, dlouhodobou splatnost až 14 let) nejen pro své osobní potřeby, ale po dohodě i pro potřeby domu, ve kterém bydlí.

Závěrem lze tedy shrnout, že výhody Refokofonu si za těch prvních 5 let získaly mnoho zájemců jak z řad vlastníků v téměř každém koutu republiky, například u **DRUŽBA, stavební bytové družstvo** ho využívá již 105 hospodářských středisek (cca 2.500 bytů). Refokofond také „hmatatelně“ vyřešil již některé konkrétní rekonstrukce nebo investiční akce (např. výměna oken u samosprávy na DRUŽBA, stavební bytové družstvo).

V současné době je novinkou také program stavební spořitelny Wüstenrot – **REVIT**, který je vytvořen pro financování oprav, rekonstrukcí a modernizací bytových domů postavených panelovou technologií a slouží k jejich celkovému oživení – revitalizaci. Na základě vládního nařízení č. 384/2000 SB lze na takto čerpaný úvěr získat státní finanční podporu ve výši 3-5% úrokového zvýhodnění (pro Brno jsou to 3%).

Veškeré informace a poradenství o všech možnostech Refokofonu, Revitu i dalších možnostech financování oprav Vašich domů Vám rádi poskytnou naši odborní poradci – Ing. Vladimíra Jirásková (0603/206353) a Jiří Kokrda (0603/455081) nebo na adrese: Wüstenrot – stavební spořitelna a.s., Minoritská 10, 602 00 Brno, tel. 05/42215586,88.

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, 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 15.000 ks. Tisk: Škrha, Minská 11, Brno. Rozšiřuje DRUŽBA, stavební bytové družstvo jako vnitrodružstevní tiskovinu. Výtisky jsou neprodejné.