

DRUŽBA, stavební bytové družstvo Brno

INFORMAČNÍ LISTY

Číslo 6

Duben 2002

Vážení členové družstva, ...

Po několika měsících Vám předkládáme informace, které považujeme za důležité Vám sdělit.

V posledních týdnech se v tisku objevilo několik článků hovořících o „problematice bytových družstev a převezech bytů do vlastnictví členů družstev“. Vedení družstva pozorně vnímá veškeré vnější dění a jak jistě víte i adekvátním způsobem reaguje v tisku, pokud je mu to umožněno. I když některé články jsou z pera našich členů, bereme je jako jejich názor, na který má každý právo. Nebudeme je vyvracet ani s nimi polemizovat, neboť Informační listy neslouží tomuto účelu.

Protože se blíží doba bilancování mám pro Vás příznivou zprávu, a to že výsledky hospodaření za rok 2001 jsou pozitivní. Podrobnější informace Vám přineseme v příštím vydání informačních listů, které vyjdou před shromážděním delegátů.

Závěrem Vás chci ujistit, že pokud jde o převody bytů do vlastnictví byla učiněna taková opatření, která povedou k jejich maximálnímu urychlení. Podotýkám však, že pouze taková, aby byly i nadále zachovány v požadované kvalitě veškeré činnosti zabezpečované družstvem, dle jeho předmětu činnosti zapsaného v obchodním rejstříku a stanovách družstva. O těchto krocích hovoří i fakt, že v letošním roce bylo vloženo do katastru nemovitostí již 300 smluv o převodu vlastnictví.

JUDr. Luboš Dvořák, ředitel družstva

Informace z vedení správy družstva

Družstvo nebo Společenství vlastníků?

V předchozím čísle Informačních listů byl věnován prostor problematice vlastnictví bytů i s okrajovou zmínkou o právnické osobě - společenství vlastníků, a to z převzatých podkladů z časopisu Byt. Vzhledem k tomu, že i v našem družstvu vzniklo ze zákona již 37 **právnických osob - společenství vlastníků**, a v průběhu tohoto roku budou další přibývat, považuji za důležité se s Vámi podělit o poznatky z dosavadní praxe, které mnohým z Vás mohou být nápomocny při budoucím se rozhodování o způsobu správy domu.

Než však přejdu k praktickým zkušenostem se společenstvími vlastníků, dovoluji mi, abych navázal na úvodní slova ředitele družstva a okrajově se zmínil o družstevnictví jako takovém. Jak bylo řečeno, v současné době probíhá okolo družstevnictví mnoho polemik a debat, které jsou často kriticky zaměřeny proti samotné podstatě družstevnictví. Že tak činí např. některé realitní kanceláře je nasnadě, neboť u nich jde o trh a získání klienta. Bohužel se k tomu nechávají strhnout i někteří politici a veřejní činitelé, kteří této situaci velmi obratně využívají v již probíhající předvolební kampani. Výsledkem je, že jsou stále dokola probírány stejné dotazy – je „družstevnictví“ přežitek minulosti? Může družstvo zkrachovat? Je vlastnictví a následný vznik společenství vlastníků ochranou proti úpadku? O každé z nich by se dalo široce diskutovat, ale takový

prostor v tomto listě není. Existuje však jedna osvědčená rada. Pokud posloucháte rozhovory v televizi, rozhlase, na ulici či v domě nebo čtete články o problémech družstevnictví v tisku, **poslouchajte a čtete je velmi pozorně a posuzujte v širších souvislostech, a to i s tím kdo je podává.** Pokusím se vysvětlit proč. Ve spojitosti s možností krachu družstev je např. stále zmiňován případ BD Kavčí Skála Říčany, které velké finanční těžkosti dovedly až ke konkurzu. Ovšem málokde se dočtete, že zde lidé byty zprivatizovali (založili družstvo vlastníků) a veškeré problémy zde vznikly na základě prováděné investice výstavby bytových nástaveb a jejich financování. Celý problém byl odrazem špatného způsobu zajištění a profinancování investiční akce, nedostatečné kapitálové základny menšího BD a možná i nedostatku zkušeností. Šlo zde o poměrně malé družstvo. Proč se však ve veřejných sdělovacích médiích tak bojuje proti velkým družstvům a komu vadí?

Velmi rád např. vystupuje se svými názory o nedůvěryhodnosti družstev, především velkých, poslanec PS ČR pan S. Křeček, který hájí zájmy nájemců (v obecních domech, domech vlastníků apod.) a nevynechá žádnou příležitost ke kritice družstevnictví. Když bude jeho kritika ku prospěchu věci, nic proti tomu. Na základě známých problémů jednoho či dvou družstev (z 5 tisíc) však takto svými výroky „postrašil“ desetitisíce uživatelů družstevních bytů. Co si máme např. myslet o jeho větě (navazující na oblast řízení družstev) z posledního čísla časopisu Byt: „*To se týká zejména*

RENOP
spol. s r.o.

Tuřanka 115, 627 32 Brno
tel./fax : 05 / 4818 3005-6

e.mail: renop@iol.cz
www.renop-brno.cz

**ZATEPLOVÁNÍ A REALIZACE STAVEB
REKONSTRUKCE BYTOVÝCH JADER
REGENERACE A SANACE PANELOVÉ VÝSTAVBY
TEPELNĚ TECHNICKÉ POSOUZENÍ BUDOV (ČSN 73 05 40)
Certifikát kvality práce ČSN EN ISO 9001 : 2001**

velkých bytových družstev, která jsou pozůstatkem minulosti, a u kterých je situace nejhorsší“. Já nevím o tom, že by v našem družstvu, a to druhém největším v republice, byla situace „nejhorší“. Já si naopak dovoluji tvrdit, že je **stabilizovaná a velmi dobrá**. Každá organizace si někdy projde horším obdobím, což známe na Družbě moc dobře, např. z let 1997-8 (dopady z dotací na teplo, Pragobanky). Závisí však na každém samotném družstvu, jak se s tím vypořádá a jaká provede nápravná opatření. A jak sami víte, po provedených změnách ve vedení našeho družstva v roce 1999, jsme již třetí rok v zisku. Když však p. Křeček takto obecně odsuzuje všechna družstva, na základě problému jednoho či dvou družstev, je jeho postup nekorektní. Ono je možná jednodušší odvrátit pozornost od vlastních problémů nájemních domů (obecních či restituovaných), či od problémové regulace nájemného a převést pozornost na družstevnictví a psát články např. o jejich „tunelování“.

A co pan Křeček a jemu podobní „tunelování“ vlastně míní? Co si pod ním má vlastně představit družstevník, když je v médiích i na veřejnosti stále používáno? Je to špatné hospodaření cílené k likvidaci družstva a k získání prospěchu skupiny osob nebo firem? Je to účelový prodej majetku a nemovitostí družstva pod jeho cenou? Jde o zastavení majetku družstva bankám k jistění úvěrových smluv pro jiné firmy? Provádí snad družstvo jiné ztrátové investice většího rozsahu? A je vůbec něco takového možné v našem družstvu a jak je proti tomu družstevník chráněn?

Odpovědi nejsou až tak složité. **Je to v první řadě věcí kvality stanov a jejich dodržování. Na to navazuje ze stanov vyplývající povinnost konání členských schůzí družstva (Shromáždění delegátů) min. 1x ročně, kde jsou schvalovány výsledky hospodaření, plán hospodaření na příslušný rok a podávány všechny důležité informace o činnosti družstva. Třetím důležitým faktorem je fungující kontrolní komise družstva.** Jestliže jsou tyto záležitosti v pořádku a jsou respektovány, je téměř nemožné pro jakékoliv vedení družstva provést kroky ohrožující stabilitu družstva.

Jaká je tedy skutečnost v našem družstvu a jak kvalitní máme stanovy? Ochrana majetku jednoznačně vyplývá z čl. 27 bodu 2, odst. l) a m) stanov, kde **právo rozhodování o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích**

s nemovitostmi přísluší Shromáždění delegátů. To znamená, že např. k zástavě majetku musí dát souhlas nejvyšší orgán družstva ve kterém rozhodujete Vy nebo Vaším hlasem volení zástupci samospráv - delegáti. A jak je to např. s investicemi a výstavbou? Úplně obdobně, neboť jakékoliv investice (vč. výstavby) se **schvalují jako součást hospodářského plánu opět na Shromáždění delegátů.** Družstvo o žádné výstavbě v budoucnosti neuvažuje, neboť se musí prioritně věnovat nezbytným opravám a regeneracím svých domů. Pokud by se vedení družstva výstavbou v budoucnosti zabývalo, je to opět věcí **koncepce a hospodářského plánu, schvalovaných Shromážděním delegátů.** A jak je to s úvěry? V současnosti nemá družstvo žádný jiný poskytnutý úvěr, než nesplacený investiční úvěr spojený s výstavbou Vašich bytových domů s uplatněním zástavního práva ve prospěch ČSOB, a.s. (bývalé IPB).

A jak je to s dalšími opatřeními? Koná se Shromáždění delegátů v souladu se stanovami nejméně jednou za rok? Koná se, a to i vícekrát ročně, podle potřeby a důležitosti. A že je to záležitost nesmírně důležitá, vyplývá i z nedávno uvedené reportáže v TV. Tam si uživatelé bytů jednoho menšího družstva stěžovali, že již několik let vůbec neobdrželi roční vyúčtování záloh za služby. Mnohem závažnější však byla závěrečná informace, že se u nich 4 roky nekonala ani žádná členská schůze nejvyššího orgánu družstva. V praxi to znamená, že 4 roky neměli členové družstva informace o činnosti vedení a o hospodaření družstva. Zde docházelo evidentně k porušování zákona.

A nyní se zastavme u kontrolní činnosti. Jak pracuje kontrolní komise družstva? Myslím, že pádným důkazem její činnosti je, že po opakovaně špatných výsledcích hospodaření družstva kriticky v roce 1999 hodnotila práci představenstva, což na jednání Shromáždění delegátů vyústilo v jeho odvolání, a to ještě před skončením jeho funkčního období, protože nepřesvědčilo o své kompetentnosti vést efektivně družstvo. Z výše uvedených řádků je evidentní, že výsledky družstva jsou odrazem, nejen kvality vedoucích pracovníků a funkcionářů, ale i důsledkem pravidelné kontrolní činnosti, podepřené plněním stanov a zákonů.

Jako dobrý příklad pohledu na tuto problematiku můžete sami posoudit dva články o činnosti družstev v březnovém čísle měsíčníku Byt. Mimo již

zmiňovaného rozhovoru s p. Křečkem je v něm otištěna i zajímavá diskuse „**Bytová družstva na hraně?**“. K problematice družstevnictví se zde vyjadřuje nejen zástupce SČMBD, ale např. i zástupce realitní kanceláře, advokát se specializací na družstevnictví i předseda jednoho z větších družstev. I když s některými názory účastníků nemusíme souhlasit, je tento článek v mnohém podstatně větším přínosem pro družstevníky, než prvně zmiňovaný. Kopie obou těchto článků jsou k dispozici na správě družstva.

Výše uvedené skutečnosti jsou pouze hrubým pohledem na problematiku družstevnictví a všem družstevníkům můžeme jen doporučit. Sledujte všechny dostupné informace o družstevnictví, a to i vč. těch negativních, ale pro utvoření vlastního názoru použijte především svůj vlastní rozum.

Obraťme však již pozornost ke společenství vlastníků. Myslím, že je zbytečné opakovat výhody či nevýhody bytu družstevního či bytu ve vlastnictví. Přenesme se již do období, kdy spoluvlastnický podíl jednotlivých vlastníků bytů přesáhne 75% v domě, resp. že spoluvlastnický podíl družstva na společných částech domu se snížil na méně než čtvrtinu. V tomto okamžiku vzniká **právnícká osoba – Společenství vlastníků**. Zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů a následně schválené novely, specifikují práva i povinnosti tohoto společenství.

Jednou ze základních povinností vzniklého společenství je, aby ve stanoveném zákonném termínu byly na první schůzi **shromáždění vlastníků jednotek** (nejvyššího orgánu společenství) schváleny **stanovy** a zvoleny **orgány společenství**. To vše za účasti notáře. S přijetím stanov problém nebývá, protože pokud je shromáždění neschválí, platí vzorové stanovy, vydané nařízením vlády. Větší problémy již nastávají s volbou orgánů společenství, a to především výboru společenství. Ono je v trochu jiné poloze, být členem výboru samosprávy pod „křídly družstva“ a něco jiného být voleným členem výboru právnícké osoby, zapsané v rejstříku vedeného soudem. Pokud tedy člen výboru sdělí to známé „pokládám funkci“, podléhá tato změna orgánu již přesně stanoveným krokům ze zákona. Závažnější je otázka, kdo má zájem v těchto výborech pracovat? Všichni víme, že ve většině případů jsou to lidé starší generace, kteří léta vykonávali

funkce ve výboru samosprávy. Proč si již tedy nyní neodpočinou a nenastoupí mladší? Odpověď je jednoduchá. Většinou není zájem. Argumenty jsou různé, od nedostatku času z důvodu vytíženosti v zaměstnání či podnikání, až po názor těch upřímnějších - kdo by si za těch pár korun přidělával starosti a hádal se se sousedy. Moc dobře si však uvědomují i tu skutečnost, že tady již nebude „Družba“, která byla mnohdy tím oblíbeným hromosvodem. Výbor bude nyní postaven před konkrétní „služební“ jednání s uživateli jednotek a to o mnohdy velmi nepříjemných záležitostech, zejména s „neplatiči“.

V poměrně velké části domů doposud nahrazovali činnost výborů samospráv přidělení profesionální správci z řad družstva. A důvody proč v minulosti dům požádal o správce? Opět nic nového. Ve výboru samosprávy nechtěl nikdo pracovat pro nedostatek času, nechtěl k jednání s lidmi, a to zejména v domech s tzv. „věčnými stěžovateli“. Ovšem ve společenství už družstvo tuto činnost, svým zaměstnancem (správcem) nahrazovat nemůže. Někdo však musí právníckou osobu, tj. společenství zastupovat a řídit činnost domu. V těchto domech není většinou jednoduché výbor společenství zvolit. Zákon však myslí i na tuto alternativu. Pokud není zájem vlastníků nechat se zvolit do výboru a najde se alespoň jeden vlastník, který dostane důvěru domu, může být místo výboru zvolen ze zákona **pověřený vlastník**. Není to ovšem nejideálnější řešení z jiného důvodu. Tento zvolený pověřený vlastník, resp. jediná fyzická osoba, může mít mnohdy neomezené právo při rozhodování o správě domu a jeho financí, pokud to zůstane neošetřeno ve stanovách. V tomto případě se tedy ještě řešení našlo v osobě jednoho „obětavého“ vlastníka.

Co však s těmi domy, kde společenství vzniklo ze zákona a vlastníci nejsou ochotni udělat jakýkoliv úkon, respektive na nic nereagují? Ještě o stupeň horší varianta nastane, když přestane pracovat i bývalý výbor samosprávy. Co dělat v tomto případě? Zákon přechodně řeší i tento stav. Do doby zvolení výboru plní funkci orgánů společenství původní vlastník, čili družstvo. Proč ovšem tito uživatelé žádali o převod bytu do vlastnictví a nyní nekonají žádné kroky ke své správě? Vždyť hlavní větou používanou předkladateli zákona, politiky, poslanci, uživateli bylo: „**vlastníci budou mít**

větší zájem se o svůj majetek zodpovědněji starat“. Proč se tedy nestarají? Proč ještě doteď musíme doslova uhánět k jednání některá společenství vlastníků, vzniklá ze zákona již k 1.7.2000? Co je důvodem? Myslím, že vlastníci z těchto domů si dovedou odpovědět. Jde o absolutní počáteční neinformovanost, co pro ně vlastnictví a následný vznik společenství vlastníků obnáší a co z něho vyplývá. Nejde tedy jen o to příjemně nabyté vlastnictví a další nabytá práva, ale i o souběžně vznikající povinnosti. Co tedy s objekty, kde není vůle vlastníků se o dům starat a nic pro to vykonat? Tato situace bude směřovat k jedinému konci. Pokud nezačnou vlastníci tohoto domu v určené době s družstvem jednat o uzavření smlouvy o správě, budou muset obdržet **výpověď ze správy od družstva**. Je to tvrdé řešení, ale nebude mu vyhnouti. Protože přijetí stanov a volba výboru společenství jsou záležitosti závažné, bylo jim věnováno více pozornosti. Dalšími kroky, které navazují na první schůzi shromáždění (schválení stanov a výboru), je podání **návrhu na zápis do rejstříku** vedeného soudem a **přihlášení se k registraci** na finančním úřadě. Zde je nutné se smířit s tím, že všechny kroky státních organizací nějakou dobu trvají. Ale chod domu se nesmí zastavit, neboť by to byla špatná vizitka nového výboru společenství. Do vyřízení těchto záležitostí má společenství (zastoupené jeho výborem) prostor pro jednání o budoucí správě objektu – domu. Možnosti rozhodování jsou následující:

- správu bude vykonávat současný správce Družba, stavební bytové družstvo
- správou pověří společenství jinou právníckou či fyzickou osobu
- společenství si správu bude provádět samo.

Družstvo, jako dosavadní správce, nabízí výkon správy všem nově vznikajícím společenstvím a předkládá jim návrh smlouvy o správě mezi dvěma právníckými osobami. Strategie správy družstva pro společenství je jednoduchá. Bylo přistoupeno k přímočarému oddělení hospodaření a financování obou subjektů. V praxi to znamená, že družstvo se nevydalo, jako např. některá jiná družstva, snadnější cestou - účtování společenství na současných střediskových účtech s jejich vyvedením z účetnictví družstva po ukončení roku. Principem nabízené správy družstva je naopak **úplné oddělené hospodaření**

společenství a družstva s tím, že společenství má ke svému přidělenému IČ i svůj samostatný účet v bance, na který vlastníci hradí zálohy a ostatní předepsané úhrady oprávněných nákladů, spojených se správou jejich objektu.

Druhou možností je **pověřit správu objektu jinou právníckou (fyzickou) osobu**, než současného správce. Samozřejmě je věcí každého společenství, koho si ke správě objektu zvolí, ale než tak učiní, doporučujeme velmi dobře se seznámit s ekonomickou a finanční situací firmy, která správu nabízí. Dále by si společenství mělo prověřit, jak se vykonává nabízená správa skutečně v jiných objektech, spravovaných touto firmou a jaké má technické a provozní zabezpečení. V předložené smlouvě si všimněte, jaký je rozsah a předmět správy a jaké činnosti pokryje firma kapacitou svých zaměstnanců a na jaké služby si musí sama někoho najímat. O externí najímané služby se nabízená cena může nemile prodražit.

Při poslední možnosti **výkonu správy vlastními silami** jde o velmi riskantní záležitost, kde může přejít správa domu do rukou od profesionálů až po snaživé amatéry, majícími např. i podobná profesní zaměření. Dnešní společnost pokročila k úzké specializaci a v málokterém domě se bude nacházet skladba vlastníků všech potřebných profesí (ekonom, právník, energetik, revizní a bezpečnostní technik, stavař atd.). Každá profese se i zde bude muset zaplatit. Doba bezplatných služeb pro své „bližní“ v domě je již překonaná. A zákonitě nákup celého balíku služeb vychází vždy laciněji, než jednotlivá fakturace činností. Při rozhodování o vlastním výkonu správy samozřejmě závisí i na velikosti spravovaného objektu. Proto je nutné posoudit a zvážit rozsah svých možností a technického zabezpečení jinak u 8-bytového domu a jinak u 72-bytového domu. Každá oblast ekonomiky, provozu, energetiky, práva a dalších má své zákony, vyhlášky a další specifika, jejichž sledování je velmi náročné, a to časově i finančně. Důležité jsou především informace o jejich změnách a metodických pokynech a jejich aplikací v praxi. Zde je evidentní výhoda větší profesionální organizace. A pokud společenství změny včas nezachytí, platí stále věta – **neznalost zákona neomlouvá**.

Každé nově vzniklé společenství má však právo se svobodně rozhodnout, koho správou pověří. Toto rozhodnutí by

mělo **vycházet ze společného většinového názoru** a nikoliv z ambiciózní aktivity jednotlivce. Před konečným rozhodnutím pouze doporučujeme **zjistit si co nejvíce informací o budoucím správci**. O výsledcích a činnosti našeho družstva jsou samosprávám průběžně předkládány výsledky na Shromáždění delegátů, poradách předsedů, v informačních listech apod. Pokud se k Vám tyto informace nedostávají, žádejte je od výborů samospráv resp. delegátů a pokud neuspějete (tzn., že výbor neplní své povinnosti), žádejte o nápravu správu družstva. Každý člen družstva má právo na informace o jeho výsledcích a činnosti. Roční výkazy a roční zprávu o hospodaření obdrželi všichni Vaši delegáti na posledním Shromáždění delegátů.

A nyní postoupíme o krok dále. Společenství je zapsáno v rejstříku, má schválené stanovy, má zvolený výbor, má přiděleno IČ a je přihlášeno k registraci na finančním úřadě. Před výběrem společenství však stojí další úkoly např. **zřízení vlastního účtu společenství, přehlášení dodavatelů služeb (TEZA, JME, JMP, vodárny a kanalizace)** a stanovení způsobu úhrad těmto dodavatelům, u větších objektů zřízení smlouvy s Českou poštou pro identifikaci plateb, provést **postoupení veškerých uzavřených smluv**, týkajících se původního HS na nového pronajímatele či objednatele (pronájmy nebytových prostor, reklamy, rozúčtovací služby zajišťované externě, stavební spoření atd.).

Společenství, která budou nadále spolupracovat s družstvem a uzavřou s ním smlouvu o správě, obdrží metodiku k postupnému vyřizování jednotlivých činností, a to za součinnosti pověřených osob správy družstva. Nezanedbatelnou výhodou pro ně bude i to, že v některých specifikovaných oblastech budou moci využívat vytvořených platných organizačních směrnic družstva. A že někoho tyto směrnice nezajímají, protože jsou k dispozici stanovy a zákony? Právě naopak, až dojde k prvnímu sporu s vlastníkem, např. při reklamaci vyúčtování služeb předchozího roku, zjistíte, že zákon dává více možností řešení, a co potom? Na čí straně bude pravda, a to nehovoříme k pokračování sporu a jeho soudní dohře?. Teprve v tom okamžiku se projeví důležitost směrnic či nějakého předpisu.

Pomalu se již dostáváme k běžnému chodu domu. Tomu ještě předchází, po

domluvě se správcem, **přesměrovat k určenému termínu měsíční platby záloh** a ostatních nákladů od všech vlastníků bytů na vlastní účet společenství a provést ekonomickou a účetní bilanci bývalého HS.

A nastal ten okamžik, kdy si konečně společenství začne řídit a financovat svůj dům samo. Současně se však v tento moment společenství setká i se skutečnou realitou. Malý zůstatek finančních zdrojů na vlastním účtu, mnoho bytů je pronajatých a vlastníci žijí mimo Brno, jeden z bytů byl mezitím vlastníkem prodán firmě – právnické osobě, někteří vlastníci nadále platí na účet družstva místo na účet společenství a nelze je dohledat, atd.. Dále např. někteří vlastníci odmítnou vinkulaci stavebního spoření na společenství vlastníků a vinkulace se proto úplně zruší. Dopadem z tohoto rozhodnutí je pro společenství nutnost vrácení složených doplňkových plateb z účtu DPZ, což znamená i snížení zdrojů na opravy a následně i pozastavení plánovaných investic. Pokud si někdo myslí, že je to nějaké zastrasování, tak se velmi mylí! Toto všechno jsou zkušenosti z konkrétních případů, se kterými se potýkají již vzniklá společenství. Uvádíme je zde však proto, aby s nimi další vznikající společenství počítala a mohla se na ně připravit.

A nyní několik poznatků k velmi důležité oblasti plánování a tvorby zdrojů na údržbu a opravy domu. Každý den se při podepisování smluv o dílo (na opravy nebo investice), přesvědčujeme, v jak nelehké finanční situaci se nachází mnoho současných samospráv družstva. U mnoha z nich neodpovídají zdroje skutečné potřebě. Velmi často se natvořené finanční prostředky samosprávy (HS) ihned proinvestují bez jakéhokoliv zajištění rezervy a mnohdy se samosprávy ještě zadluží vůči dodavatelům na základě splátek. Pro vyřešení uvedených stavů je nutné navýšení měsíčních záloh v rámci samosprávy dle plánu oprav a údržby a zajistit zdroje již před realizací akce. Zde však zaznívají stále se opakující protiargumenty, jako další navýšení by členská schůze neschválila, lidi nemají peníze, protože mají malé příjmy (buď jsou hodně mladí nebo důchodci) a nebo proč bychom investovali do cizího majetku. Všichni mají sice snahu dům opravovat, ale zajištění finančních zdrojů je nedostatečné. Mnohé samosprávy si proto vypomáhají pronájmy nebytových prostor nebo se situace řeší již zmíněnými splátkovými kalendáři

s dodavateli. A spoléhají i na to, že v případě havárie vypomůže družstvo.

Jaká situace asi bude ve společenství vlastníků – právnické osobě? Opět je zde na místě ta známá věta: „**vlastníci budou mít větší zájem se o svůj majetek zodpovědněji starat**“. **Změní se ovšem najednou myšlení a přístup lidí ze dne na den?** A co bude znamenat nedostatek financí pro společenství v praxi? Co se vznikem společenství změní? Např. to, že půjčka od družstva již nepřichází v úvahu nebo, že při větší opravě nebude jistota, že dodavatel poskytne možnost úhrady díla splátkovým kalendářem, sice právnické osobě - ovšem bez kapitálu a vlastního majetku. Bude tedy nezbytné vytvořit okamžitě rezervu na nutné opravy (ve výši dle velikosti domu např. 50 – 100 tis. Kč) a zajistit co nejrychleji další zdroje na potřebné plánované i neplánované opravy. Co ovšem v případě havárie? Od koho získat peníze? Banky ani jiné finanční instituce se s nabídkami úvěrů pro společenství vůbec nehrnou, protože společenství jsou hodnocena jako velmi riziková skupina s nedostatečnou bonitou. Společenství ani nemá úvěr čím zajistit, neboť je bez vlastního majetku. Vlastníky bytů jsou totiž jednotliví uživatelé, nikoliv společenství.

Jako mnozí z Vás jsem si přečetl článek jednoho předsedy samosprávy našeho družstva v denníku Rovnost o problematice družstev a vlastnictví bytů pod názvem „Zbytečné mýty o bytových družstvech...., ale družstevníkům je třeba říci všechno“. Nehodlám o obsahu polemizovat, ale některé pasáže nutí k zamyšlení. Autor asi hovoří o „**ideálním**“ společenství vlastníků, neboť jak chce záležitosti financí na opravy „předjednávat na chodbách a následně na schůzích“ s vlastníky, kteří své byty pronajímají a nechávají si pouze zasílat peníze za pronájem. A pokud se podaří je zastihnout a oslovit, budou mít zájem hradit vyšší částky na opravy popř. regeneraci domu, když v něm nebydlí? Dnes existují v družstvu i domy, kde je třetina bytů pronajatých a komunikace s nimi špatná. A další úvahy o tom, jak budou pro společenství snadnější jednání s bankami, znamenají pouze jeho neznalost věci. Jednat v bance může opravdu každý, ale důležitý je výsledek jednání. Jak již bylo řečeno, bude pro společenství především největším problémem zajištění úvěru.

Dále je v článku věta: „Faktem je, že vlastníků již byt s velikou pravděpodobností nikdo nevezme.“ Zajímavě napsáno, ale zákon připouští i

pravý opak. Jde o postup vůči dlužníkům. V družstvu má v současnosti nějaký dluh okolo 15% uživatelů. Družstvo tyto dluhy dovede finančně překrýt, vzhledem ke svému zázemí. Jejich řešení a vymáhání se děje v souladu se stanovami a platnými zákony, a to až k případnému soudnímu rozhodnutí, které i vlastníka může připravit o byt, jako protihodnotu k úhradě pohledávky.

Jaká situace bude u společenství vlastníků? Zde narážíme asi na nejcitlivější oblast „života společenství“ – řešení dlužníků. V každém domě se téměř nějaký dlužník vyskytne, a to z různých důvodů. Společenství však musí mít zajištěny zdroje na pravidelné platby svým dodavatelům energetických médií a ostatních služeb a mělo by vytvářet ještě finanční rezervu na opravy. Jak dlouho budou ostatní vlastníci schopni pokrývat tyto dluhy neplatičů? A co když bude dlužníků více a dlouhodobějších? Dodavatelé i správce budou své peníze vyžadovat, takže se bude muset použít financí z účtu společenství, složených k jiným účelům. A když použijí zdrojů složených na účtu DPZ poruší zákon. Kde tedy brát a do kdy lze tento stav udržet, aby bylo na zálohy a také než dojde ostatním vlastníkům trpělivost. První na ráně bude výbor společenství, proč nic s dlužníky nedělá? Ono nebude, především v menších domech, kde se lidé vzájemně znají, pro výbor vůbec jednoduché tyto dluhy vymáhat. A když nepomůže domluva a upomínky? Nastane situace již se všichni obávají. Společenství zastoupené svým výborem bude muset dluhy vymáhat soudně. To v jiné mluvě znamená, že tři sousedé (členové výboru) podají žalobu na čtvrtého souseda (dlužníka). I toto je realita života společenství. A toto se již, jak uzná i onen dopisovatel, nedá řešit na chodbách.

Možná, že výše uvedené řádky budou na někoho působit dost skepticky, ale jde nám především o to, aby si všichni vlastníci **uvědomili, jaké problémy je mohou potkat při vzniku společenství**, a aby se na ně mohli včas připravit. Kde dobře pracoval výbor samosprávy a bylo zajištěno hospodaření, není velkým problémem pro samosprávu přejít na formu společenství vlastníků. Že má fungující společenství i mnoho kladných stránek a výhod je rovněž evidentní. To platí i ze strany správy družstva, neboť výbor společenství je čitelným odpovědným partnerem k jednání. Správa družstva nemusí řešit vnitřní problémy společenství, které již jsou věcí jejich

výboru. Společenství vlastníků je pro spolupráci podstatně výhodnějším partnerem, než např. samospráva s polovinou vlastníků a polovinou nájemců, kteří se k sobě někdy chovají jako dva zneprátené tábory. Proto není zájem nikoho na správě družstva tento stav samosprávy s větším počtem vlastníků prodlužovat, ale naopak realizaci převodů dalších bytů dovést objekty ke vzniku právnické osoby - Společenství vlastníků, a tím správu zjednodušit. Nelze souhlasit s tím, že družstvo nemá zájem převody urychlovat. Právě naopak, ale je to věcí personálních a technických možností správy družstva.. Společenství jsou pro správu v mnoha aspektech přínosem, ať již z pohledu zjednodušeného řízení nebo finančního efektu.

Na závěr chci říci, že všechny uvedené poznatky o společenství vlastníků jsou mé osobní zkušenosti z každodenního styku a jednání se zástupci společenství vlastníků. Mé ostatní názory a úvahy jsou mým osobním názorem a dávám je pouze ke zvážení. A pokud Vás obcházejí někteří bývalí funkcionáři družstva a nabízejí Vám svou správu, s tím jak lépe to budou oni dělat, opět se vrátím k jednoduché větě: **používejte při rozhodování především vlastní rozum.** Dodnes nám dává obrovskou práci napravit to, co někteří z nich svým řízením a činností družstvu způsobili.

Pokud však využijete nabídku družstva na výkon správy pro Společenství vlastníků, můžeme Vám poskytnout správu se solidním personálním, technickým a finančním zázemím a s dlouholetou zkušeností se správou objektů.

Ing. Jan Totzauer, ekonomický náměstek



Dodací lhůta 2-4 týdny

**Kontakt: 05/41159463
0608/111430
e-mail: brprogress@traveller.cz
www.galley.cz**

Stížnosti družstevníků a jejich řešení

Naše stavební bytové družstvo spravuje celkem cca 15.000 bytů, obývaných nájemci a vlastníky bytů a asi 2.000 garáží. Bez nadsázky je možné uvést, že se jedná o „obec“ s počtem obyvatel na úrovni okresního města. Je proto logické, že u tohoto počtu lidí dochází v běžném životě k nejrozličnějším problémům, a tím následně nutnosti jejich řešení.

K tomu účelu je v našem družstvu volena na shromáždění delegátů „kontrolní komise družstva“, která ze svého statutu má oprávnění kontrolovat veškerou činnost družstva a **projednávat stížnosti členů družstva**. A právě k podaným stížnostem, podnětům a upozorněním (dále jen stížnosti), které dostává kontrolní komise od Vás družstevníků se komise rozhodla podat Vám touto cestou nezbytné informace. Tyto informace budou podávány prostřednictvím výborů samospráv na členských schůzích, a to tehdy, kdy je členské schůze budou vyžadovat, a nebo když tato povinnost vyplývá ze stanov družstva. Je nutné ještě uvést, že předmětem řešení jsou pouze stížnosti podepsané a nikoliv „anonymy“. Anonymní stížnosti by komise řešila jen v případě, že by šlo o závažné ekonomicko - hospodářské věci.

Z rozboru došlých stížností, zaslaných kontrolní komisí družstva jde v podstatě o dvě skupiny:

- 1) stížnosti, jejichž hlavním důvodem jsou osobní rozepré, napadání, ať již mezi uživateli samotnými nebo uživatelem a zástupcem voleného orgánu
- 2) stížnosti, kde jsou uvedeny již konkrétní případy, obsahující především porušování platných článků stanov družstva

ad 1) U podaných stížností této kategorie má kontrolní komise jistým způsobem omezený mandát pro jejich řešení. Nicméně se řešením snažíme sblížit stanoviska dvou protistran. Dostaneme-li se však při řešení do stadia „tvrzení proti tvrzení“ a bez reálné možnosti postoupit dál, je nejlépe jednání ukončit a doporučit straně, která podala stížnost se obrátit na orgány činné v trestním řízení.

ad 2) Požadovaným řešením u zaslaných stížností jsou nejrozličnější problémy z oblasti především ekonomické, hospodářské včetně stížností na jednání členů volených orgánů a pracovníků správy družstva.

V poslední době jsou kontrolní komisi zasílány ve velkém počtu stížnosti dotýkající se hospodaření samospráv, především pak čerpání nákladů z fondu dlouhodobě přijatých záloh (DPZ).

Je skutečností, že soustavně rok od roku dochází ke zvyšování nájemného, a to především z důvodu zdražování elektřiny, tepla a vody a též nákladů na opravy všech druhů včetně generálních oprav. Nejsou-li následně družstevníci seznamováni alespoň 1x za rok s výsledky hospodaření samosprávy včetně projednání a schválení plánovaných oprav, převyšující náklad více jak 50.000,- Kč, dochází k podání stížnosti.

Stanovy družstva, platné od 18. 6. 2001 jsou pro zajišťování ekonomického chodu samosprávy jednoznačně formulovány a **nájemníci bytů - účastníci členské schůze**, pokud je tato usnášeníschopná, mají příslušné nástroje



Sídlo:

Bronislav Říha

Majdalenky 7

638 00 Brno

e-mail : riha@riha-interier.cz

IČO : 16308778

DIČ : 290-5509281415

Prodejna:

Veveří 55

602 00 Brno

☎ 05/41218282

e-mail: prodejna@riha-interier.cz

Provozovna:

Tkalcovská 1/3 (vchod z ul. Cejl 68)

602 00 Brno

☎ 05/45240733

☎ 05/45240542

e-mail: vyroba@riha-interier.cz

Výroba a prodej veškerého

nábytku na míru.

Návrhy a realizace interiéru.

Kuchyňské linky, obývací pokoje,

ložnice, kancelářský nábytek aj.

k tomu, aby výbor samosprávy jednal ve smyslu příslušných odstavců čl. 42 stanov a na druhé straně pak výbor samosprávy má povinnost, která je obsažena v odstavcích čl. 45 stanov. Jde především o tyto vybrané odstavce, řešící problematiku hospodaření samosprávy:

Článek 42

Členská schůze samosprávy

2b) Projednává návrh rozpočtu samosprávy v členění na jednotlivá hospodářská střediska

2c) projednává výsledky hospodaření jednotlivých hospodářských středisek a ukládá výboru samosprávy úkoly k odstranění zjištěných nedostatků hospodaření

2h) rozhoduje o případném odchýlném způsobu úhrady oprav v bytě a úhrad nákladů spojených s běžnou údržbou bytů

3) Pokud v okruhu samosprávy vznikne právnická osoba společenství vlastníků podle zákona o vlastnictví bytů, ztrácí samospráva pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou tímto zákonem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků. Členové samosprávy se v tomto případě podílejí na rozhodování společenství vlastníků prostřednictvím svého zástupce určeného družstvem.

Článek 45

Výbor samosprávy

2) Členskou schůzi samosprávy svolává výbor samosprávy podle potřeby, nejméně však jednou do roka

3) Výbor samosprávy musí svolat členskou schůzi samosprávy, požádá-li o to:

- a) jedna třetina všech členů samosprávy
- b) představenstvo družstva

7f) průběžně kontroluje tvorbu a čerpání účtu dlouhodobě přijatých záloh jednotlivých hospodářských středisek

7g) seznamuje členskou schůzi samosprávy s výsledky hospodaření jednotlivých hospodářských středisek, s ročním vyúčtováním nájemného za užívání bytu a nebytových prostor a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru)

7h) podává členské schůzi samosprávy zejména 1x ročně zprávy o své činnosti včetně seznámení s čerpáním všech nákladů realizovaných v průběhu roku podle hospodářských středisek

7i) předkládá členské schůzi návrh odchýlného způsobu úhrady oprav a výměn v bytě a úhrady nákladů spojených s běžnou údržbou bytu.

Pokud jde o záležitosti vlastníků jednotek, jejich práva a povinnosti se řídí zákonem 72/1994 Sb. včetně následně přijatých dodatků a uzavřenou smlouvou o správě. Organizačně jsou i nadále součástí samosprávy.

Výše uvedenými informacemi o problematice řízení samosprávy s úzce souvisejícím hospodařením vč. nakládání s finančními prostředky a s uvedením plného znění vybraných odstavců z platných stanov družstva Vám kontrolní komise nabízí možnost přezkontrolovat zda jsou v praxi dodržována výše uvedená ustanovení, nebo nedochází-li ze strany výboru samosprávy k jejich porušování.

Je třeba zdůraznit, že předpokládáme věcně a na úrovni vedené jednání členské schůze s tím, že výbor samosprávy bude seznamovat členskou základnu včetně vlastníků jednotek se všemi náklady čerpanými z fondu DPZ příslušného kalendářního roku a především v předstihu seznamovat členskou schůzi s plánem čerpání fondu DPZ na příští rok u akcí, jejichž náklady budou vyšší než 50.000,- Kč na jednu akci. U havárií a nákladů nižších jak 50.000,- Kč má výbor samosprávy pravomoc rozhodnout o zajištění akce bez projednání členské schůze, ale má povinnost na nejbližším jednání členské schůze o těchto nákladech informovat.

Nezbytnou podmínkou pro případnou kontrolu je zápis z členské schůze. Tento musí obsahovat přesnou formulaci projednaných a schválených bodů včetně plánované výše nákladů na opravu a výsledek hlasování. Zápis rozhodujících přijatých bodů členské schůze může být proveden buď formou usnesení jako příloha k zápisu, nebo jejich protokolace přímo k projednávanému bodu.

Z hlediska řízení samosprávy je nezbytné upozornit na skutečnost, týkající se postavení vlastníků jednotek. Převod jednotky do vlastnictví neznamená, že uživatel jednotky přestane být součástí samosprávy a partnerem mu bude pouze statutární orgán družstva. V záležitostech, týkajících se správy domu podléhá vlastník rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek, na kterém je hlasováno dle spoluvlastnických podílů, tj. i za účasti vlastníka – DRUŽBY, která vlastní ostatní pronajímané dosud nepřevedené byty. To znamená, že organizačně je každý vlastník nadále součástí samosprávy s pouze odlišným způsobem konání schůze (tj. shromáždění

společenství) a způsobu hlasování, a to až do doby vzniku právnické osoby „Společenství vlastníků“.

Na závěr tohoto příspěvku Vám kontrolní komise DRUŽBA, stavebního bytového družstva přeje správné rozhodování při údržbě Vašeho družstevního domu a tím spokojené bydlení.

Ing. Zdeněk Horáček,
místopředseda kontrolní komise

Informace z ekonomického úseku družstva

Odměňování zaměstnanců na střediscích samospráv.

S účinností od 1.4.2002 platí nové mzdové tarify pro odměňování pracovníků na samosprávách. Na základě toho bude od uvedeného data všem zaměstnancům v pracovním poměru (hlavním, vedlejším) upravena mzda do výše nově stanoveného minima tarifního stupně, odpovídající druhu sjednané práce.

Tarifní st. 1	min. 33,90 Kč/hod max. 38,10 Kč/hod
Tarifní st. 2	min. 35,10 Kč/hod max. 41,10 Kč/hod
Tarifní st. 3	min. 38,10 Kč/hod max. 47,60 Kč/hod
Tarifní st. 4	min. 41,70 Kč/hod max. 56,00 Kč/hod

Pro názornost uvádíme příklady nejčastěji se vyskytujících pracovních činností a jim odpovídajících tarifních stupňů:

tarif.st. 1 – běžný úklid domů a chodníků, ošetřování zeleně zaléváním, okopávání apod., kontrola příchodu/odchodu osob, příjezdu a odjezdu vozidel, výdej klíčů apod.

tarif.st. 2 - úklid po řemeslnících, provádění terénních úprav, odstraňování křovin a dřevin, průklest stromů, obsluha výměňkových stanic a redukčních stanic dálkového vytápění

tarif.st. 3 - obsluha teplovodního nebo horkovodního kotle systému ústředního vytápění nebo nízkotlakého kotle provádění drobné údržby, malířské práce, kominické práce při čištění komínů, topenišť, kamen a jejich opravy včetně vložkování, domovnícké práce včetně drobné údržby

tarif.st. 4 - údržbářské práce elektro, strojního nebo stavebního charakteru, truhlářské, lakýrnické, instalatérské práce.

Pro odměňování zaměstnanců pracujících na základě dohody o pracovní činnosti nejsou mzdové tarify závazné, avšak při sjednávání odměny by měly být ze strany zaměstnavatele zajištěny rovné podmínky pro všechny zaměstnance (viz odst.1, § 239b zákoníku práce).

Odměny funkcionářů

Opět se blíží termín, kdy budou výborům samospráv zaslány návrhy na vyplacení odměn funkcionářů za 1. pololetí 2002. V této souvislosti Vás chceme upozornit na ustanovení OS č.15/1995 o poskytování odměn členům orgánů

družstva, kde je v článku III. uvedeno, že výši tvorby finančních prostředků na odměny členům výboru samosprávy stanoví členská schůze samosprávy.

Od r. 2001 platí nová výše minimální tvorby prostředků na odměny členům výboru, která činí **36,- Kč/byt, 8,- Kč/garáž měsíčně.**

V případě, že je na odměny členům výboru samosprávy použito více než je stanovené minimum pro jejich tvorbu, musí být toto doloženo souhlasem obsaženým v zápise z členské schůze samosprávy.

Žádáme Vás, pokud jste tak dosud neučinili, abyste v případě vyššího čerpání prostředků na odměny než je stanovené minimum, toto projednali a schválili členskou schůzí samosprávy a schválenou částku uvedli v zápise. Současně Vás upozorňujeme, že odměny členům výboru samospráv, které překročí stanovené minimum a nebudou doloženy odsouhlasením členské schůze, budou zkráceny na stanovené minimum pro jejich tvorbu.

Toto opatření není v žádném případě míněno tak., aby členům výboru samospráv nebyly za odvedenou práci vypláceny vyšší odměny, ale musí tak být učiněno s vědomím a souhlasem členů samosprávy.

Kontrola sestav

Od 1.1.2002 probíhá zpracování mezd a odměn funkcionářů v novém

informačním systému Integri. V souvislosti s tím Vás žádáme, abyste věnovali zvýšenou pozornost kontrole sestav jednotlivých HS a případné nesrovnalosti na účtech 521 Mzdové a osobní náklady, 524 Sociální a zdravotní pojištění, 523 Odměny funkcionářů neprodleně konzultovali na oddělení PaM.

Ing. Zdeňka Chamrádová,
vedoucí oddělení PaM

AUTOOPRAVNA BUJNOCH-SIVĚC

Žebětínská 6a, 623 00 Brno-Kohoutovice
☎ 05/47250046 • mobil:0606/521866 ♦ 0603/422699

- ♦ roční prohlídky
- ♦ diagnostika motorů a seřízení
- ♦ příprava na STK
- ♦ výměna olejů
- ♦ veškeré mechanické opravy automobilů

- ♦ opravy karoserií
- ♦ prahy, lemy, blatníky
- ♦ konzervace spodků a dutin
- ♦ rovnání karoserií
- ♦ lakýrnické práce
- ♦ prodej a montáž tažných zařízení

Informace z provozního úseku družstva

Nový systém výběru poplatků za odvoz a likvidaci komunálního odpadu ve městě Brně.

Od 1.1.2002 došlo ve městě Brně, podobně jako v celé České republice v souvislosti s novým zákonem č. 185/2001 Sb. ke změnám v systému nakládání s odpady. Zákon přináší výraznou změnu ve způsobu platby za provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů. Je zaveden nový místní poplatek, který je ve městě Brně povinná zaplatit každá fyzická osoba,

- a) která má na území města trvalý pobyt
- b) která má na území města ve vlastnictví stavbu určenou nebo sloužící k individuální rekreaci a ve které není nikdo hlášen k trvalému pobytu

Poplatek je stanoven obecně závaznou vyhláškou č. 24/2001 jednotně pro obě varianty ve výši **493,- Kč** za rok. V případě b) bude uhrazen pouze jeden poplatek za objekt, i když jej vlastní nebo využívá více osob. Poplatek je splatný nejpozději do 31.5. příslušného roku. Magistrát města Brna zřizuje na odboru životního prostředí (Kounicova 67) nový útvar, který včas rozešle všem poplatníkům složenky. V případě zájmu uhradit poplatek ještě před obdržením

složenky, je možné platbu uskutečnit na pokladně Magistrátu města Brna (Malinovského nám. 3, nebo bezhotovostně převodem na účet č. 156304/5400. Variabilním symbolem je rodné číslo poplatníka.

Protože již nebylo, z důvodu pozdního schválení vyhlášky, prakticky možné od 1.1.2002 úhrady záloh na likvidaci odpadu v předpisu upravit (zrušit), bylo přijato správou družstva následující opatření. Změna předpisu zohledňující likvidaci odpadu bude provedena k datu 1.4.2002. Uhrazené zálohy na likvidaci odpadu za období leden – březen 2002 budou dle rozhodnutí členských schůzí samospráv vypořádány následovně:

- výplata částek na pokladně družstva předsedovi výboru samosprávy (správci) nejpozději do 30.6.2002 (předseda výboru samosprávy předá částky jednotlivým uživatelům proti podpisu)
- vrácena při vyúčtování služeb roku 2002
- se souhlasem členské schůze samosprávy převod na účet dlouhodobě přijatých záloh (DPZ)

Havárie, poruchy a kdo se o váš dům stará

Zopakování důležitých údajů občas neuškodí, proto si dovolím uvést několik tel. čísel, potřebných při hlášení havárií a poruch a to i v mimopracovní době, o víkendech a svátcích:

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. 43 21 25 37

Jihomoravská energetika a.s. 45 14 12 34

Jihomoravská plynárenská, a.s. 45 21 18 09, 45 54 85 20

Teza Brno, a.s. – tepelné zásobování 43 23 93 50

Rekostav – Horejsek, voda, plyn, elektro 0602 711 539, 0603 537 883

Zabezpečení plynových přípojek – opravy zděných přístřešků

Před některými družstevními domy v sídlištích Bohunice, Starý a Nový Lískovec se nacházejí plynové přípojky v malých zděných „domečcích“. Tyto jsou často poškozené a uzávěry plynu v nich volně přístupné, např. dětem. Dle sdělení revizní technika spadá údržba těchto zděných přístřešků do povinností odběratele, nikoliv Jihomoravské plynárenské. Žádáme proto jednotlivé samosprávy o kontrolu těchto zařízení a

v případě zjištění poškození o vystavení požadavku na provedení opravy, kterou zajistí pracovníci provozního úseku družstva. Děkujeme !

Zpracování energetických auditů na bytové domy družstva ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií

Podle zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií je naše družstvo, stejně jako ostatní právnické a fyzické osoby, na něž se uvedený zákon vztahuje (§9, odst. 3) **povinně** podrobit do tří let od nabytí účinnosti zákona, tj. do konce roku 2003, energetické hospodářství svých domů energetickému auditu. Energetický audit je soubor činností, jejichž výsledkem jsou informace o způsobech a úrovni využívání energie v budovách a návrh na opatření, která je třeba realizovat pro dosažení úspor. Energetický audit musí být zakončen písemnou zprávou a může být proveden pouze auditorem zapsaným do seznamu energetických auditorů vedeném ministerstvem průmyslu a obchodu. Protože přezkušování auditorů a jejich umisťování na seznam započalo až začátkem letošního roku, mohli odborní pracovníci správy družstva teprve před několika týdny přistoupit k realizaci výběrového řízení na auditora, který bude realizovat energetické audity pro bytové domy našeho družstva. Výběrové řízení proběhlo dne 6.2.2002 za účasti zástupce představenstva družstva, zástupce kontrolní komise, ekonomického a provozního náměstka a energetika – specialisty. Jako cenově nejvýhodnější byla vybrána nabídka sdružení firem DEA ENERGETICKÁ AGENTURA, spol. s r.o. Modřice a společnosti SKAREA, s.r.o. Ostrava. S těmito zhotoviteli byla také dne 11.3.2002 uzavřena rámcová smlouva o dílo. Na každý energetický audit bude navíc vypracována samostatná dílčí

smlouva. Cenová nabídka, která byla výběrovou komisí vyhodnocena jako nejvýhodnější, činí dle typů jednotlivých objektů bez DPH:

B 60	26.700,- Kč
B 70	19.100,- Kč
B 70 R	19.700,- Kč
B 70 RK	20.000,- Kč
T03B	20.100,- Kč
T06B	19.800,- Kč
T06B KD	27.300,- Kč
T06B KDU	19.900,- Kč
G-57	29.800,- Kč
ATYP	34.500,- Kč

s tím, že ceny budou postupně upřesňovány dle honorářového řádu a rozsahu předaných podkladů.

Předávání podkladů auditorům již probíhá, první oblastí, ve které budou energetické audity realizovány jsou Kohoutovice. Práce budou koordinovány tak, aby byly ukončeny do dvou let od podpisu smlouvy. Výsledné auditorské zprávy budou samozřejmě samosprávě každého domu k dispozici. Předpokládáme a těšíme se na společnou diskusi se zástupci samospráv a odbornými pracovníky správy družstva o realizaci v auditech navržených opatření.

Zástupce samospráv si tímto dovolíme požádat o spolupráci ve smyslu případného poskytnutí co nej přesnějších informací, zpřístupnění domů apod.

Diskuse o tom, zda vůbec energetické audity bytových domů realizovat či ne, je v tomto případě bezpředmětná, neboť za jejich neprovedení stanoví zákon č. 406/2000 Sb. v § 12, odst. 2) písm. b) **pokutu až do výše 1.000.000,- Kč.**

Bc. Jiří Tinka, provozní náměstek

Informace technického oddělení

1) Jak můžete přispět k urychlení vyřizování Vašich žádostí

- pište k žádostem telefonem, na

V Ý M Ě N A O K E N

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 **k = 1,0 W/m²K** s teplým okrajem SWISSPACER
- **3 stupňové** těsnění šedé ▪ kování s povrchem **stříbrný titan** ▪

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

tel.: (05) 45214647-8
fax: (05) 45214645

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

kterých jste během dne k zastižení

2) V případě, kdy chcete provádět stavební úpravy v bytě, přivítáme Vaše dotazy a rádi je zodpovíme. Snažme se předcházet problémům – pozor např. při provádění laminátové podlahy na protihlukovou izolaci.

3) Pozor – nepodporujeme vznik plísní!

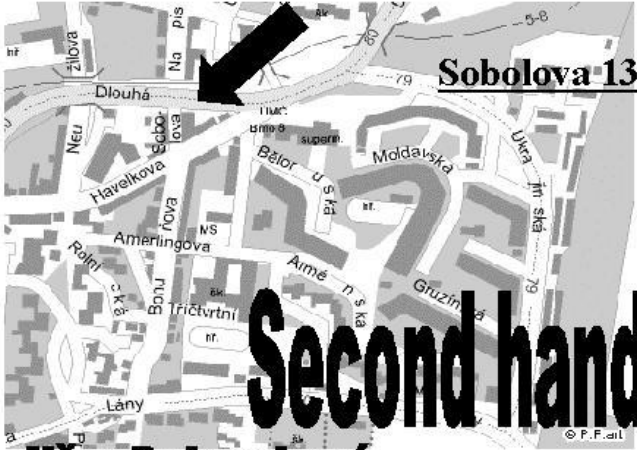
Nad 50% vlhkosti v místnosti pořádně vyvětrejme- hlavně při praní, sušení prádla, vaření.

Je velice důležité, aby mohl všude v místnosti proudit vzduch – **pozor na kouty, rohy, je nutné, aby všude kolem stěn byly min. 3 cm volného prostoru!**

Čím kvalitnější těsnění oken – tím je důležitější důsledné a pravidelné větrání.

Při výměně nebo i rekonstrukci oken je možno zlepšit tepelnou pohodu místnosti (bytu) o **plus 2-3°C** použitím kvalitnějšího zasklení s tzv. **pokovováním** oproti běžnému sklu.

Ing. Petr Polický, technické oddělení



Sobolova 13

Second hand

Věra Bujnochová

Prodejní doba: PO – PÁ 9 – 11 14 – 18
SO 9 – 11

MHD zastávka u „Alberta“



Zateplovací klasika

Osvědčené **zateplovací systémy Baumit** představují **prvotřídní klasiku** v oblasti zateplování novostaveb i rekonstruovaných objektů. Přes 500 základních barev, 10 různých struktur povrchu, volitelná paropropustnost a vodoodpudivost jednotlivých vrstev umožňují ušít „šaty“ každému domu na míru.

- **Dlouhodobě ověřená systémová řešení**
- **Kontrola kvality ve všech fázích výroby i provádění**
- **Osobní poradenství a individuální přístup**
- **Vynikající poměr mezi kvalitou a cenou**

INFO linka: **0202/800 400**



Baumit, spol. s r.o.
Průmyslová 1841
250 01 Brandýs nad Labem
tel.: 0202/800 400
e-mail: baumit@baumit.cz

www.baumit.cz
Nápady s budoucností.



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. 6, 656 57 Brno. Kontaktní osoba: Jarmila Klimešová, výkonný tajemník rady, tel. 42214398. Náklad 15.000 ks. Tisk: MORAVIA PEREX, s.r.o., Lazaretní 7, Brno. Rozšiřuje DRUŽBA, stavební bytové družstvo jako vnitrodružstevní tiskovinu. Výtisky jsou neprodejné.

Termostatické ventily - jejich montáž a využití

Když jsme se připravovali na přivítání nového roku a ve sdělovacích prostředcích sledovali informace o připravovaném zdražování od 1.1.2002, byla již připravena a tímto dnem vstoupila v platnost vyhláška č. 152. Tato mimo jiné stanoví pravidla pro vytápění a regulaci vytápění bytových a nebytových objektů individuálním regulačním zařízením u jednotlivých spotřebičů určených pro vytápění, reagující na změny vnitřních teplotních podmínek a výskyt tepelných zisků.

Takto odborně definované zařízení se nazývá termostatický ventil s hlavicí (dále jen TRV) a ti, kteří již dříve rozhodli o montáži TRV a poměrových měřidel budou souhlasit, že navzdory všemu zdražování výše citovaná vyhláška dává předpoklad pro snížení spotřeby tepla a na každém spotřebiteli záleží, jak vysoká úspora bude.

Díky TRV je možné regulovat individuálně teplotu v jednotlivých místnostech. Využitím tzv. přídavných zdrojů - slunečního záření, provozem domácích spotřebičů, přítomností osob v místnosti apod. lze dosáhnout značného snížení spotřeby tepla. Za předpokladu, že ještě využijeme možnosti snížit požadovanou teplotu při odchodu z bytu je možné ušetřit 18 - 30 % tepla.

Firma ENBRA MONTÁŽE s.r.o. za dobu svého působení na trhu provedla vlastními kapacitami montáž více než 300 tisíc kusů TRV a poměrových měřidel. Při realizaci používáme regulační techniku výhradně z produkce německé firmy OVENTROP. Při zpětném vyhodnocování jsme dosáhli zajímavých výsledků. Například v roce 2000 – 2001 jsme pro ÚMČ Brno – Bohunice provedli montáž 6 500 ks TRV a poměrových měřidel. Auditovanou kalkulací byla vyčíslena a schválena úspora 26,5 % topných nákladů.

Získané zkušenosti nám dovolují nabízet realizaci zakázek regulaci otopných soustav v nejvyšší možné kvalitě, včetně technického poradenství. Za předpokladu, že je regulační technika OVENTROP instalovaná v souladu s technickými podklady a následně správně provozována, vyžaduje minimum údržby, přičemž se vyznačuje nadstandardně dlouhou životností.

Věříme, že i Vy uděláte s naší společností dobrou zkušenost a úspora nákladů za teplo bude nejlepší odměnou za Vaši důvěru. Kolektiv pracovníků firmy ENBRA MONTÁŽE s.r.o. Vám předkládá ucelenou nabídku služeb od zmapování objektu přes vypracování projektové dokumentace včetně výpočtu hydrauliky, montáž TRV a poměrových měřidel po servis, odečty a závěrečné rozúčtování.

Jsme připraveni na zpracování nabídek pro Vás.

ENBRA MONTÁŽE s.r.o.
Durdáková 5, 613 00 Brno
TEL. 05/45 21 16 12, 0604 / 23 97 14
brno@enbramont.cz
kontaktní osoba: Ing. František KADLEC

Informace o jakosti a reálné životnosti termostatických ventilů Danfoss

Dánská firma Danfoss, jejíž zakladatel pan Mads Clausen v roce 1943 představil první známý funkční model radiátorového ventilu s termostatickou hlavicí, má s výrobou těchto zařízení bahatou tradici. Danfoss jako jediný výrobce termostatických ventilů produkuje ve vlastních výrobních závodech všechny potřebné komponenty a prvky, z kterých jsou termostatické ventily sestaveny. Zejména velký význam pro celkovou kvalitu a spolehlivost má vlastní produkce vlnovců vnitřních čidel termostatických hlavic. Samozřejmě je pak vysoce automatizovaná hromadná výroba, která je plně kontrolována systémem řízení jakosti celého komplexu norem a nařízení ISO 9000.

Na základě dlouholetých zkušeností s výrobou a zejména s praktickým provozem milionů termostatických ventilů Danfoss na celém světě, lze u správně navržených a odborně namontovaných termostatických ventilů Danfoss počítat s reálnou dobou životnosti 30 let. Jsou však známé případy i daleko delšího provozu TRV Danfoss, kdy je jejich funkce stále spolehlivá.

V České republice lze o systematickém nasazování TRV Danfoss hovořit od roku 1992, kdy zde začala aktivně pracovat kancelář firmy Danfoss. Avšak již v 60-tých, 70-tých a 80-tých letech nacházely kvalitní a osvědčené termostatické ventily Danfoss uplatnění v prestižních stavbách jakým byla například nová budova tehdejšího Federálního shromáždění nebo některé komplexní investice s důrazem na snižování spotřeby paliv a energie (část pražského sídliště Invalidovna). Z těchto let jsou známé také individuální dovozy jednotlivých občanů.

V současné době je v České republice v aktivním provozu již cca 1,5 milionu TRV Danfoss a kromě řady bytů využívá jejich spolehlivé funkce také například Pražský hrad, budova Úřadu vlády ČR, Poslancké sněmovny, Arcibiskupský palác, nově dostavěné objekty Kongresového centra Praha, některé části letiště Ruzyně, rekonstruované objekty Ústřední vojenské nemocnice, obchodní centrum Hypernova a mnohé další. Myslím, že investicí do této moderní techniky činíte odpovědný krok, který zajistí Vaším členům zvýšení komfortu bydlení, reálnou možnost volby optimální tepelné pohody v bytech a to vše s maximálním důrazem na úspory tepla a v konečném důsledku především nákladů za vytápění.

Já a ostatní kolegové z firmy Danfoss jsme kdykoliv připraveni pomoci Vám při řešení jakýchkoliv otázek ve vztahu k termostatickým ventilům a dalším regulačním prvkům Danfoss pro vytápění.

Danfoss s.r.o.

Divize vytápění a chlazení

IČO 60471158

DIČ: 010 60471158

V Chotejně 15/765

CZ – 102 00 Praha 10

Telefon: +420 2 83 014 - 111

Telefax: +420 2 83 014 - 567

Homepage: www.danfoss.cz

E-mail: danfoss.cz@danfoss.cz

Zástupce pro Jižní Moravu:

Stanislav Nikl

Tel./Fax.: +420 629 628110

Mobile.: +420 602 241 003

E-mail: nikl.sta@danfoss.com

Bankovní spojení:

CITIBANK a.s.

Č. účtu: 2009570105/2600

INFORMACE PRO PŘEDSEDY SAMOSPRÁV A SPRÁVCE

Přehled vydaných organizačních směrnic v roce 2002:

- OS č. 01/2002 Úhrady oprav v bytech a domech ve vlastnictví a spoluvlastnictví družstva
- OS č. 02/2002 Poskytování finanční výpomoci – půjček z prostředků družstva
- OS č. 03/2002 Tvorba a použití dlouhodobě přijaté zálohy
- OS č. 04/2002 Finanční zabezpečení investic

Vydané organizační směrnice jsou k dispozici na sekretariátě družstva a jsou zveřejněny na webových stránkách (www.druzba-sbd.cz).

Zde je místo pro Vaši reklamu

**telefonní kontakt:
05-42 21 43 98**

e-mail: sekretariat@druzba-sbd.cz