

DRUŽBA, stavební bytové družstvo Brno

INFORMAČNÍ LISTY

Číslo 8

Listopad 2002

Vážení členové družstva, ...

Po více než pěti měsících Vám opět předkládáme několik důležitých informací z činnosti našeho družstva.

V průběhu letošního roku věnovalo družstvo zvýšenou pozornost vymáhání pohledávek od fyzických a právnických osob. S podrobnějšími výsledky Vás seznámíme v rámci hospodaření za rok 2002 na jarním shromáždění delegátů. Správa družstva i představenstvo řešily mimo to běžnou agendu spojenou se zajišťováním řádného chodu družstva.

Jako každým rokem i v závěru letošního roku proběhnou porady předsedů. Tentokrát se uskuteční ve dvou termínech:

27.11.2002 (staré Brno, Kohoutovice, Nový Lískovec, rozptyl, Modřice, garáže a nebydlicí),

28.11.2002 (Bohunice, Starý Lískovec). Program těchto porad spolu s pozvánkou obdrží předsedové poštou.

Vzhledem k tomu, že se jedná v letošním roce o 3. a již poslední vydání informačních listů, dovolte nám, abychom Vám jménem svým, jménem představenstva družstva, kontrolní komise a správy družstva poděkovali za spolupráci v průběhu letošního roku a popřáli Vám spokojené prožití blížících se svátků vánočních a zejména pak mnoho zdraví, štěstí, lásky, spokojenosti a úspěchů v nadcházejícím roce 2003.

*Vladimír Pilát, předseda představenstva
JUDr. Luboš Dvořák, ředitel družstva*

DŮLEŽITÉ UPOZORNĚNÍ:

Upozorňujeme členskou základnu, že v době vánočních svátků bude pracovníkům správy družstva od 23.12.2002 do 5.1.2003 nařízena řádná dovolená, tzn. poslední úřední den v tomto roce je středa 18.12.2002.

Zpracuji projektovou dokumentaci na stavební povolení včetně rekonstrukce bytového jádra a jeho realizace
☎ 548 528 073, 604 585 373

Informace pro samosprávu, správce

Obdrželi jste seznam platných organizačních směrnic družstva. (OS jsou k dispozici na správě družstva.) O nově vydaných organizačních směrnicích družstva, případně jejich aktualizaci, Vás budeme pravidelně informovat v dalších vydáních Informačních listů. Úplné znění organizačních směrnic, vydaných v roce 2002 je k dispozici na webových stránkách družstva

(www.druzba-sbd.cz)

Jarmila Klimešová, vedoucí sekretariátu ŘD

K převodům bytů do vlastnictví

Problematika převodů bytových jednotek do vlastnictví člena družstva je stále v popředí zájmu družstevníků a také často frekventovaná v médiích. Rovněž naše informační listy věnují těmto otázkám hodně místa a zejména v předposledním čísle byl více než podrobný rozbor převodů bytových jednotek a následného vzniku společenství vlastníků a dalších souvislostí.

Protože se naši členové opakovaně dotazují na některé základní otázky, dovolte, abychom velmi stručně doplnili důležité informace:

V souladu s platností zákona č. 42/1994 Sb. požádala o převod jednotky do vlastnictví drtivá většina členů družstva. Tyto žádosti byly zaevidovány, ale vlastní převody se mohly začít uskutečňovat teprve na základě zák. č. 72/1994 Sb. a to po vyřešení složité problematiky – nakládání s pozemky pod družstevními domy a pozemky souvisejícími. V roce 2002 v době uzávěrky tisku tohoto čísla bylo vloženo do katastru nemovitostí již 647 jednotek.

Na tomto místě stručně připomínáme organizační postup vlastních prací při převodu jednotek. V podstatě je jedno, jestli se jedná o starou zástavbu, panelový dům nebo garáž. Zdá se to paradoxní, ale administrativní práce je s garážemi složitější než s byty, protože tyto budovy

nemají popisná čísla, někde chybí dokumentace, takže je důležité jednání s úřady místních částí o napravení stavu. Jediný rozdíl je ten, jestli je uhrazena anuita - zůstatková část investičního úvěru.

Organizačně majetkové oddělení připravuje návrhy smluv podle termínů uvedených v žádostech, případně ve smlouvách o smlouvě budoucí a zasílá je členům družstva, včetně složenky na úhradu anuity v těch případech, kdy ještě není zrušeno zástavní právo. K návrhu se přikládá průvodní dopis s přesnými pokyny. Pokud se člen dostaví (máme případy, kdy návrh byl zaslán v roce 1996 a dosud členové neprojevíli zájem ani se k němu nevyjádřili), dá se říci, že čtvrtina členů na první návrh smlouvy nereaguje a zdržují tím další zájemce, kteří mají o převod opravdu zájem, na základě formální žádosti z roku 1992 nebo uzavřené smlouvy o smlouvě budoucí. Někteří se také zaleknou výše anuity a rozumně dají přednost postupnému splácení úvěru na 1% úrok než jednorázovému velkému výdaji.

Členové, kteří se dostaví, aby se vyjádřili k návrhu smlouvy o převodu bytu do vlastnictví, odsouhlasí osobní data a veškeré údaje nutné k realizaci převodu. Zhruba do měsíce je připraven potřebný počet výtisků smluv, které podepíše členové, zástupci našeho statutárního orgánu a po doplnění všech příloh je možný vklad do katastru nemovitostí. Vše vypadá jednoduše, ale družstvo je nemůže objektivně ovlivnit.

Například záležitost již vzpomínané anuity. Ta se platí, podle metodického pokynu ČSOB a.s. této bance pouze dvakrát za rok. Družstvo platby členů soustředí vždy k 30.4. a 31.10. běžného roku a následně je převádí do banky. Banka vystavuje potvrzení o mimořádné splátce investičního úvěru vždy do tří měsíců od obdržení platby. To je situace, kterou nemůžeme ovlivnit. Pro ilustraci, ještě nyní v polovině října t.r. nemáme k dispozici všechna potřebná potvrzení z banky zpět, a proto řada smluv ještě

nemohla být vložena do katastru nemovitostí, přestože byly podepsány před třemi, čtyřmi měsíci.

Další dotazy mají družstevníci k práci družstva s osobními daty svých členů. K této záležitosti podáváme krátkou informaci, dle § 11 zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních dat

DRUŽBA, stavební bytové družstvo se sídlem Kapucínské nám. 6, Brno je správcem i zpracovatelem Vašich osobních údajů, které jste nám vy, členové poskytli v souvislosti s členstvím v družstvu.

Pojem „osobní údaj“ je vymezen zákonem a rozumí se jím informace, která se vztahuje k určité osobě, jestliže lze na základě jednoho či více osobních údajů přímo či nepřímo zjistit její identitu.

Ujišťujeme Vás, že Vaše osobní údaje zpracovává organizačně majetkové oddělení výlučně v souvislosti se zpracováním smlouvy o převodu jednotky (bytu, garáže) do vlastnictví člena družstva a jejím vkladem do katastru nemovitostí.

Osobní data jsou uschována a je s nimi nakládáno v souladu se všemi zákonnými ustanoveními, vztahujícími se na správu a nakládání s osobními údaji.

DRUŽBA, stavební bytové družstvo, je družstvo, které přísně chrání osobní údaje svých členů a vlastníků, jimž spravuje byty nebo garáže. Osobní data nebudou, kromě případů, na které se vztahuje povinnost uložená přímo zákonem (např. vklad smlouvy do katastru nemovitostí včetně příloh), poskytnuta jinému subjektu. Jsme si vědomi, že při porušení naší povinnosti ochrany osobních údajů, mají členové právo domáhat se po družstvu, aby se zdrželo protiprávního jednání, odstranilo závadný stav a zlikvidovalo nepravdivou informaci.

Petr Steiner, vedoucí OOM

Informace z ekonomického úseku družstva

Organizační změny ekonomického úseku

Zabezpečení nových činností spojených s účtováním vlastníků, vč. zajišťování daňových a ostatních ekonomických činností, spojených s výkonem správy objektů pro právnické osoby – Společenství vlastníků jednotek, si vyžádalo od 1.11. 2002 reorganizaci útvarů ekonomického úseku s vyčleněním samostatného útvaru Odd. metodiky a účtování SVJ. Jednotlivé

útvary v podřízenosti ekonomického náměstka mají od uvedeného data tyto názvy:

Odd. plánu a předpisu nájemného
ved. Gogelová Miloslava,
☎ 542 212 366

Odd. personalistiky a mezd
ved. Ing. Chamrádová Zdeňka,
☎ 542 211 043

Odd. financování a člen. podílů
ved. Ing. Balcarová Olga,
☎ 542 214 054

Všeobecná účtárna
ved. Zeržánová Drahomíra,
☎ 542 211 972

Provozní účtárna
ved. Fikarová Hana,
☎ 542 215 244

Odd. informatiky
ved. Rujbr Zbyněk,
☎ 542 212 390

Odd. metodiky a účtování SVJ
ved. Ing. Ruibarová Iveta,
☎ 542 214 053

Změny při vyúčtování služeb

Upozorňujeme všechny uživatele bytových a garážových jednotek, že vyúčtování služeb za rok 2002 bude prováděno již podle nových vyhlášek Ministerstva průmyslu a obchodu č. 224/2001 z 19.6. 2001 a Ministerstva pro místní rozvoj č. 372/2001 z 12.10. 2001, ke kterým bude vydána vnitrodružstevní organizační směrnice.

Z tohoto důvodu je nutné při odečtech vody provádět řádnou kontrolu počátečních a konečných stavů na vodoměrech, které budou také uváděny na Vašich individuálních vyúčtováních za rok 2002, aby nedocházelo ke zbytečným reklamám a následně pozdnímu vyúčtování služeb. Výbory samospráv upozorňujeme na to, že všechny podklady pro vyúčtování služeb budou přijímány pouze na stanovených tiskopisech, jejichž vzory obdrží samospráva od správy družstva.

Schválením vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 372 /2002, kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, dochází k výrazným změnám v termínech samotného vyúčtování a splatnosti. Dle nové vyhlášky je prodloužen termín vyúčtování až do 4 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Do této doby musí být konečný spotřebitel písemně seznámen s vyúčtováním. Reklamační vyúčtování může být

uplatněna pouze ve stanovené lhůtě, tj. do 30 dnů po obdržení individuálního vyúčtování. Upozorňujeme na skutečnost, že na pozdější reklamace nebude brán zřetel.

Ke změně dochází i ve splatnosti nedoplatků a přeplatků z vyúčtování, které jsou splatné do 7 kalendářních měsíců po ukončení zúčtovacího období. V případě reklamací je termín ještě o měsíc prodloužen.

Závěrem je nutno ještě připomenout jednu důležitou věc, a to že pokud kterýkoliv uživatel uplatní právo reklamace, neopravňuje jej tento fakt k tomu, aby pozastavil platby záloh na tyto služby popř. ekonomicky oprávněné náklady v dalším účtovaném období.

Hana Fikarová, ved. provozní účtárny

Odevzdání pracovních výkazů za měsíc prosinec 2002

Žádáme všechny pracovníky na samosprávách, aby pracovní výkazy za měsíc prosinec 2002 předali na provozní úsek, Ukrajinská 2, případně na odd. PaM, Kapucínské nám. 6, nejpozději do 17.12.2002.

Ve dnech 23.12.2002 – 3.1.2003 bude družstvo z důvodu celozávodní dovolené uzavřeno a proto je nutné předat veškeré podklady ke zpracování mezd včas, aby mohly být ve stanoveném termínu pro výplatu mezd tj. 10.1.2003 zpracovány. Pracovní výkazy došlé v lednu 2003 nebudou do zpracování prosincových mezd zahrnuty.

*Ing. Zdeňka Chamrádová,
vedoucí odd. PAM*

Informace z provozního úseku družstva

Směrnice o úhradách oprav v bytech a domech ve vlastnictví a spoluvlastnictví družstva

V letošním roce byla schválena úprava vnitrodružstevní organizační směrnice č. 1/2002, která řeší úhrady oprav v bytech a domech ve vlastnictví a spoluvlastnictví družstva. Pro funkcionáře jednotlivých samospráv a správce je tato směrnice k dispozici na správě družstva. Ve stručnosti bychom Vás chtěli informovat o základním poslání této směrnice, které spočívá v tom, že v souladu s platnými stanovami družstva, jsou veškeré opravy v bytě hrazeny přímo uživatelem bytu. Výjimku tvoří pouze stoupační vedení a hlavní uzávěr vody, jež se hradí z fondu

dlouhodobě přijatých záloh příslušného hospodářského střediska.

Dodatek k této směrnici dále stanovuje, které opravy v bytě, mající však souvislost se společnými technologickými částmi domu, je možno ještě z fondu dlouhodobě přijatých záloh hradit, ale pouze jsou-li tyto práce prováděny v rámci ročního plánu oprav schváleného členskou schůzí samosprávy.

Jedná se o opravy, výměny:

- bytových vodoměrů
- termostatických ventilů a hlavice na otopných tělesech (radiátorech)
- rozdělovačů topných nákladů
- balkonů
- lodžii
- oken (vč. nátěrů) v bytech

*Ing. Simona Malášková,
vedoucí oddělení domovních techniků*

Ještě k výběrovým řízením

Na svém jednání dne 14.10.2002 přijalo představenstvo družstva usnesení č. 861/81, kterým ukládá povinnost, aby u všech akcí, na které se vztahuje výběrové řízení, byl na provozní úsek družstva současně s podáním žádosti o vypsání tohoto řízení zaslán či dodán i zápis ze schůze samosprávy a vlastníků, na které byla akce projednána a schválena. Nebude-li zápis předán, provozní náměstek není oprávněn svolat výběrové řízení. Akce samotná pak bude zahájena až po vydání stavebního povolení a jeho nabytí právní moci (u akcí, kde je stavební povolení požadováno). Účinnost tohoto usnesení se stanovuje od 1.1.2003.

Bc. Jiří Tinka, provozní náměstek

Bezpečnost výtahů

Problematika, o které bych zde chtěl krátce pojednat je, domnívám se, velice závažná. Řada výtahů v našich domech (zejména v sídlištích Bohunice a Kohoutovice) není vybavena vnitřními, tzv. kabinovými dveřmi. Mnozí z nás mají ještě v živé paměti smrtelný úraz, ke kterému došlo před několika lety v Brně - Bystřci, kdy se díky absenci kabinových dveří i jakýchkoliv jiných bezpečnostních prvků ve výtahu uskrtilo malé dítě jen proto, že se mu v otevřeném prostoru mezi kabinou a výtahovou šachtou zachytila šála.

Nejnebezpečnějším místem je u každého výtahu prostor vstupu a výstupu, zde se také odehrála drtivá většina všech úrazů, či škod – poškozená

kola, kočárky apod. Výtahy vyrobené do roku 1965 mají sice kabinové dveře, ale šachetní dveře se zámky starými několik desítek let rozhodně nelze považovat za zcela spolehlivé. Výtahy bez kabinových dveří je možno označit za nejnebezpečnější. Je třeba říci, že žádná současná norma přímo nenařizuje instalaci kabinových dveří, či jiných bezpečnostních prvků. Přesto si ale myslím, že bychom rozhodně neměli pasivně čekat, až k nějaké nepříjemné, či dokonce tragické události opět dojde, ale měli bychom vynaložit veškeré úsilí, abychom takové události předešli. V případě těžkého úrazu či dokonce úmrtí je již každá následující úprava zbytečná.

A jaké jsou možnosti řešení? Jsem si samozřejmě vědom nelehké finanční situace mnoha hospodářských středisek a celé řady nutných investic, které jsou rovněž důležité – opravy střech, montáž termostatických ventilů, zateplení apod. Přesto již několik samospráv i v letošním roce přistoupilo k celkové modernizaci výtahů. Jedná se vlastně o jejich kompletní výměnu, a jde samozřejmě o akci v řádu statisíců korun. Výsledkem je pak ale neskonale komfortnější a především bezpečnější výtah, odpovídající již evropským standardům.

U výtahů bez kabinových dveří pak pokládáme za minimální bezpečnostní opatření instalaci tzv. optické clony. Jde o zařízení v ceně cca 25.000,- Kč včetně montáže, které funguje na principu neviditelného paprsku, při jehož přerušení dojde k okamžitému zastavení výtahové kabiny.

Apeluji tímto na výbory příslušných samospráv, aby při zpracovávání plánu oprav na příští rok, či roky nejbližší, na svůj výtah – především však na svou vlastní bezpečnost – rozhodně nezapomněly. Veškeré bližší informace, konzultace a realizaci opatření zajistí náš výtahový technik, pan Svoboda, provozní

úsek družstva, Ukrajinská 2, tel. 547222630, 547222740 kl. 111.

Bc. Jiří Tinka, provozní náměstek

Termostatické ventily

V současné době je cca 45 % objektů ve správě našeho družstva dosud neosazeno termostatickými ventily, jejichž instalaci do 31.12.2004 přímo ukládá Zákon č. 406/2000 Sb. a to pod finanční sankcí. O samotné účelnosti a smysluplnosti tohoto opatření toho bylo řečeno již mnoho: vede ke snížení spotřeby tepelné energie o 15 – 20% a tím samozřejmě i ke snížení plateb za teplo. Provádět měření tepla odebraného jednotlivými domácnostmi povinností ze zákona není, je ale rozumné instalaci poměrových měřičů tepla (dnes již převážně elektronických) na každé otopné těleso při montáži termostatických ventilů provést. Podle zkušeností našich energetiků je spotřeba tepla i stejně velkých a stejně umístěných bytů v jednom domě velmi různá, a proto má rozhodně smysl jeho spotřebu měřit pro každou domácnost zvlášť.

Doporučuji nečekat s instalací termostatických ventilů až na rok 2004, ale přistoupit k ní co nejdříve. Dnešní cena termoventilu s hlavici a včetně měřiče činí 1.400,- - 1.600,- Kč na jedno otopné těleso (jeden radiátor). Jaká bude tato cena v roce 2004 netuším, pochybuji však o jejím výrazném snížení. A navíc – čím dříve termostatické ventily máme, tím dříve šetříme - a to jak teplo, tak především svoje peníze. Informace vám podají a vše potřebné zajistí naši pracovníci oddělení energetiky a tepelného hospodářství, p. Fleischmann, Ing. Nedvěďová, provozní úsek družstva, Ukrajinská 2, tel. 547223082.

Bc. Jiří Tinka, provozní náměstek

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

PROFIPLAST, spol.s r.o. tel.: 545214647-8
Vranovská 38, 614 00 Brno fax: 545214645

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

REKOSTAV – ZTI, s.r.o.

KANCELÁŘ: UKRAJINSKÁ 2 BRNO 625 00, TEL 547218164, 547353413

***Vážení zákazníci, máte nás již 12 rok takřikajíc
nadosah ruky.***

Co Vám nabízíme a v čem patříme mezi nejlepší:

TOPENÁŘKÉ PRÁCE

- provádíme dodávku a montáž termostatických ventilů včetně regulace soustav
- výměny armatur na ústředním vytápění, výměny otopných těles
- nové montáže, generální opravy

ROZÚČTOVÁNÍ NÁKLADŮ NA ÚT

- provádíme dodávku a montáž poměrových měřičů na radiátory včetně jejich kompletního servisu a rozúčtování nákladů.

INSTALATÉRSKÉ PRÁCE

- generální opravy rozvodů vody, výměny armatur, dodávky a montáže zařizovacích předmětů, drobné opravy, servis vodoměrů

REKONSTRUKCE OHŘEVU TUV

- provádíme kompletní výměny bojlerů
- provádíme dodávky a montáže výměňkových stanic

ELEKTRO PRÁCE

- kompletní služby pro panelové domy (porevizní opravy elektro, údržba a servis schodišťového osvětlení, výměny zvonkových tabel, výměny domácích telefonů a pod).

*Závěrem naší nabídky chceme našim zákazníkům poděkovat za projevenou přízeň.
Nové zákazníky tímto oslovujeme a těšíme se na plnění Vašich požadavků.*

*DOVOLTE, ABYCH VÁM TOUTO CESTOU POPŘÁL ŠTĚSTNÉ PROŽITÍ VÁNOČNÍCH
SVÁTKŮ A DO NOVÉHO ROKU HODNĚ ŠTĚSTÍ, ZDRAVÍ A SPOKOJENOSTI.*

*Arnošt Horejsek
ředitel firmy*

Zde je místo pro Vaši reklamu

telefonní kontakt:
05-42 21 43 98

e-mail: sekretariat@druzba-sbd.cz

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