

DRUŽBA, stavební bytové družstvo Brno

INFORMAČNÍ LISTY

Číslo 17

Květen 2006

Vážení členové družstva,

poprvé v tomto roce dostáváte další číslo Informačních listů a s ním i novinky ze života našeho družstva. Je tradicí, že Vás v prvním čísle každoročně seznamujeme s hospodařením družstva v roce předcházejícím. I tentokrát jsou zprávy o výsledcích hospodaření velmi příznivé. Pozitivní ekonomický vývoj našeho družstva nás zavazuje pro budoucnost a přispívá ke zvyšování naší prestiže u našich obchodních partnerů a veřejnosti.

Jménem představenstva družstva, kontrolní komise i jménem vedení správy družstva děkujeme touto cestou všem, kteří se podíleli na dosažených hospodářských výsledcích družstva v roce 2005.

Vzhledem k tomu, že se blíží doba dovolených, Vám všem již nyní přejeme příjemné prožití dnů odpočinku a především pak načerpání elánu a nových sil pro další společnou práci pro naše stavební bytové družstvo.

JUDr. Ing. Luboš Dvořák, ředitel družstva

Vladimír Pilát, předseda představenstva

Ing. Ladislav Randula,
předseda kontrolní komise

Informace z ekonomického úseku družstva

Činnost družstva v roce 2005

Při stručném zhodnocení činnosti družstva za rok 2005 lze konstatovat, že se jednalo o rok **hospodářsky úspěšný**, a to jak v oblasti hospodaření správy družstva, tak i v oblasti hospodaření bytových hospodářských středisek (domů, garáží a kotelen). Pokud běžná hospodářská činnost navázala svým rozsahem a svými výsledky na předchozí roky, poněkud odlišná byla situace v oblasti prováděných oprav a rekonstrukcí domů, kde došlo v r. 2005 k velkému nárůstu prací při zajišťování a financování těchto oprav.

Hlavní činností družstva v průběhu hodnoceného období bylo nadále zajišťování správy, provozu a oprav objektů vlastních i objektů ostatních právnických osob. Výstavba nových objektů nebyla zahájena.

Vzhledem k tomu, že hospodaření a výsledky družstva ovlivňuje mnoho drobných činností a faktorů, uvedu v následujících řádcích jen některé podstatné či pro uživatele jednotek zajímavé informace ze tří oblastí.

Hospodaření družstva

Docílené hospodářské výsledky družstva v r. 2005:

HV družstva celkem (po zdanění)
6 907 tis. Kč

z toho:
HV bytových domů a garáží (vč. kotelen)
3.672 tis. Kč

HV správy družstva 3.235 tis. Kč

Kladný hospodářský výsledek **středisek bytových domů a garáží** byl jako v minulých letech vytvořen zejména tržbami za pronájem nebytových prostor (**nad 3 mil.Kč**). Hospodaření kotelen bylo po stránce nákladů a výnosů vyrovnané.

OBSAH:

Činnost družstva v roce 2005.....	1
Aktuálně k regeneracím	4
Ceny tepla opět rostou	5
Změny v účtování odměn samosprávy	6
Upozornění všem členům družstva-nájemcům bytů.....	6

Kladného hospodářského výsledku u **správy družstva** bylo dosaženo především na základě důsledného dodržování přijatých opatření

RENOP - stavby

Specialista v oboru zateplování staveb.

Komplexní regenerace panelové výstavby.

Výstavba železobetonových montovaných lodžii a ocelových balkónů.

Odborný poradenský servis v oblasti tepelné ochrany budov.

RENOP - stavby spol. s r. o., Tuřanka 115, 627 00 Brno, tel./fax: 548 183 005-6, www.renop-brno.cz

10 LET ZKUŠENOSTÍ V OBORU ZATEPLOVÁNÍ STAVEB



v nákladové oblasti na straně jedné a na

straně druhé neplánovanými nebo vyššími výnosy proti plánu u některých položek v provozní a finanční oblasti.

Co tedy ovlivnilo vykázaný zisk správy družstva nejvíce? Dá se konstatovat, že zejména tyto položky: **poplatky z prodlení** a ze smluvních pokut ve výši **3.756 tis. Kč**, poplatky za **převody členských práv** ve výši **4.195 tis. Kč**, výnosy ze **zhodnocení volných finančních prostředků** ve výši **5.146 tis. Kč** a tržby za **provádění správy pro cizí právnické osoby** vč. SVJ ve výši **2.230 tis. Kč**. Z hlediska dlouhodobého vývoje je důležité, trochu si tyto vyjmenované položky přiblížit. Vzhledem ke snižujícímu se počtu bytů a garáží ve vlastnictví družstva (v důsledku pokračujících převodů jednotek do vlastnictví) se např. předpokládal i snižující se objem výnosů z poplatků z prodlení a z převodů členských práv, které jsou až na výjimky ovlivňovány pouze nájemci. U tržeb z poplatků z prodlení se tento předpoklad potvrdil (nižší výnosy o 727 tis. Kč), avšak např. u poplatků za převody členských práv došlo naopak k drobnému nárůstu výnosů, neboť situaci výrazně ovlivnil expandující trh s byty. K očekávanému nárůstu došlo u výnosů z odměn za výkon správy pro cizí právnické osoby, který by měl pokračovat i v dalších letech. Předpokládaných vyšších výnosů bylo dosaženo i při zhodnocení volných finančních prostředků družstva, kde bylo ve spolupráci s bankami využíváno pro družstvo efektivnějších produktů bank. Ve srovnání s předcházejícím rokem byl tento výnos o 415 tis. Kč vyšší.

Dosažené vyšší výnosy umožnily

v nákladové oblasti realizovat opatření v oblasti pohledávek jako např. provést odpisy nevymahatelných pohledávek (na správě ve výši 157 tis. Kč, na HS bytových domů a garáží ve výši 177 tis. Kč) a tvorbu opravných položek celkem ve výši 1.032 tis. Kč. Družstvu se podařilo snížit celkové počty dlužníků „nájemného“ z řad uživatelů bytů a garáží i dlužníků členských podílů. Zde je nutno vyzdvihnout součinnosti vymahacích firem a soudních exekutorů.

Hospodaření družstva rovněž umožnilo v roce 2005 provést na budovách správy opravy za **1.556 tis. Kč** a technické zhodnocení za **363 tis. Kč**. Je nutno dodat, že jak je nezbytné provádět opravy obytných domů a objektů garáží, tak nelze na druhé straně připustit ani

zanedbání technického stavu budov správy. Po postupných opravách oken v obou budovách správy a rekonstrukci kotelny na budově KN6 se postupně provádí na KN6 oprava elektroinstalace. Dále byly provedeny stavební úpravy na provozně-technickém oddělení na SÚP a suterénu na KN6 vč. sociálního zařízení. Současně byla vytvořena zákonná rezerva na opravy na budoucí opravu střechy budovy SÚP a na opravu silnoproudu v budově KN6 v celkové výši **552 tis. Kč**.

Na základě příznivých výsledků hospodaření předchozího roku 2004 došlo i k navýšení nedělitelného fondu o **740,3 tis. Kč**, jako doplnění tzv. „rezervy“ družstva.

Oblast správy bytů a garáží

Vývoj v hlavní činnosti družstva, tj. správě bytů a garáží je ovlivňován postupnými převody bytů a garáží do vlastnictví. Změnami vlastnických práv dochází nejen ke změnám v počtech spravovaných vlastních objektů, ale dochází i k ovlivnění výše a skladby vlastního majetku družstva.

V roce 2005 bylo převedeno do vlastnictví **757 jednotek**, z toho 670 bytů a 87 garáží. Tento vývoj v počtu převodů se předpokládá i v nejbližších 3 - 5 letech.

Na základě dalších převáděných jednotek do vlastnictví, pokračoval i v průběhu roku 2005 předchozí trend vzniku nových společenství vlastníků jednotek (SVJ) – již samostatných právnických osob. Až na výjimky

RUBEST

stavební společnost

Zateplování budov

Sanace balkonů

Rekonstrukce střech

☎ 548 212 679, 📞 603 215 291

rubest@volny.cz, www.itn.cz/rubest

Šámalova 59, 615 00 BRNO

tel. 543 254 140, mob. 602 755 628

tel. 800 100 759 volejte zdarma

fax: 543 254 116

e-mail: renax@iol.cz

<http://www.renax.cz>

**Po předložení
inzerátu
sleva 10 %**

VEŠKERÉ STĚHOVÁNÍ

S pojištěním, kvalitně, spolehlivě a profesionálně

vykonává družstvo nadále na základě smluvního vztahu správu původních hospodářských středisek samospráv. Kromě správy těchto SVJ vzniklých z vlastního bytového fondu se družstvu v roce 2005 podařilo získat do správy i tři cizí subjekty (1 malé družstvo a 2 společenství vlastníků). Celkem tedy ke dni 31.12.2005 vykonávalo družstvo správu objektů pro 74 společenství vlastníků jednotek (65 domů a 9 objektů garáží) a 2 malá bytová družstva.

V průběhu několika následujících let lze očekávat každoročně vznik cca 5 až 10 nových společenství vlastníků jednotek, pokud nedojde ke změně zákonů. Vzhledem ke zvýšenému zájmu o zajišťování správy ze strany subjektů vzniklých privatizací z majetku města Brna je předpoklad rozšíření i počtu spravovaných objektů cizích právnických osob. V současné době probíhají jednání o správě objektů s několika menšími družstvy.

Opravy a rekonstrukce objektů

Pokud bylo konstatováno, že rok 2004 byl rokem s velkým nárůstem stavebních prací, lze o roku 2005 říci, že šlo z hlediska oprav a rekonstrukcí o rok ještě progresivnější. Mimo běžně prováděných oprav a rekonstrukcí přistoupilo mnoho samospráv k finančně nákladnějším celkovým regeneracím domů. O tom svědčí i čerpání z dlouhodobě přijatých záloh (DPZ).

Stav tvorby a čerpání DPZ v průběhu r. 2005 byl následující:

Stav DPZ k 31.12.2004	203,5 mil.Kč
Tvorba	189,3 mil.Kč
Čerpání	146,9 mil.Kč
Stav DPZ k 31.12.2005	245,9 mil.Kč

Celkové čerpání prostředků na regenerace a běžné opravy bylo ve skutečnosti ještě vyšší, než je samotné čerpání z účtu DPZ, protože část oprav byla profinancována formou půjček od družstva a z externích zdrojů - úvěry od bank.

Důvody velkého nárůstu zájmu o komplexní regenerace domů byly především dva. Prvním byla „hrozba“ **zvýšení cen** ze strany dodavatelů stavebních prací, kdy mimo běžného každoročního inflačního navýšení cen se dá reálně předpokládat i budoucí **vyšší zdanění z důvodu sazby DPH**. Druhým důvodem je využití státní podpory v rámci programu PANEL při

financování regenerace úvěrem (zajištění úvěru a dotace úroků).

I přesto, že došlo v průběhu roku k vyšší tvorbě DPZ na samosprávách (celkový nárůst DPZ v průběhu roku o **42,4 mil. Kč**), ať již na základě usnesení shromáždění delegátů o povinné minimální tvorbě ve výši **8,-Kč/m²** nebo vlastním rozhodnutím samospráv (na některých domech je tvorba i více jak **25,-Kč/m²**), pochopilo mnoho samospráv, že cesta přes tvorbu zdrojů těmito měsíčními úločkami na větší opravy je jednak dlouhodobá a vzhledem ke stále rostoucím cenám i ekonomicky nákladnější. Proto již v průběhu roku byly realizovány některé regenerace domů s financováním z půjček družstva a z bankovních úvěrů a v r. 2006 jednání se samosprávami o těchto možnostech financování pokračují.

I když byl problematice regenerací a jejich financování věnován prostor již v minulých číslech IL a výbory

samospráv a profesní správci obdrželi i další podklady a informace, není bez zajímavosti si uvést stručný výčet akcí, které v r. 2005 proběhly nebo byly rozpracovány.

Na základě stanovených kritérií a podmínek vydaných správou družstva v oblasti zajištění vlastních i externích finančních zdrojů se podařilo správě družstva ve spolupráci s výbory zajistit financování celkových regenerací domů: **Žebětínská 3** (výměna oken, náhrada balkónů lodžie a zateplení za 3.753 tis. Kč, zajištěn úvěr 2.531 tis. Kč), **U Velké cesty 16, 18, 20** (zateplení, náhrada balkónů lodžie za 7.576 tis. Kč, zajištěn úvěr 2.836 tis. Kč), **Chalabalova 5** (zateplení, výměna oken a balkónových sítí za 5.377 tis. Kč, zajištěn úvěr 4.600 tis. Kč). Těsně před uzavřením úvěrové smlouvy jsou domy: **Veletržní 2** (zateplení štítu a střešy, výměna oken za 2.636 tis., požadavek na úvěr 2.600 tis. Kč), **Veletržní 5** (zateplení, výměna oken, rekonstrukce výtahů a rozvody

Jaká plastová okna koupit?

Nabídka je poměrně široká. Ztrácíte se v informacích? Tento článek se Vám pokusí poradit jaká okna vybrat. Rozhodující je především profil a dodavatel.

Kvalitní profil

Parametr definující výrobek po stránce izolační je hodnota U (W/m²K). Čím je U nižší, tím méně tepla oknem uniká. **Kvalitní profily mají U nižší než 1,25 W/m²K.**

Každý profil je rozdělen několika příčkami, a tím jsou uvnitř vytvořeny oddělené prostory neboli komory. Komory jsou jako vrstvy oblečení - zabraňují úniku tepla. Standardní počet komor je 4 až 5.

Přední evropský výrobce, německá firma Gealan, vyrábí **6 komorový profil**, který je svými parametry U=1,1 a zvětšenou stavební hloubkou nejlepším standardním profilem na trhu.

Samozřejmě, že důležitou část okna tvoří také sklo. Zde je nabídka u většiny výrobců stejná - izolační dvojsklo plněné argonem U=1,1 W/m²K.

Odborná montáž plastového okna



Kvalitní dodavatel

Druhý aspekt, který rozhoduje při výběru okna je, zda jej vyrábí renomovaný výrobce s moderním zařízením. U každého plastového okna totiž dochází změnami venkovních teplot k jeho rozpínání.

I malá nepřesnost při výrobě může mít vliv na zhoršenou funkčnost oken - jinak řečeno drhnouti nebo úplně znemožnění otvírání. **V okno** - výrobce z profilů Gealan - je certifikovaný dle ISO 9001 a používá moderní počítačem řízenou výrobní linku. Na kvalitu a funkčnost svých výrobků **poskytuje záruku 10 let!**

Ještě nevíte jaká okna si vybrat a potřebujete poradit? Navštivte naši firemní prodejnu na Hybešově ulici 18 (1.patro). Na 100m² můžete zhlédnout více jak 20 výrobků a dalších vzorků. Naši pracovníci Vám rádi zodpoví všechny dotazy a zpracují zdarma výhodnou nabídku na kompletní dodávku našich oken.

Přeji Vám příjemný den

Ing. Miroslav Holešovský
výrobní ředitel
V okno s.r.o.

Firemní prodejna: Brno, Hybešova 18 (1.patro)
www.v-okno.cz
Infolinka: 8101072



REVITALIZACE PANELOVÝCH DOMŮ
DRŽITEL CERTIFIKÁTU ISO 9001:2001

Dodávky plochých střeš, zateplování fasád, výměna oken a výtahů, výměna ZTI
Kaštanová 34, Brno, 620 00, CZ
IČO: 723 91 219, DIČ CZ 8303164001
Bankovní spojení: KB 35-1386930247/0100
mob: 777 673 610, 603 435 882, 603 529 518, 606 808 886
fax: +420 532 176 449 e-mail: izolor@volny.cz
web: http://www.zatepleni-kopriva.cz

vody za 2.640 tis. Kč, požadavek na úvěr 1.205 tis. Kč), **Libušino údolí 152** (výměna oken, zateplení, nové lodžie, vstupní stěna s nákladem 5.079 tis. Kč, požadavek na úvěr 3.720 tis. Kč). Ve fázi přípravy jsou domy, kterým bylo již představenstvem schváleno jednání o úvěru: **Oblá 27, 29 a 31** (zateplení, výměna balkónů a oken, vstupní stěna s nákladem 4.222 tis. Kč, požadavek na úvěr 3.200 tis. Kč), **Moldavská 19** (oprava balkónů, zateplení, francouzské stěny za 3.959 tis. Kč, požadavek na úvěr 2.650 tis. Kč), **Dunajská 29** (výměna oken, náhrada balkónů lodžie, zateplení, výměna francouzských oken a vstupní stěna s nákladem 3.600 tis. Kč, požadavek na úvěr 3.600 tis. Kč), **Čtvrtě 1 – 12** (nové lodžie, výměna oken, zateplení za 26.500 tis. Kč, požadavek na úvěr 18.300 tis. Kč), **Irkutská 1** (zateplení, oprava balkónů, GO střechy, výměna oken a vstupní stěna s nákladem 3.252 tis. Kč, požadavek na úvěr 1.900 tis. Kč). U dalších cca 65 domů probíhají v současnosti jednání a provedení regenerací bytových domů a možnosti jejich financování bankovním úvěrem.

Mimo tohoto výčtu byly další finančně náročné akce realizovány s využitím půjčky z prostředků družstva. Je to např. regenerace domu **Jírovcova 7, 9, 11** (zateplení, výstavba lodžii a výměna vstupní stěny s nákladem 6.990 tis. Kč, poskytnuta půjčka z prostředků družstva 849 tis. Kč), I. etapa regenerace domů **Havelkova 2, 2a** (výměna oken za 5.380 tis. Kč, poskytnuta půjčka z prostředků družstva 2.084 tis. Kč), 2. etapa regenerace domů **Voříškov 35, 37, 39, 41** (zateplení, objektu, doteplení střechy za 3.289 tis. Kč, poskytnuta půjčka z prostředků družstva 1.849 tis. Kč), regenerace domu **Richtrova 2, 4, 6** (zateplení, lodžie, vstupní stěna, střecha za 4.132 tis. Kč, poskytnuta půjčka z prostředků družstva 1.727 tis. Kč), rekonstrukce lodžiových stěn domu **Ukrajinská 11** (náklad 3.660 tis. Kč, půjčka z prostředků družstva 780 tis. Kč).

Kromě těchto akcí, uskutečněných s využitím úvěru od banky nebo půjčky z prostředků družstva, byly provedeny a

financovány z vlastních zdrojů samospráv např. výměna oken (východní strana) domu **Ulička 2, 4, 6** za 1.274 tis. Kč, GO balkónů na **Arménské 9** za 1.210 tis. Kč, výměna oken **Krymská 3** za 1.077 tis. Kč, výměna oken **Jánošíkova 37, 39** za 1.042 tis. Kč, zateplení východní fasády **Koniklecova 2** za 1.291 tis. Kč, výměna balkónových sestav domů **Švermova 21, 23, 25** za 1.033 tis. Kč, regenerace domu **Chopinova 6** za 2.502 tis. Kč, modernizace výtahů v domech **Pšeník 3 - 13** za 3.929 tis. Kč, výměna oken v domech **Výletní 1, 3** za 1.653 tis. Kč, GO rozvodů vody v domech **Svážná 2 – 8** za 1.090 tis. Kč a další. Byla dokončena nástavba na domě **Pavlovská 10**. Zdroje HS na účtu DPZ byly v těchto případech mnohdy doplněny hotovostními platbami nebo byly využity úvěry fyzických osob ze stavebních spoření.

Z těchto přehledů jsou zřejmé dvě věci. Jednak je to objem prováděných prací, kde je evidentní nárůst jak počtu opravovaných domů, tak i narůstající výše stavebních nákladů. Druhá věc, která z výčtu vyplývá, je skutečnost, že jak finančně náročné akce jsou schopny samosprávy dosáhnout bez externích zdrojů. Z přehledu je zřejmé, že **z vlastních zdrojů** byly realizovány akce, jejichž rozpočet se pohyboval ve většině případů **do cca 1,5 mil. Kč**.

Všechny uvedené výše nákladů ve shora uvedeném výčtu byly aktuální v době zpracování tohoto čísla IL č. 17 a upozorňuji na skutečnost, že po jeho uzavěření mohlo dojít ke změnám.

Co říci závěrem k roku 2005. Hospodářský výsledek a plnění ostatních ukazatelů potvrdily nejen ekonomickou stabilitu družstva, ale i jeho další rozvoj. Dosažené výsledky umožnily provést celou řadu opatření v oblasti správy, ať již z hlediska investic do budov správy družstva, či opatření v oblasti ekonomické (odpisy nevymahatelných pohledávek, tvorba rezerv na opravy), nebo v dalších činnostech správy (zkvalitnění

informačního systému vč. technického zabezpečení).

Docílené výsledky současně umožnily, aby bytová hospodářská střediska mohla obdržet podíl ze zisku z vlastního hospodaření samospráv a dále podíl ze zisku správy družstva ve výši výnosů z finančních prostředků uložených v bankách. Hospodářský výsledek správy vytvořil předpoklad i pro doplnění sociálního a nedělitelného fondu.

Ing. Jan Totzauer, ekonomický náměstek

Aktuálně k regeneracím

Upozorňujeme všechny funkcionáře samospráv a profesní správce, aby při schvalování investiční akce v domě, financované úvěrem nebo půjčkou od družstva, postupovali dle vydaných pokynů správy družstva, neboť v případě nedostatečných podkladů se může realizace díla značně oddálit. To se týká především **náležitosti přijatých usnesení v zápisech z členských schůzí a ze shromáždění společenství vlastníků a podpisových archů** se souhlasem uživatele bytů s akci. Pokud mají funkcionáři samospráv jakékoliv nejasnosti ohledně podmínek a předkládaných podkladů, ať je raději konzultují s předstihem na odd. plánu, rozborů a předpisů. Vzhledem k tomu, že podklady předkládané externím organizacím mají striktně předepsanou formu a náležitosti, musí odborné útvary družstva na těchto náležitostech trvat. Jistě není nic příjemného, když se musí např. znovu obejít 64 bytů ohledně souhlasu uživatelů bytů s provedením regenerace a jejím financováním úvěrem vč. způsobu zajištění, a to jen kvůli formálním nedostatkům na předložených podkladech. Současně upozorňujeme na to, že pro značný zájem budou projednávány a vyřizovány požadavky samospráv tak, jak byly postupně na správu předkládány. Přihlíženo bude i k tomu, jak jsou splněny podmínky

družstva a jak jsou respektovány požadavky odborných útvarů družstva při zpracování podkladů. Zde je nutno připomenout, že zpracování, příprava a vyřízení úvěru je pro správu družstva záležitost nadstandardní a nemá s běžnou správou co dělat.

Na závěr jedna důležitá **informace pro vlastníky bytů**. Při zvažování, zda máte po převodu bytu do vlastnictví zůstat nadále členem družstva nebo ne, chci upozornit na skutečnost, že při ukončení členství v družstvu se pro vlastníka nečlena notně zkomplikuje **dostupnost úvěru** od družstva, neboť se pro družstvo stává tzv. „cizí osobou“, které je vykonáván pouze výkon správy. V praxi to znamená, že může být po vlastníkově nečlenovi vyžadována úhrada jeho podílu na regeneraci platbou v hotovosti. V těchto případech závisí poskytnutí půjčky pouze na vstřícnosti družstva vůči nečlenovi, neboť družstvo **bude vždy preferovat především vlastní členy**.

Ing. Jan Totzauer, ekonomický náměstek

Ceny tepla opět rostou

Uživatelé bytů obdrží v průběhu června t.r. nový předpis ekonomicky oprávněných nákladů a záloh na služby s účinností od července 2006. Kromě změn, které si uživatelé sami schválili na členských schůzích samospráv a shromážděných společenství vlastníků v domech, v něm budou promítnuty zejména **změny v zálohách na služby**.

Vzhledem k rostoucím cenám vstupů (především plynu) došlo od ledna r. 2006 k dalšímu navýšení cen tepla. TEZA, a.s. Brno dodává tepelnou energii pro naše objekty v oblasti Staré Brno za 599,80 Kč/GJ. Teplo pro domy vytápěné plynovými kotelny, dodává TEZA, a.s. Brno za 481,30 Kč/GJ a cena tepla pro výměňkové stanice od Tepláren Brno vzrostla na 450,37 Kč/GJ. Na základě těchto skutečností rozhodlo představenstvo družstva, že zálohy na teplo uživatelům, bydlícím v objektech **vytápěných vlastními plynovými kotelny**, budou stanoveny jako 1/12 skutečných nákladů za rok 2005, navýšené o **30 %**.

Ostatním uživatelům budou zálohy stanoveny ve výši 1/12 skutečných nákladů dle vyúčtování služeb za rok 2005, navýšené o **35 %**.

Vzhledem k této nepříznivé skutečnosti iniciovalo družstvo jednání s ostatními brněnskými bytovými družstvy, jehož výsledkem je společná písemná žádost zasláná zastupitelstvu města Brna a Magistrátu města Brna, aby se touto problematikou neustálého narůstání cen tepla vážně zabývalo a přijalo i odpovídající řešení přijatelné pro uživatele bytů.

Cenové vlivy budou mít dopad i na další položky v předpisu služeb. Základem je vždy 1/12 skutečného nákladu dle vyúčtování služeb za rok 2005, která bude u vodného a stočného navýšena o 10 %, u zálohy na elektřinu ve společných prostorách a zálohy na užívání výtahu bude činit navýšení 5 %, u zálohy na úklid (je-li prováděn pracovníkem v hlavním nebo vedlejším pracovním poměru) bude promítnuto navýšení 20 %.

Ing. Jan Totzauer, ekonomický náměstek



FUNKČNÍ DESIGN VYNIKAJÍCÍ MECHANICKÉ A OPTIMÁLNÍ TEPELNĚ-IZOLAČNÍ VLASTNOSTI

- součinitel prostupu tepla $U_w = 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$
kompletní otvorové výplně při použití skleněné výplně
Climaplus $U_g = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$
s nerezovým rámečkem Chromatech
- splňuje požadavky revidované normy „ČSN 730540-2 -
Tepelná ochrana budov“ platné od 1. 12. 2002

**BEZKONKURENČNÍ CENA
ZÁRUKA 5 LET**

RI OKNA a.s.
BZENEC - Úkolky 1055, 696 81 Bzenec, tel.: 518 389 517 -9, fax: 518 389 516, e-mail: info@ri-okna.cz, volejte zdarma: 800 RIOKNA (800 746 562)

BRNO - Drobného 45a (Billa vedle Boby centra), 602 00 Brno, tel.: 541 210 722, 541 210 834, 541 210 894, fax: 541 211 082, e-mail: ribrno@ri-okna.cz, volejte zdarma: 800 101 150

OSLAVANY - Nám. 13. prosince č. 8, 664 12 Oslavany, tel.: 546 425 181, mobil: 608 505 529, fax: 546 425 286, e-mail: ribrno@ri-okna.cz, volejte zdarma: 800 101 150

WWW.RI-OKNA.CZ

**5 KOMOR NOVÉHO SYSTÉMU
STREAMLINE
SE STAVEBNÍ HLOUBKOU
76 MM!**

NOVINKA 2006

Změny v účtování odměn samosprávy

V souladu s usnesením č. 178/17 představenstva družstva (PSBD) ze dne 24.11.1999 a usnesením shromáždění delegátů (SD) dne 22.6.2000, kterými byl projednán a schválen materiál týkající se poplatků funkcionářů samospráv, se od roku 2006 mění účtování odměn výboru samosprávy. Tyto položky odměn už **nebudou nadále účtovány zálohově**, neboť v předložených materiálech a **ve schválených usneseních byly odměny samosprávy navrženy jako poplatky paušální**. Tyto změny se netýkají společenství vlastníků jednotek.

Na základě výše uvedených skutečností **nebudou od r. 2006 odměny výboru samosprávy součástí individuálního vyúčtování služeb**.

Ing. Poláková Helena,
oddělení metodiky a ekonomiky SVJ

Informace z Oddělení členských vztahů

Upozornění všem členům družstva- nájemcům bytů

Zákonem č. 107/2006 Sb. byla s účinností od 31.3.2006 změněna některá ustanovení občanského zákoníku (zákon č. 40/1964 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

Upozorňujeme Vás na ty, které bezprostředně souvisejí s povinnostmi nájemce družstevního bytu a za jejich nesplnění jsou novou zákonnou úpravou stanoveny tvrdší sankce.

Nové znění § 689 občanského zákoníku:

(1) Nájemce a osoby, které žijí s nájemcem v bytě, jsou povinny řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.

(2) Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke

změně došlo. V písemném oznámení nájemce uvede jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob.

(3) Nesplní-li nájemce povinnost podle odst. 2 ani do jednoho měsíce, považuje se to za hrubé porušení povinností podle § 711 odst. 2 písm.b).

(Pozn.: Z obsahu § 688 občanského zákoníku jednoznačně vyplývá, že tato povinnost se vztahuje na osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti.

Nelze tedy ustanovení § 689 odst. 2 užít k „legalizaci“ podnájmu bytu bez souhlasu pronajímatele!)

Nové znění § 711 občanského zákoníku:

(1) Pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v tomto zákoně.

(2) Pronajímatel může vypovědět nájem **bez přivolení soudu**:

- a) jestliže nájemce, nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě
- b) jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění

**Takový
máte dům...**

**...a za takový
zaplatíte teplo**



Brno-Řečkovice



Brno-Líšeň



Hlubočky

**Zateplovací systémy stomixTHERM® alfa
a stomixTHERM® beta dokáží ušetřit
až 30 % nákladů na vytápění.**

STOMIX® – výrobce a dodavatel zateplovacích systémů (ETICS) jehož jméno má zvuk v celé Evropě. První český výrobce zateplovacích systémů, který je držitelem Evropského technického schválení. Vyrábíme omítky, lepidla a stěrkové hmoty, penetrační nátěry, barvy, sanace a prostředky pro ochranu betonu. Navrhujeme optimální řešení pro Váš dům, garantujeme správnost použitých technologií, pomůžeme Vám se zajištěním finančních prostředků.

**Jen kompletní revitalizace zajistí
vašemu domu to, co potřebuje.**

Kde nás najdete: STOMIX Brno s.r.o., Kaštanová 34, 620 00 Brno

Další informace naleznete na www.stomix.cz

bezplatná telefonní linka
☎ 800 555 300

STOMIX®

poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu ...*(zbytek věty se netýká bytů ve vlastnictví našeho družstva)*

- c) má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval byt pouze jeden
- d) neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů nebo byt bez vážných důvodů užívá jen občas

(Pozn.: písm.e) se netýká bytů ve vlastnictví našeho družstva.)

(3) Písemná výpověď pronajímatele musí být doručena nájemci. V písemné výpovědi pronajímatele musí být uveden důvod výpovědi, výpovědní lhůta (§ 710 odst. 2), poučení nájemce o možnosti podat do šedesáti dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu, a pokud nájemci podle tohoto zákona přísluší bytová náhrada, závazek pronajímatele zajistit nájemci odpovídající bytovou náhradu.

(4) Má-li nájemce právo na náhradní byt nebo na náhradní ubytování, je povinen byt vyklidit do 15 dnů po zajištění odpovídajícího náhradního bytu nebo náhradního ubytování.

(5) Nájemce není povinen byt vyklidit, pokud podá ve lhůtě šedesáti dnů ode dne doručení výpovědi žalobu na určení neplatnosti výpovědi a řízení není ukončeno pravomocným rozhodnutím soudu.

Nové znění věty první odst. 5 § 712 občanského zákoníku:

Skončí-li nájemní poměr výpovědi pronajímatele podle § 711 odst. 2 písm. a), b), c) a d), stačí při vyklizení poskytnout přístřeší.

Nové znění § 719 občanského zákoníku:

(1) Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu

určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez určení doby jen s písemným souhlasem pronajímatele. Není-li splněna tato podmínka, je smlouva neplatná. Porušení této povinnosti se považuje za porušení povinnosti nájemce podle § 711 odst. 2 písm. b). *(Pozn.: ustanovení této věty se vztahuje na podnájmy bytu po 31.3.2006.)* Smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu. Nebylo-li dohodnuto jinak, platí, že podnájem lze vypovědět bez uvedení důvodů ve lhůtě podle § 710 odst. 2 *(Pozn.: 3 měsíční výpovědní lhůta, jejíž počátek běží od prvního dne měsíce, následujícího po měsíci, v němž byla výpověď podána.)*

(2) Podnájem sjednaný bez určení doby skončí nejpozději zánikem nájmu. Byl-li podnájem sjednán na určitou dobu, skončí také uplynutím této doby.

(Pozn.: Podnájem tedy vždy skončí se zánikem nájmu.)

(3) Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na náhradní podnájem.

Vladimír Drybčák,
vedoucí oddělení členských vztahů

Upozornění členům družstva

V souladu s ustanoveními zákoníku práce a po projednání v odborové organizaci UNIOS, určilo vedení správy družstva čerpání řádné dovolené pracovníkům ve dnech 3.7.-4.7.2006, 7.7.2006, 29.9.2006, 27.12.-29.12. 2006 a 2.1.2007.

V těchto dnech budou obě budovy, Kapucínské nám. 100/6 a Ukrajinská 2, uzavřeny. Pro písemný styk bude sloužit poštovní schránka na budově Kapucínské nám. 100/6.

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, Jiřina Ondrůjová. Odpovědný zástupce redakce – JUDr. Vladimír Hlásenský. Sídlo redakce: Kapucínské nám. 100/6, 656 57 Brno. Kontaktní osoba: Jiřina Ondrůjová, výkonný tajemník rady, tel. 542214398. Náklad 12.900 ks. Tisk: MORAVIA PEREX, s.r.o., Lazaretní 7, Brno. Rozšiřuje DRUŽBA, stavební bytové družstvo jako vnitrodružstevní tiskovinu. Výtisky jsou neprodejné.

ČSOB nabízí úvěr za korunu

V současné době neustále roste počet bytových družstev či společenství vlastníků bytových jednotek (SVJ), která stojí před otázkou, jak řešit nedostatek finančních prostředků na investice do rekonstrukcí domů nebo celou problematiku spojenou s finanční správou bytového fondu. Problémy s penězi většinou řeší prostřednictvím dotací a především úvěrů od bankovních domů. Největší zkušenosti na tomto poli má pravděpodobně ČSOB, kterou si jako svoji mateřskou banku zvolila téměř polovina bytových družstev a třetina společenství vlastníků jednotek v České republice. ČSOB kromě vedení platebního styku pro bytová družstva a SVJ poskytuje i speciální produkty včetně úvěrů na opravy, rekonstrukce a modernizace bytových domů v jejich vlastnictví či správě.

ČSOB PROGRAM PRO BYTOVÁ DRUŽSTVA A SVJ

V letošním roce ČSOB přišla s novým „ČSOB Programem pro bytová družstva a SVJ“. Program zahrnuje bankovní produkty a služby šité na míru potřebám bytových družstev a SVJ v oblasti zajištění spolehlivého a bezpečného platebního styku (Družstevní konto) a nadstandardního zhodnocování dočasně volných peněžních prostředků (Fond ČSOB Bytových družstev, cash pooling), ale i v oblasti dlouhodobých úvěrových zdrojů za velmi přijatelných podmínek (speciální úvěrové produkty).

DRUŽSTEVNÍ KONTO

Družstevní konto představuje cenově a úrokově zvýhodněné produkty a služby, které uspokojí všechny základní potřeby v oblasti platebně-zúčtovacího styku. Jeho základ tvoří nadstandardně úročený běžný účet, jehož výhod v současné době využívá již více než 3 000 klien-

tů. K jejich spokojenosti určitě přispěl i fakt, že ČSOB od roku 2003, kdy byl tento produkt uveden na trh, ani jednou nezměnila nastavené podmínky úročení.

ÚVĚRY NA OPRAVY A REKONSTRUKCE BYTOVÝCH DOMŮ

ČSOB je bankou, která má rozsáhlé zkušenosti s poskytováním úvěrů na investiční potřeby spojené s opravami, rekonstrukcemi a modernizacemi bytových domů ve vlastnictví bytových družstev nebo ve správě SVJ. Čerpání úvěru na

jsou nastaveny správně a jsou akceptovatelné pro většinu bytových družstev a SVJ v České republice.

ÚVĚR ZA KORUNU

Bytová družstva a SVJ mohou rovněž využít jedinečné nabídky ČSOB na uzavření úvěrové smlouvy za výhodných podmínek. Pokud tak učiní v období od 1. 4. do 31. 12. 2006, zaplatí za posouzení žádosti a poskytnutí úvěru pouze jednorázový poplatek ve výši 1 Kč. Posudek o odhadní ceně úvěrované nemovitosti si ČSOB již tradičně zpracovává na vlastní náklady.

FOND ČSOB BYTOVÝCH DRUŽSTEV

V úzké spolupráci se Svazem českých a moravských bytových družstev (SČMBD) vytvořila ČSOB zcela nový podílový fond. Ten bude spuštěn 1. 4. 2006 a jeho cílem je nadstandardní zhodnocování peněžních prostředků. Základními hodnotami fondu byly stanoveny „konzervativnost, bezpečnost a nadstandardní výnos“. Lze proto očekávat, že právě bytová družstva se budou touto nabídkou cítit oslovena a využijí fond ke zhodnocení svých finančních prostředků.

ČSOB ÚVĚR NA OPRAVY A REKONSTRUKCE BYTOVÝCH DOMŮ

- dlouhodobá splatnost (max. 15 let)
- příznivá úroková sazba
- možnost alternativních způsobů zajištění:
 - nově zcela bez zajištění u SVJ či biankosměnkou bytového družstva v případě, kdy průměrná zadluženost na 1 byt nepřesáhne částku 100 tis. Kč
 - bez nutnosti ručit majetkem – získáním záruky od ČZRB v rámci Programu Panel (průměrná zadluženost na 1 byt nesmí přesáhnout 150 tis. Kč)
- použitelný na financování výměny oken, obnovu výtahů či komplexní zateplení

VÝHODY DRUŽSTEVNÍHO KONTA:

- nadstandardně úročený běžný účet
- jeden poplatek zahrnující:
 - služby elektronického bankovníctví
 - platební kartu
 - možnost zřízení dalšího účtu
 - měsíční výpis z účtu zasílaný poštou

opravu domu se pro mnoho bytových družstev či SVJ stalo přijatelnou alternativou pro případ, kdy musí do své nemovitosti investovat a současně nechtějí navyšovat stávající platby do fondu oprav. Úvěrů vhodných k financování všech druhů investičních akcí banka doposud poskytla téměř 2 000 s celkovým objemem přesahujícím 3 miliardy korun. To potvrzuje, že základní parametry úvěrů

Vytvoření fondu ČSOB Bytových družstev je tak dalším konkrétním výsledkem spolupráce mezi ČSOB a SČMBD. Svaz poskytuje bance informace, které slouží k nastavení parametrů jejich produktů určených bytovým družstvům a SVJ. A naopak banka má možnost bytová družstva a SVJ informovat o svých aktuálních produktech na webových stránkách SČMBD (www.scmbd.cz).