

DRUŽBA, stavební bytové družstvo Brno

INFORMAČNÍ LISTY

Číslo 9

Únor 2003

Vážení členové družstva, ...

poprvé v tomto roce přicházíme s dalším číslem našeho občasného periodika, ve kterém Vám chceme sdělit nové informace a poznatky k činnosti našeho družstva.

Letošní rok je pro naše družstvo mimořádně významný tím, že v období od 20. února do 15. dubna proběhnou ve všech samosprávách volby nových výborů samospráv, delegátů a jejich náhradníků na shromáždění delegátů.

Věnujte proto pozornost pozvánkám na nadcházející členské schůze a zúčastněte se jich, protože si budete volit ty, kteří budou spravovat příštích 5 let náš družstevní majetek a zastupovat Vás v nejvyšším orgánu družstva – shromáždění delegátů.

V současné době se uzavírá hospodaření družstva za minulý rok, činnost zahájí auditori. Podrobnější informace budou obsahem dalšího čísla. V této chvíli je možno uvést, že výsledky budou příznivé, podobně jako v minulých letech.

Z důvodu vytvoření lepších podmínek pro styk s členskou základnou byl prodloužen úřední den ve středu o půl hodiny, informace následuje za úvodním slovem.

JUDr. Luboš Dvořák, ředitel družstva

Vážení družstevníci,

dne 21.3.2003 se uskutečnil I. reprezentační ples pořádaný naším družstvem pod záštitou obchodních partnerů ve všech prostorách Kongresového centra Výstaviště 1, Brno. Cena vstupenky (včetně večeře formou rautu) je 250,- Kč. Vstupenky budou v prodeji na sekretariátu družstva Kapucínském nám. 100/6, v úředních hodinách, od 5.3.2003.

Vedení družstva Vás tímto všechny srdečně zve.

Vladimír Pilát, předseda představenstva

DŮLEŽITÉ UPOZORNĚNÍ:

Upozorňujeme členskou základnu na změnu úředních hodin s účinností od 22.1.2003, a to :

Pondělí 7,³⁰ – 11,⁰⁰ 12,⁰⁰ – 16,³⁰
Středa 7,³⁰ – 11,³⁰ 12,³⁰ – 17,⁰⁰

POKLADNÍ HODINY :

Pondělí 8,⁰⁰ – 11,⁰⁰ 12,⁰⁰ – 16,⁰⁰
Středa 9,⁰⁰ – 11,³⁰ 12,³⁰ – 16,³⁰

MANIPULAČNÍ POPLATKY NA POKLADNĚ:

do částky 1.000 Kč poplatek 10 Kč
od 1.000 do 5.000 Kč poplatek 14 Kč
nad částku 5.000 Kč poplatek 24 Kč

Specifikace manipulačních poplatků:

- 1) úhrada nájemného
- 2) vyúčtování služeb
- 3) úhrada hospodářského výsledku
- 4) úhrada poplatků z prodlení a úroků z prodlení
- 5) úhrada nájemného a služeb z pronájmu nebytových prostor
- 6) úhrada soudních poplatků
- 7) úhrada členského podílu
- 8) úhrada zůstatku investičního úvěru

Informace z ekonomického úseku družstva

Známe rizika společenství vlastníků?

Když jsem se v minulém roce v dubnovém vydání Informačních listů věnoval problematice vzniku a některým základním krokům při rozjezdu vznikajících společenství vlastníků, upozornil jsem v článku i na některá rizika, na která by si především zpočátku měli vlastníci dávat pozor. Od té doby uběhlo pouhých 9 měsíců, během kterých se však událo poměrně dost závažných událostí. Bohužel se opět potvrdilo, že ne všichni si vážnost nové situace při vzniku společenství vlastníků uvědomili a

mnohdy tím nepřímo se svými byty hazardují.

Proto považuji za nezbytné Vás alespoň touto cestou upozornit na některé záležitosti týkající se společenství vlastníků a podělit se s vámi o některé další nabyté zkušenosti.

Ani jsem netušil, jak rychle se dá některými vlastníky nová situace zneužít. Jen letmo jsem se např. v uvedeném článku zmínil o často používaném pojmu „tunelování“ a jak jsou družstevníci našeho družstva proti němu chráněni. Byly zmíněny tři základní věci jako ochranný mechanismus, dovolte mi je zopakovat. Jedná se o:

a) kvalitní stanovy a jejich dodržování

b) konání Shromáždění delegátů min. 1x ročně, kde jsou schvalovány výsledky hospodaření, plán hospodaření a další organizační a koncepční záležitosti družstva

c) fungující kontrolní komise družstva

Při dodržování těchto tří zásad nemusí mít nikdo z členů družstva obavy z budoucnosti. Možná, že paradoxně k tomuto vyššímu zabezpečení družstva přispěla i některá negativa z minulosti, která zapříčinila především rozšíření a **důslednější provádění kontrolní činnosti**. V družstvu je tedy ochrana proti tzv. „tunelování“ zajištěna, ale jak je to u společenství vlastníků? Co členům společenství odpovédět na dotaz?

Lze „vytunelovat“ společenství vlastníků?

Odpověď je jednoduchá a zní ANO. Někdo by se mohl zeptat, jak to lze provést, když společenství nemá majetek. Ono sice nemá majetek, ale má na svém bankovním účtu složeny finanční prostředky a u mnoha společenství se nejedná zrovna o malé částky. Bohužel takovýto pokus o zneužití finančních prostředků složených vlastníky na účet společenství vlastníků již nastal a přes **300.000,- Kč posloužilo jednomu zvolenému členovi výboru společenství k uspokojení jeho osobních potřeb**. Kam až by tento případ zašel, kdyby družstvo jako správce objektu na tuto

nesrovnalost při kontrole výpisů nepřišlo a ostatní členy výboru na to ihned neupozornilo? Pouze tato **důsledná kontrola** družstva jako správce objektu a operativnost ostatních členů výboru společenství zabránila nejhoršímu.

Jak již bylo řečeno, ochrana členů družstva proti tzv. tunelování spočívá v zajištění tří výše uvedených bodů. Zde se ovšem naskytá jiná otázka. **Jakou ochranu mají vlastníci ve společenství?** Jak se bránit proti zneužití funkce některým členem výboru nebo pověřeným vlastníkem? Obrana by měla být obdobná jako u družstva, ale jaká je skutečnost?

Stanovy většinou problémem nejsou, neboť bez nich by nemohlo být zapsáno společenství do rejstříku vedeného soudem. Jejich plnění však bude věcí druhou. Zde bude stejně jako v případě dodržení povinnosti konání Shromáždění vlastníků min. 1x ročně (a na něm projednávaných bodech programu) záviset na vlastnících – členech společenství, aby si tyto záležitosti v souladu se stanovami pohlíдали. Věnujme se však nyní především třetímu bodu, a to **kontrolní činnosti ve společenství**.

Tuto jednu z nejdůležitějších činností nemá velká většina společenství **nijak zajištěnu**. Proč tomu tak je? Částečnou odpovědí jsou přijaté stanovy společenství. Většina společenství si usnadnila život tím, že přijala vzorové stanovy vydané nařízením vlády ČR. Ve vzorových stanovách ovšem není mezi volenými orgány uveden žádný kontrolní orgán. Zákon č. 72/1994 Sb. v platném znění jej však připouští a odborníci doporučují. Druhým důvodem často bývá, že společenství těžko najde dostatečný počet vlastníků, ochotných pracovat ve výboru společenství, natož aby ještě přesvědčilo další pro práci v kontrolním orgánu či komisi. Tím ovšem ponechává odpovědnost a kontrolu pouze na všech jednotlivých vlastnících, kteří své podněty a připomínky k hospodaření mohou přednést na Shromáždění vlastníků. To se však ve většině společenství bude konat pouze 1x za rok. Jaká však bývá účast na schůzích a v některých případech i kvalita a úroveň předávaných informací je nám všem známo. Zabývat se však touto kontrolní činností až v okamžiku, kdy se něco stane, může být pro vlastníky již pozdě. Uvedený případ pokusu zneužití finančních prostředků se vzájemnou spoluprací společenství se správcem objektu podařilo vyřešit, ale je otázkou,

zda by to jiného správce zajímalo, zejména když nebude o položkách účtovat měsíčně.

Vraťme se ovšem zpět do období vzniku společenství vlastníků ze zákona, a to k věci přímo související, tj. k volbě výboru společenství. Již v předchozím článku jsem se zmínil, jak malý zájem o funkce ve výboru bývá, a to z mnoha různých důvodů. Mimo nezájmu jednotlivých vlastníků v těchto funkcích pracovat, je problémem i ta skutečnost, že se uživatelé bytů mnohdy vzájemně neznají. U garáží bývá situace ještě o stupeň horší. Volba výboru bohužel mnohdy končí na první schůzi situací, kdy otázka – komu dát důvěru, je obvykle nahrazena jinou – kdo to vůbec chce dělat? Ať již jsou do výboru zvoleni vlastníci známí či neznámí, doporučujeme každému společenství: **je nezbytné, aby pro manipulaci s hotovostí na účtech v bance** (popř. u dalších platebních operacích) bylo zapotřebí **podpisů minimálně dvou členů** výboru společenství. Je to časově a organizačně náročnější, ale je to určitá forma ochrany vlastníků a mnohdy jediná.

Horší situace ovšem nastává v objektech, kde nejsou schopni zvolit ani tříčlenný výbor společenství a řízení přebírá **pověřený vlastník**. Jinými slovy se dá říci, že se jeden vlastník obětoval a bude nahrazovat výbor. Ale co když se „obětoval“ již s určitým záměrem? Již minule jsem všechna společenství odrazoval od tohoto způsobu řízení domu, neboť je velmi **riskantní**. Pověřený vlastník může získat neomezené právo při správě domu a nákladů s tím spojených, ale co je podstatnější, získá mnohdy neomezenou volnost k dispozici s účtem a financemi společenství. Na této situaci je vůbec nejhorší ta skutečnost, že **řadový člen společenství si** v případě nesouhlasu s hospodařením nebo financováním **nebude mít kam jít stěžovat**. To ovšem jen za předpokladu, že společenství nebude mít žádný vlastní kontrolní orgán. A těch je zatím ve společenstvích minimálně. To může samozřejmě nahrávat některým prospěchářům. A věřte, že získaný pocit moci a příležitost některé uživatele povahově změní.

Vzhledem k tomu, že vznikají stále další společenství vlastníků, získáváme i my stále nové zkušenosti a poznatky, bohužel i velké množství negativních. Vzhledem k tomu, že se až na výjimky, zúčastňuje zástupce družstva na prvních schůzích Shromáždění vlastníků, máme

velký přehled o tom, co se při vzniku jednotlivých společenství děje a jakým způsobem jsou prováděny i již zmiňované volby orgánů ve společenstvích. A věřte, že mnohdy nad tímto děním a „aktivitou“ některých vlastníků zůstává rozum stát.

Dovolte mi, abych zde znovu apeloval na Vás, jednotlivé vlastníky, kde teprve nyní vzniklo společenství nebo k jeho vzniku v brzké době dojde, **nenechte sebou manipulovat** při rozhodování o stěžejních otázkách týkajících se činnosti společenství a jeho správy. Mnohdy stačí opravdu použít jen selský rozum. A co je neméně důležité, **nebojte se promluvit a zeptat se** na věci, které Vám nejsou jasné. **Jde přece o Vaše byty a garáže!!!**

Všechny uvedené informace především slouží k tomu, abyste se vyvarovali zbytečných problémů a chyb, do kterých se některá společenství při jejich vzniku mnohdy vlastníkem přičiněním dostala. K tomu Vám mohou posloužit i některá dále uvedená fakta a informace, která mohou chod společenství velmi ovlivnit.

Byla již zde např. řeč o pověřených vlastnících s naznačením případných rizik. Proč jsou v některých společenstvích vlastně pověřeni vlastníci voleni. Z dosavadní praxe lze říci, že důvody jsou především tři. Do první skupiny patří malé, tzv. rodinné domy (např. 8 bytů), kde se sousedé dlouho znají a mají důvěru např. k dlouholetému předsedovi samosprávy, či jinému členovi. Obdobně bylo postupováno např. i u společenství čítajícího pouze 5 garáží. Pak je zde druhá skupina společenství, kde se na první schůzi Shromáždění vlastníků nepodařilo přesvědčit ani tři z vlastníků, aby se ujali práce ve výboru. Zde stačí uvést jeden příklad za všechny. V jednom domě musela být ustavena do funkce pověřeného vlastníka paní, která má ročník narození 1919 a je po dvou vážných operacích s omezením pohybu. Já osobně tuto dámu obdivuji, ale co si lze myslet o přístupu ostatních uživatelů v tomto domě. Třetí skupinou pověřených vlastníků ve společenství jsou osoby, které si toto postavení cílevědomě připravovaly a přecházejí do něj ze současné pozice správce domu nebo „autoritativního předsedy samosprávy“, neboť si chtějí o věcech rozhodovat samy. Zde může ovšem v budoucnosti hrozit tzv. „kult samovládců“, se kterým bude obtížné pro některé vlastníky komunikovat, a který bude ve společenství postupně

neomezeným pánem. A jsou dobře známí jedinci, nyní již ve funkci pověřeného vlastníka, kteří připouštěli v minulém období na samosprávě pouze svůj názor. Některé případy soužití a sporů s ostatními uživateli musela mnohdy dokonce řešit kontrolní komise družstva. Jak se asi budou chovat nyní bez jakéhokoliv omezení a kontroly?

Všechny případy pověřených vlastníků mají ještě jedno podstatné riziko. Co bude s chodem domu, když se s pověřeným vlastníkem něco vážného stane. Kdo bude mít pověření a dispozice k tomu, aby např. řešil vzniklé havárie a podepisoval objednávky a faktury? Jaká bude možnost provedení plateb z bankovního účtu (zálohy dodavatelům, mzdy apod.)? Kdo bude jednat s dodavateli služeb nebo kdo zajistí včas podklady pro vyúčtování služeb? Zde může nastat závažný problém.

Zvolení výboru nebo pověřeného vlastníka ve společenství často úzce souvisí i s dalším důležitým bodem, tj. zajištěním správy objektu a výběrem správce. Již v minulém článku jsem uvedl, že každé společenství má právo se **svobodně rozhodnout** koho správou pověří a byly uvedeny i **možnosti výběru správce** s komentářem. Potěšující pro nás bylo, že naše úvahy a názory byly jednoznačně potvrzeny ve zveřejněné příloze měsíčníku Byt magazín, vydaného v únoru t.r.. Protože je výběr správce jedním z nejdůležitějších rozhodnutí společenství, považuji za vhodné některé části této přílohy, týkající se vlastní správy a výběru nového správce, ocitovat.

Profesionalita je na místě

- *Vlastníci bytového domu, kteří se rozhodli pro jeho správu vlastními silami, by si měli uvědomit, že správa vyžaduje profesionální, kteří musí dobře ovládat zákony, musí mít znalosti z oblasti stavebnictví, účetnictví, daní, anebo musí alespoň vědět, kde tyto*

specialisty mohou najít či kde všechny odbornosti získat. Představa, že vlastníci za správu svého domu ušetří, když se o svůj dům budou starat sami, je velmi zavádějící. Je opravdu výhodnější a v konečném důsledku i lacinější obrátit se na odborníky ...

Jak vybrat správce

- **POZOR!** *Honosným názvem správcovská firma se může někdy „chlubit“ i jeden jediný člověk, většinou vlastníci počítač a program, který sice zvládne účetnictví, v lepším případě termíny různých revizí, ale zajistit opravdu kvalitní služby majiteli (spravovat majetek) i uživatelům (veškeré opravy v domě, větší i v bytech) včas zabezpečit i náročnější rekonstrukce a zároveň sledovat, aby všechny platby proběhly včas a správně, asi dokáže jen stěží.*
- *Vyberte si raději firem více, vyžádejte si jejich cenovou nabídku a okruh služeb, které poskytují, a v neposlední řadě i seznam majitelů (dobrá správcovská firma vám je určitě sdělí), kterým se už o domy starají či staraly. Vidět na vlastní oči, v jakém stavu je nemovitost v jejich péči, případně získat informace i od jejího majitele je někdy informace k nezaplacení.*
-
- *Vybírat správce podle velikosti, čili počtu zaměstnanců, nebo podle množství bytů, které spravuje, či podle ceny? Ani jedno z těchto kritérií samo o sobě není určující, ale posouzení všech dohromady může napovědět.*
-
- *V každém případě pokud majitel hledá kvalitní správu, měl by se*

obrátit na firmu, která má prokazatelné zkušenosti a dobré reference. Vybírat si firmu podle toho, jak vysokou (nebo naopak nízkou) sumu za správcovství požaduje je matoucí. Většina z nás tihne k nižší ceně, ale služby a navíc dobré, nejsou nikde ve světě levnou záležitostí.

(Převzato z časopisu Byt magazín)

Výběr správce však pojala některá společenství velmi specificky. Jedním z příkladů, který není radno následovat, je současná situace jednoho domu v lokalitě Bohunice. Pověřený vlastník, který je současně i jedním z uživatelů bytu v tomto domě, rozjel z osobních důvodů kampaň proti družstvu. Ihned po vzniku společenství připravoval za pomoci některých bývalých funkcionářů družstva půdu pro předání správy firmě, se kterou měli připravenou „spolupráci“. Zapomněli však naivně na dvě věci. Že se jednak dají pomluvy prověřit a za druhé, že ne všichni uživatelé jsou k situaci v domě lhostejní. On se také dá těžko obhájit např. takový nesmysl, že družstvo je před krachem, když je na tom naopak nejlépe za několik posledních let a vykazuje zisk. Uživatelé v tomto domě se názorově rozdělili na několik skupin a následná volba správce v tomto domě pak trochu připomínala současnou volbu prezidenta naší republiky. Volba probíhala asi způsobem - když tedy ne naše firma, tak ani vaše. Výsledkem této situace bylo, že správcem objektu se nakonec stala **fyzická osoba** (1 člověk) se zkušenostmi ze správy pouze jednoho zprivatizovaného obecního domu a s minimálním technickým a programovým vybavením. Vedením účetnictví byla pověřena jiná účetní firma. Mezitím, kdy se jednalo o správci, stačil ovšem pověřený vlastník uzavřít smlouvu o dílo na dodávku

Moravská stavební unie – MSU s.r.o. provádí:

REALIZACI NÁSTAVEB S BYTY DO OSOBNÍHO VLASTNICTVÍ

Nabízíme výhodné podmínky – slevy ceny při regeneraci objektu a dobré reference.

Adresa:

**Moravská stavební unie – MSU s.r.o.
Jižní náměstí 7
619 00 Brno**

**Tel./fax: 5/43251167,5/43251291
Mobil: 602594532
e-mail: msu@msu.cz
http: www.msu.cz**

termoregulační techniky za mírně nestandardní cenu a uzavřít i smlouvu o pojištění domu na 10 let, kde částka úhrady pojistného za dům činí **více jak trojnásobek**, než činilo pojistné pod správou družstva. I když si stanovil nový správce nižší hodnotu své odměny od uživatelů, v konečném důsledku platí všichni vlastníci měsíčně více. I takto se dá řídit správa domu. Vlastníci jednotek ovšem brzy pochopili vážnost situace, především to, že vložit správu domu bez kontroly do rukou jediného člověka, může tuto správu i pěkně prodražit. Proto došlo k odvolání tohoto pověřeného vlastníka a v současné době již v tomto domě funguje úplně nový výbor společenství, který má plné ruce práce, aby zajistil běžný chod domu. Bohužel některé kroky jsou nevratné. Tento případ by mohl sloužit jako vzorový z hlediska rizika volby pověřeného vlastníka.

Problémům se v žádném případě nevyhnu ani ta společenství, kde si zvolí výbor, ale z různých důvodů se rozhodnou pro výkon správy vlastními silami. Pokud nám při jednání jeden pan předseda výboru společenství sdělil, že žádné družstvo ke správě již nepotřebuje, protože on je vlastníkem pěti firem, je to věc jistě zajímavá. Jak zajímavá to ovšem v budoucnosti bude pro jednotlivé vlastníky a jaké ceny bude pan podnikatel vůči společenství později uplatňovat, to je věc další.

Mnoho chyb, zejména u nově zvolených členů výborů, vyplývá z počáteční euforie a především z neznalosti věci, neboť tuto činnost nikdy nedělali. Tyto chyby však hned zpočátku mohou stát společenství peníze. Samostatnou kapitolou je, když se do funkce předsedy výboru společenství dostane nezkušený ambiciózní předseda, kdy ani on, ani ostatní členové v nově zvoleném výboru nemají žádné zkušenosti z předchozí práce ve výboru samosprávy. Potom může situace ve společenství vypadat následovně:

- protože měl nově zvolený předseda výboru společenství v minulosti s družstvem určitý spor ohledně jeho vlastních plateb nájemného, předloží okamžitě výboru a Shromáždění vlastníků návrh, že družstvo ke správě nepotřebují (protože je neschopné) a správu si zajistí sami. První zbytečné výdaje vzniknou hned následně s poplatkem za notáře. Proč by se např. ambiciózní zástupce společenství s družstvem poradil o výběru notáře a připravě první schůze Shromáždění

vlastníků. On notáře zajistí sám, ale pak zaplatí bohužel místo 3.000,-Kč, např. 6.000,-Kč. Další aktivitu prokáže hned následně, a to uzavřením pojistné smlouvy na pojištění objektu. „Nejlépe“ na co nejdelší dobu. Zde společenství zaplatí roční pojistné 20.650,- Kč. Kolik se však platilo v družstvu? Pouhých 6.500,-Kč. Obdobné je to u společenství garáží, kde místo úhrady pojistného 2.600,-Kč se zaplatilo 15.800,-Kč. Dále vstupuje do hry účetnictví. Zde nastává ovšem první problém. Účetní firma totiž požaduje sazbu za zaúčtovanou položku. Položek o kterých se účtuje je ovšem u správy jednotek mnoho, a to by stálo další peníze. Proto je třeba učinit šalamounské rozhodnutí. Všem uživatelům se vystaví pouze jediný předpis na úhrady, a to již na počátku roku, kde se vyžaduje povinnost uhradit jednorázově částku za celý rok dopředu. Pro jistotu se do ročního předpisu úhrad vloží i zmínka, že při neprovedení platby hrozí dotyčnému „dlužníkovi“ zástavní právo k jeho jednotce v katastru nemovitostí a exekuční vymáhání dluhu. Co tímto způsobem správy vlastníci jednotek vlastně získali? A jaké jsou na nich požadovány úhrady nákladů na správu a účetnictví? O jednu korunu nižší, než mělo stanoveno poplatek na správu družstvo. K tomu se ovšem musí přičíst trojnásobně vyšší poplatek na pojištění. Ale kde na vše vzít peníze? Na svém účtu jich společenství tolik nemá. S řešením si nedělá starosti. Předepíše uživatelům jednorázovou platbu do fondu oprav. Ten ovšem dle stanov společenství není schválen a zřízen a tudíž neexistuje. Kam se tedy tyto peníze zaúčtují? Účetní si jistě poradí. Takto by se dalo dále pokračovat.

A toto prosím není pohádka. To všechno se bohužel stalo. Kdo na to nejvíce doplatí jsou zase jen jednotliví vlastníci. Jedinou obranou je opět jen vlastní rozum a kontrola hospodaření.

Některé uvedené případy však mají jedno společné. To, když nespokojenost či averze mnohdy jediného vlastníka vůči družstvu z minulého období, může zahnat celý dům do zbytečných problémů. Mrzí nás, že právě někteří pověřeni vlastníci či členové výborů společenství upřednostňují, při volbě správcovské firmy, své osobní problémy s družstvem nad zájmy celého společenství a správy domu. Družstvo není ve své činnosti neomylné, ale má opravdu zkušenosti a kvalitní zázemí pro svou činnost. Jak již bylo řečeno, každé společenství má právo se svobodně rozhodnout při výběru

správce pro svůj objekt. Ale záměrně klademe důraz na slovo **svobodně**. Nenechte sebou manipulovat, neboť v sázce je toho opravdu moc.

I když popsaný stav ve společenstvích vlastníků vypadá na první pohled dost pesimisticky, celková situace ve společenstvích je mnohem příznivější. Většina výborů společenství i pověřeni vlastníci se o záležitosti domu nebo garáží zodpovědně starají a své povinnosti si úspěšně plní. Všichni si postupně zvykáme na nový obchodní vztah, týkající se dvou právnických osob. Pokud se obě strany chovají k sobě korektně, nic další dobré spolupráci nebrání. Mnoho funkcionářů společenství lze jen za jejich činnost pochválit. Všechno je jen otázka mezilidských vztahů a vzájemné snahy se domluvit.

Vzhledem k tomu, že je ze strany vlastníků mnoho dotazů, týkajících se vzniku a správy společenství, doporučujeme v případě nejasností toto konzultovat na správě družstva.

Jen na některé důležité věci ohledně účtování společenství vlastníků bych chtěl závěrem upozornit. Změnou legislativy se od 1.1.2003 každé společenství vlastníků jednotek stalo neziskovou organizací a účtovat se u nich bude v podvojném účetnictví dle účetní osnovy a postupů účtování pro nevýdělečné organizace. V žádném případě nedoporučujeme použití jednoduchého účetnictví, neboť pro bytovou problematiku je to značně nevýhodné z daňového hlediska. Do daňového základu totiž vstupují i uhrazené zálohy, které se v tomto jednoduchém účetnictví stávají příjmem společenství. Proč platit úplně zbytečně daně. Sami tvůrci zákona upozorňují, že tento postup je pro společenství vlastníků nepraktický a nesmyslný. I když si některá společenství vlastníků myslí, že účtování je věc jednoduchá (např. to přece zvládne naše účetní v domě) já osobně si myslím opak. Legislativa je poměrně nejasná a složitá, proto jsme v neustálém kontaktu s metodickým útvarem SČMBD. Protože naše družstvo chce vykonávat správu kvalitně, bylo by luxusem podcenit tyto záležitosti. Proto družstvo jako jedno z prvních v brněnském regionu zřídilo funkci metodika účetnictví pro společenství a navázalo současně i spolupráci s firmou poskytující daňové poradenství. Jako první z družstev vlastníme 1. stupeň certifikace pro účetnictví, který bude

vyžadován v Evropské unii. Mimochodem v Evropské unii jednoduché účetnictví vůbec nepřípadá v úvahu. Konečně rozhodnutí o volbě kvalitního správce je v moci společenství.

Co lze říci závěrem? Snad jen to, že pokud tyto mé konkrétní zkušenosti z jednání se společenstvími a další podané informace pomůžou, i byť jedinému dalšímu společenství se v budoucnosti vyvarovat chybných kroků v činnosti a hospodaření, nebude tento poněkud obsáhlý článek zbytečný.

Ing. Jan Totzauer, ekonomický náměstek

Informace provozní účtárny

V současné době probíhá vyúčtování služeb za rok 2002, a to již podle nově platných vyhlášek, na které jste byli upozorněni v minulém vydání Informačních listů. Individuální vyúčtování obdrží každý aktuální uživatel bytu (vyúčtování bude vždy provedeno na posledního uživatele bytu) nejpozději do dne 30.4.2003. Reklamace je možno provádět do 1 měsíce po obdržení individuálního vyúčtování. Na pozdější reklamace nebude brán zřetel, proto věnujte tomuto vyúčtování náležitou pozornost, aby nedocházelo ke

zbytečným sporům. V případě nejasností se prosím obraťte na pracovníky provozní účtárny, kde Vám budou poskytnuty potřebné informace.

Přeplatky budou postupně zasilány poštovními poukázkami (složenkami) a u uživatelů, kteří platí ze sporožirových účtů (souhlas s inkasem) budou přeplatky odesílány na tyto účty nejpozději do 31.7.2003, v případě reklamaci do 31.8.2003.

Dále bychom Vás chtěli upozornit, že pokud platíte příkazem z bankovních účtů, je nutno provádět kontrolu výpisů z těchto účtů a v případě, že Vám platba na družstvo nebyla za příslušný měsíc provedena, je potřeba v nejbližším možném termínu uhradit dlužnou částku na pokladně družstva nebo jednorázovým příkazem v příslušné bance. Na tyto platby nebudeme jednotlivě rozesílat složenkou. Každý uživatel má nejen povinnost hradit platby spojené s užíváním bytu (garáže), ale ve vlastním zájmu je povinen provádět i kontrolu, zda platby byly skutečně provedeny.

Dále upozorňujeme uživatele, kteří platí trvalým příkazem ze svých bankovních účtů, aby si provedli kontrolu

variabilních symbolů a tento variabilní symbol konzultovali s příslušnou účetní hospodářského střediska, aby nedocházelo k nejasným platbám, které není možno přiřadit příslušnému plátcí.

Uživatelé, kteří platí složenkami upozorňujeme, že složenkou jsou předávány čtvrtletně předsedovi samosprávy nebo správci hospodářského střediska, a v případě, že tyto složenkou ztratíte je zde možnost úhrady na pokladně družstva. V těchto

případech nebudeme provádět dotisk nových složenek a jejich rozesílání, z důvodu vysokých nákladů. Toto se netýká nových uživatelů bytů.

Hana Fikarová, ved. provozní účtárny

Opravy kožených a velurových oděvů

Kolářová Hana

provozovna: Závist 80,
Brno – Komín, 624 00
tel.: 602 567 254

Informace z provozního úseku družstva

Zavádění Internetu do bytových domů ve správě družstva

Moderní informační technologie hýbou světem, a zajištění přístupu k jedné z nejprogresivnějších forem této technologie, síti Internet, co největšímu počtu uživatelů je jistě žádoucí. Možností, jak se k Internetu připojit, je celá řada: přes telefonní linku, pomocí pevné kabelové linky společnosti UPC apod. Stejně tak je ve městě Brně celá řada poskytovatelů Internetu, tedy firem, které toto připojení nabízejí, zajišťují a provozují.

Každý z těchto provozovatelů má možnost své potenciální zákazníky oslovit prostřednictvím reklam či upoutávek v tisku, rozhlasu i televizi, samozřejmě i formou placené inzerce v našem Informačním zpravodaji. Další rozhodnutí je pak již na samotných zákaznících, obyvatelích toho kterého domu, kteří se rozhodnou, zda a jaké služby využijí. Bohužel, jeden z těchto poskytovatelů Internetu, firma SMART Comp., s.r.o., oslovuje členy našeho družstva poměrně agresivním způsobem a zaštiťuje se přítomným ústředním souhlasem vedení družstva s jejími aktivitami. Proto považujeme za potřebné na tomto místě zdůraznit, že firma SMART Comp., s.r.o. je z pohledu správy družstva pouze jedním z mnoha poskytovatelů služeb sítě Internet, kterému bylo našimi odbornými pracovníky odsouhlaseno pouze technické řešení způsobu umístění jejich zařízení na fasádě, resp. střeše domu tam, kde případně dojde v budoucnosti k uzavření příslušné smlouvy. Firma SMART Comp., s.r.o. tedy naprosto nemá žádnou exkluzivitu, pokud jde o poskytování Internetu bytovým domům ve správě našeho družstva, stejně jako ji nemá žádný jiný dodavatel. Výběr



ArCon - vizuální architektura

1. Potřebujete prezentovat své návrhy zákazníkům ve 3D?
2. Navrhujete kachlová kamna, krby nebo chcete návrh interiéru pro svůj byt?

ArCon je vysoce interaktivní vizuální software pro návrhy, projektování a vizualizace.

Zajímavé možnosti nabízí i výrobcům a prodejcům nábytku, kuchyní, sanitárních předmětů, obkladů, dlažeb, koberců a bytových doplňků.

MOBITEX

19. - 23.3.2003, Brno - Výstaviště

IBF - URBIS

13. - 17.4.2003, Brno - Výstaviště

INVEX

6. - 10.10.2003, Brno - Výstaviště

kontakt:
Ing. Jan Štěpán - mobil 604 569 777

Je to tak snadné!

informační technologie

RH SID, s.r.o., Čechyňská 419/14a, 602 00 Brno
Tel./Fax: 543 254 907, E-mail: info@rhsid.cz, www.rhsid.cz

dodavatele či poskytovatele doporučujeme řešit výhradně formou výběrového řízení - s vypsáním i realizací výběrového řízení na jakékoliv práce či služby vám rádi pomohou kvalifikovaní odborní pracovníci provozního úseku našeho družstva, Ukrajinská 2, tel.: 547222630, 547222740, 546222750, 547222782.

Bc. Jiří Tinka, provozní náměstek

Zateplování balkonových stěn - sídliště Bohunice a Starý Lískovec

V poslední době na technické oddělení provozního úseku družstva dochází ze sídlišť Bohunice a Starý Lískovec řada žádostí o povolení stavební úpravy spočívající v zateplení balkonové stěny. V těchto žádostech musí být parametry konstrukce doloženy alespoň jednoduchým, ale kvalifikovaným návrhem autorizovaného projektanta (v případě, že dům má zpracovaný energetický audit, je vlastní síla izolantu navržena již tímto auditem). Za dostačující projekční návrh se nedá pokládat, že projektant uvede, že tloušťka izolantu je např. 50 - 150 mm. Projekt by měl současně řešit skladbu konstrukce. Nedoporučujeme, aby pod izolantem zůstalo původní dřevěné obložení, nedokonale ošetřené dřevo. Vlastní zateplovací systém musí mít samozřejmě certifikát, doporučujeme použít osvědčené zateplovací systémy (např. Baumit, Alsecco, Stomix), prováděné osvědčenou firmou.

Ing. Petr Polický, ved. technického oddělení

Pojištění bytových domů ve vlastnictví a správě DRUŽBY, stavebního bytového družstva

Bytové domy ve vlastnictví DRUŽBY, stavebního bytového družstva a bytové domy jiných subjektů, kterým vykonáváme správu, jsou pojištěny pod Rámcovou pojistnou smlouvou č.595039971-2, uzavřenou Svazem českých a moravských bytových družstev s pojišťovnou Kooperativou, a.s. Tato rámcová smlouva je uzavřena na období od 1.1.2003 do 31.12.2005. Touto smlouvou jsou definovány následující podmínky dvou základních pojištění:

1. Živelní pojištění

Živelní pojištění je upraveno příslušnými VPP 102, VPP 150 a příslušnými smluvními ujednáními. Lze uplatnit likvidaci pojistných událostí v rozsahu:

a) základní živelní pojištění (dále jen požár), který se vztahuje na poškození nebo zničení pojištěné věci:

- požárem
- výbuchem
- úderem blesku
- nárazem letadla nebo jeho zřícením, pádem stromů, stožárů a jiných předmětů, nejsou-li součástí téhož souboru jako poškozená věc.

b) doplňkové živelní pojištění, které se vztahuje na poškození nebo zničení pojištěné věci:

- bouřlivým větrem nebo krupobitím (dále jen vítr)
- sesouváním půdy, zřícením skal nebo zemin, sesouváním nebo zřícením lavin, zemětřesením a je-li pojištěnou věcí budova, též tíhou sněhu nebo

námrazy (dále jen sesuv)

▪ vodou z vodovodních zařízení a médiem vytékajícím z hasicích zařízení (dále jen vodovod). Je-li proti tomuto nebezpečí pojištěna budova, vzniká právo na plnění také při:

- poškození přívodního potrubí vodovodního zařízení, odváděcího potrubí, potrubí či těles topných nebo solárních systémů, jestliže k němu došlo přetlakem kapaliny nebo páry nebo zamrznutím vody v nich,
- poškozením kotlů vytápěcích systémů, armatur a zařízení připojených na potrubí, jestliže byly poškozeny nebo zničeny zamrznutím vody v nich s výjimkou škod, ke kterým došlo nesprávnou obsluhou

PLASTOVÁ OKNA

Poskytujeme Vám celkový servis sestávající z následujícího :

- **Výroba plastových oken, dveří, z tříkomorového profilu ITERNOVA se středovým těsněním a celoobvodovým kováním MACO s povrchem stříbrný TITAN.**
- *Odborné vyjmutí oken stávajících a to bez poškození venkovní fasády (s ohledem na její stav).*
- *Montáž oken nových s usazením venkovních parapetů, případně se zachováním parapetů původních bez jejich poškození.*
- *Veškeré zednické práce dle požadavků zákazníka.*
- *Dodáme a namontujeme venkovní rolety, horizontální žaluzie, síť prosti hmyzu, venkovní i vnitřní parapety dle výběru.*
- *Naši řemeslníci po dokončení montáže po sobě provedou hrubý úklid.*

PŘÍKLAD ZIMNÍCH CEN:

1 ks dvoudílného okna K-1,4 s mikroventilací vč. parapetu, zabudování a DPH je **9 676,- Kč**

1 ks balkonové stěny v témže provedení vč. parapetu, zabudování a DPH je **17 726,- Kč**

ARKONA-Okno
fa. Dana Lengalová,
Okrouhlá 13
625 00 Brno – Bohunice
Tel/fax – 5/47 35 32 56
Mobil – 602 78 96 37

Provozní doba:
Po – Pá 9⁰⁰ - 18⁰⁰
So – Ne 16⁰⁰ - 18⁰⁰

Doporučujeme se telefonicky objednat, aby čas byl výhradně věnován Vám.

Toto pojištění je sjednáno pro soubory obytných budov a staveb včetně stavebních součástí a příslušenství a likvidace takovýchto škod je limitována tzv. integrální franšizou ve výši 1.500,- Kč. V praxi to znamená, že škody do výše 1.500,-Kč nebudou pojišťovnou hrazeny, škody v hodnotě 1.501,-Kč a výše budou pojišťovnou hrazeny v plné výši bez spoluúčasti pojištěného. V rámci této pojistky nelze uplatňovat škody způsobené na osobním majetku uživatelů bytů.

2. Pojištění odpovědnosti za škodu

Pojištění je upraveno VPP 102 a VPP 602. Rozsah pojištění je vymezen v následujících smluvních ujednáních:

pojišťuje se odpovědnost pojištěného za škodu vyplývající z vlastnictví, držby nebo správy bytového domu nebo bytových a nebytových jednotek vzniklou jinému v souvislosti s oprávněně provozovanými činnostmi pojištěných, jestliže pojištěný za škodu odpovídá v důsledku svého jednání nebo vztahu z doby trvání pojištění.

Toto pojištění je sjednáno se spoluúčastí pojištěného ve výši 1.000,- Kč, která je poškozenému vyplácena z fondu DPZ příslušného HS a je v rámci ní možno (v určitých případech) uplatňovat i škody na osobním majetku poškozených uživatelů bytů.

Dále má správa družstva uzavřeno pojištění na soubory movitých věcí (výpočetní technika) a také má pojištěny ceny a peníze.

Pojištění pod touto rámcovou smlouvou je velmi výhodné, protože pojišťovna poskytuje množstevní slevy a bonifikace podle průběhu pojistných událostí v průběhu roku.

Další výhodou je to, že pokud si zřídíte pojištění domácnosti u pojišťovny Kooperativa, bude Vám poskytnuta 10-ti % sleva z předepsaného pojistného.

Pojistnou událost je třeba nahlásit bez zbytečného prodlení na oddělení domovních techniků, Ukrajinská 2, tel. 547222630.

*Ing. Simona Maláškova,
vedoucí odd.domovních techniků*

Jaroslav Cural, domovní technik

Informace pro samosprávy a správce

Oznámení samosprávám, správcům

S vazbou na povinnost stanovenou obchodním zákoníkem uvádět adresu našeho družstva tak, jak je uvedena

Zdarma si přijďte vyzkoušet!!!

ROLLETIC MASSAGE POMÁHÁ:

- zmenšení objemu masírované partie (úbytek v centimetrech)
- zpevňování svalů a vypnutí kůže
- odbourávání tukových polštářů
- odbourávání celulitidy
- podporuje prokrvování
- uvolňuje napětí svalů
- povzbuzuje látkovou výměnu
- tvaruje postavu

STUDIO ROLLETIC

SOBOLOVA 13

Brno-Bohunice

V areálu Second Hand

zastávka tramvaje 5, 8 Běloruská, dále ulicí Dlouhá nebo Havelkova cca 200 metrů.

Tel.: 547 355 807

Mobil: 603 573 070

v obchodním rejstříku, uvádějte s okamžitou platností ve veškeré obchodní korespondenci adresu družstva s označením i čísla popisného, tj. Kapucínské nám. 100/6 .

Upozornění členům družstva

V souladu s ustanovením zákoníku práce určilo vedení správy družstva čerpání řádné dovolené pracovníkům v roce 2003 takto:

2., 9.května 2003, 14.-18.července 2003, 27.října 2003, 22., 23., 31.prosince 2003. Dále pak dne 2.1.2004. Upozorňujeme, že v těchto dnech budou obě budovy uzavřeny.

Vstupní kód pro nahlížení do organizačních směrnic družstva na webových stránkách DRUŽBY, stavebního bytového družstva, Vám v případě zájmu bude sdělen na telefonním čísle 542 214 398.

Doplnění aktualizace platných organizačních směrnic

Doplňte si, prosím, vydaný aktualizovaný seznam platných směrnic z 10.9.2002 o další aktualizaci:

- * OS č. 03/1993 Postupy účtování v nové soustavě účetnictví + **dodatek č. 7**
- * OS č. 15/1995 Poskytování odměn členům orgánů družstva, představenstva, kontrolní komise,

poradních orgánů představenstva a výborů samospráv
platí dodatky 2, 4 a 6

- * OS č. 04/1998 „Stanovení nájemného z bytů a místností nesloužícím k bydlení a úhrady za plnění poskytovaná s tímto užíváním “
+ **dodatek č. 1**
je vyřazena

nahrazuje ji nová OS č. **08/2002**

„Stanovení a rozúčtování ekonomicky oprávněných nákladů a služeb z bytů a místností nesloužících k bydlení u nájemců, vlastníků, společ. vlastníků jednotek a ostatních právnických osob ve správě družstva“

- * OS č. 10/1998 Cestovní náhrady + **dodatek č. 2**
- * OS č. 01/2000 Poplatky za úkony na žádost člena + **dodatek č. 3**
- * OS č. 04/2002 Finanční zabezpečení investic + **dodatek č. 2**

Jarmila Klimešová, vedoucí SŘ

**DRUŽBA, stavební bytové družstvo společně
s obchodními partnery si Vás dovolují pozvat na**

I. REPREZENTAČNÍ PLES,

který se koná v pátek 21.3.2003 v Kongresovém centru,
Výstaviště I, Brno.

Začátek v 19,30 hod.

* Hrají *

- ❖ cimbálová muzika VUS ONDRÁŠ Brno
- ❖ Žďárský swingový orchestr
- ❖ hudební skupina PANORAMA BAND

* **SRDEČNĚ VÁS ZVEME** *

Předprodej vstupenek od 5.3.2003 v budově správy družstva na
sekretariátu ředitele,
Kapucínské nám. 100/6, III. patro v úředních hodinách

Zde je místo pro Vaši reklamu

telefonní kontakt:
542 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. 100/6, 656 57 Brno. Kontaktní osoba: Jarmila Klimešová, výkonný tajemník rady, tel. 542214398. Náklad 14.000 ks. Tisk: MORAVIA PEREX, s.r.o., Lazaretní 7, Brno. Rozšiřuje DRUŽBA, stavební bytové družstvo jako vnitrodružstevní tiskovinu. Výtisky jsou neprodejně.



ÚROK OD 9,9%*

Zlepšete si bydlení!
Masarykova 23, Brno ☎ 542 537 777

Your Citi never sleeps.
citibank

*Roční procentní sazba nákladů 10,9-20,7 % (pro půjčku na 60 měsíců)

VÝMĚNA OKEN A BALK. DVEŘÍ

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**
- **třístupňové** těsnění šedé ▪ kování s povrchem "stříbrný titan" ▪

VÝMĚNA DŘEVĚNÝCH LODŽIOVÝCH STĚN

Panelové domy typu B 70 a B 70 R v Bohunicích mají stávající lodžiové stěny zhotoveny z dřevěné sendvičové konstrukce.

Stávající stěnu vč. starých oken a balkonových dveří zdemontujeme, zlikvidujeme a za jediný den nahradíme vyzdívanou, zateplenou stěnou s novými plastovými okny a balkonovými dveřmi. Technologie je schválená a vyzkoušená (panel. domy Gruzínská 9, Arménská 3). Samosprávám i jednotlivcům vyřídíme stavební povolení včetně prováděcího projektu, statického posudku a posudku požár. technika.

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

tel.: 545214647-8
fax: 545214645

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