

DRUŽBA, stavební bytové družstvo Brno

INFORMAČNÍ LISTY

Číslo 19

Červen 2007

ÚVODNÍ SLOVO

Vážení členové družstva,

poprvé v tomto roce přinášíme nové číslo Informačních listů, s nímž se Vám dostávají informace ze života družstva. Stejně jako v předcházejících letech tak i letos Vám v tuto dobu přinášíme výsledky hospodaření za rok 2006. S potěšením konstatujeme, že tyto byly příznivé.

Jménem představenstva družstva, kontrolní komise i jménem vedení správy družstva děkujeme všem, kteří se o dosažené výsledky zasloužili.

K nadcházejícím dovoleným Vám všem přejeme příjemné prožití volných dnů, zejména pak načerpání nových sil pro další společnou práci ve prospěch SBD.

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 2006

Dosažené výsledky hospodaření v roce 2006 lze stručně charakterizovat jako velmi úspěšné a potvrdily ekonomickou stabilitu družstva jak v oblasti hospodaření správy družstva, tak i v oblasti hospodaření bytových hospodářských středisek (domů, garáží a kotelen).

Stejně jako v předchozích letech byla hlavní činnost družstva zaměřena na zajišťování správy, provozu a oprav objektů vlastních i objektů ostatních právnických osob. Rok 2006 byl však něčím výjimečný, a to ohromným nárůstem objemů prováděných oprav a rekonstrukcí domů, tzv. regenerací.

HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA:

Docílené hosp. výsledky družstva v r. 2006:

HV družstva celkem

(po zdanění) 8 074 tis. Kč
z toho:

HV bytových domů

a garáží (vč. kotelen) 4 038 tis. Kč

HV správy družstva 4 036 tis. Kč

Hospodářský výsledek středisek bytových domů a garáží byl vytvořen zejména vysokými tržbami (3 655 tis. Kč) za pronájem nebytových prostor v domech. Hospodaření kotelny bylo po stránce nákladů a výnosů vyrovnané.

Základem toho, aby mohl být i na správě družstva docílen příznivý hospodářský výsledek je především důsledná kontrola všech výdajů správy družstva. Druhým předpokladem je dosažení plánovaných tržeb a výnosů za služby a výkony spojené se zajišťováním správy domů a garáží a získat i další neplánované výnosy.

Které výnosy tedy ovlivnily vykázaný zisk správy družstva nejvíce? Dá se konstatovat, že zejména tyto položky: **poplatky z prodlžení** a ze smluvních pokut ve výši 3 479 tis. Kč, **poplatky za převody členských práv** ve výši 3 781 tis. Kč, výnosy ze **zhodnocení volných finančních prostředků** ve výši 5 957 tis. Kč a tržby za **provádění správy pro cizí právnické osoby** (SVJ a malá bytová družstva) ve výši 2 662 tis. Kč. K těmto výnosům je však důležité dodat, že se jejich skladba podle očekávání mění, a to z důvodu pokračujících převodů bytů a garáží do vlastnictví. Snižující se počet vlastních bytů a garáží družstva má a dále bude mít za následek klesající výnosy jak z poplatků z prodlžení a z převodů členských práv, tak bude mít částečně dopad i na výnosy z úroků z uložených volných finančních zdrojů. Naopak k nárůstu výnosů bude docházet u vý-

(Pokračování na straně 2)

PARTNER VAŠEHO DOMOVA

www.dec-plast.cz

DEC-PLAST
HOLDING

Již 12 let vyrábíme kvalitní okna, proto
námí garantovaná DESETILETÁ ZÁRUKA
na plastové profily má svou váhu.

**VYROBIT PLASTOVÁ
OKNA A DVEŘE VYSOKÉ KVALITY ... je pro nás hračka !**



Sídlo společnosti
Příbor, Místecká 1111
tel.: 556 764 780-3
info@dec-plast.cz

Dec-Plast Trade - Brno
Brno, Nováčkova 19
tel./fax: 541 242 464
brno@dec-plast.cz

Dec-Plast Trade - Praha
Praha 4, Zelený pruh 99
tel./fax: 222 543 352
praha@dec-plast.cz

Dec-Plast Trade - Pardubice
Pardubice, Masarykovo nám. 1484
tel.: 466 714 117, fax: 466 714 121
pardubice@dec-plast.cz

Dec-Plast Trade - Plzeň
Plzeň, Mikulášské nám. 17
tel.: 605 231209
plzen@dec-plast.cz

ČINNOST DRUŽSTVA V ROCE ...

(Pokračování ze strany 1)

nosů za výkon správy pro cizí právnické osoby, kterých bude přibývat.

Dosažené výsledky správy družstva jsou o to cennější, že se současně podařilo provést na budovách správy **opravy za 859 tis. Kč** (např. oprava silnoproudých rozvodů, oprava střechy, výměna části oken) a **technické zhodnocení za 1 722 tis. Kč** (rekonstrukce kotelný v budově na Ukrajinské 2). Současně tyto výsledky umožnily vytvoření **rezervy na opravy** plánované v příštích letech ve **výši 1 108 tis. Kč**. Prováděné investice (opravy a technické zhodnocení) u budov správy družstva v několika posledních letech jsou nezbytné z více důvodů. Prvním z nich je nevyhovující a zastaralý technický stav objektů (elektroinstalace, okna, kotelný, střechy a další), na kterém se podepsalo i předchozí vedení družstva. Dalším důvodem proč opravy neodkládat jsou narůstající ceny materiálů, stavebních prací a jejich očekávaného vyššího daňového zatížení (vyšší sazba DPH). Na posledním místě je potřeba zmínit zvýšení technické úrovně a komfortu služeb a větší dostupnost informací (programové vybavení, internet, webové stránky apod.).

Z hlediska pořízení dlouhodobého majetku lze uvést zakoupení kamerového systému na KN6, výměnu služebního osobního automobilu, pokračující výměnu nábytku v kancelářích na KN6, optické připojení KN6 k páteří síti internetu. To vše v celkové **výši 1 387 tis. Kč**.

Dosažené vyšší výnosy umožnily provést i opatření v oblasti pohledávek jako odpisy a tvorbu opravných položek u nevymahatelných pohledávek. Družstvu se podařilo snížit celkové počty dlužníků „nájemného“ z řad uživatelů bytů a garáží i dlužníků členských podílů. Zde je nutno vyzdvihnout součinnost vymahací firmy a především soudních exekutorů. Narůstajícím problémem v oblasti pohledávek začínají být dlužníci z řad vlastníků bytů.

OBLAST SPRÁVY BYTŮ A GARÁŽÍ

Celá činnost družstva je ovlivňována postupnými převody bytů a garáží do vlastnictví. Dochází jednak ke snižování vlastního majetku družstva, ale i ke změně způsobu správy pro nově vznikající právní subjekty.

V roce 2006 bylo převedeno do vlastnictví **624 jednotek**, z toho 587 bytů a 37 garáží. V současné době je převedeno do vlastnictví cca 30 % jednotek.

Stále pokračující trend převodu bytů a garáží do osobního vlastnictví se odráží i na počtu nově vznikajících právnických osob – společenství vlastníků jednotek (SVJ). K 31. 12. 2006 družstvo spravovalo **81 objektů společenství vlastníků jednotek a 5 malých bytových družstev**, což představuje 1954 bytových jednotek a 140 garážových jednotek. V průběhu posledních dvou let téměř ustal „odchod“ společenství vlastníků jednotek do cizí správy a naopak se některá SVJ vrátila opět pod správu družstva. Bohužel někdy se vrátí i s kata-

strofálním stavem účetnictví, prázdným kontem a ještě pokutou od finančního úřadu. V průběhu roku 2006 dalo výpověď pouze 1 SVJ a naopak jednomu společenství vlastníků jednotek byla dána výpověď družstvem pro neplnění základních povinností vyplývajících ze zákona. U nových ze zákona vzniklých SVJ dochází velmi často k situacím, že nikdo z vlastníků nechce převzít odpovědnost a jako zvolený člen výboru SVJ se nechat zapsat do obchodního rejstříku a dům zastupovat. Takovýto stav může trvat rok i dva a doplatit na to mohou jen samotní uživatelé bytů, neboť někdo musí za dům jednat, podepisovat smlouvy apod.

OPRAVY A TECHNICKÉ ZHODNOCENÍ (REGENERACE DOMŮ)

Hodnocené období bylo jednoznačně **rokem oprav a rekonstrukcí**, neboť většina činností družstva byla touto oblastí ovlivněna. Byl zaznamenán obrovský nárůst stavebních prací při opravách, ale zejména nákladnějších celkových regenerací objektů, o čemž svědčí i objem čerpání z účtu DPZ na opravy a rekonstrukce objektů v celkové výši **203,1 mil. Kč**.

V r. 2006 byla ukončena, zrealizována nebo rozpracována celá řada investičních akcí většího rozsahu, jejichž zkrácený přehled je vč. rozsahu oprav a celkových nákladů níže uveden.

Z akcí **nad 9 mil. Kč** to byla např. regenerace domu **U Velké ceny 2, 4, 6 za 9,6 mil. Kč** (zateplení domu a střešního pláště, přístavba celopanelových lodžií, výměna oken, rekonstrukce hlavních vchodů), **Oblá 33 a 35 za 18,3 mil. Kč** (zateplení, technické zhodnocení lodžií a jejich zasklení), domy samosprávy **Čtvrtě 1 – 12 s nákladem 28,7 mil. Kč** (nové lodžie, výměna oken a zateplení), domy **U pošty 1, 5, 7, 9 s nákladem 19,9 mil. Kč** (zateplení, oprava okapových chodníků, zastřešení vstupů, zasklení lodžií), domy **Dunajská 11, 13, 15 za 16,8 mil. Kč** (zateplení, výměna vstupních dveří, oprava balkonů, zateplení vnitřních prostor, výměna ohřívačů TUV a v případě Dunajské 15 i výměna výtahu).

Z akcí nad 7 mil. Kč lze vyjmenovat: regenerace domu **Švermova 1 za 7,5 mil. Kč** (zateplení, oprava střechy, výměna sklepních oken, výměna prosklené stěny za výtahem, výměna vstupní stěny do objektu, výtah, výměna zábradlí balkonů) a 2. etapa regenerace domu **Prokofjevova 1 – 11 za 7,6 mil. Kč** (zateplení, nové lodžie, dokončení výměny oken).

Dále byly provedeny nebo rozpracovány tyto **akce nad 5 mil. Kč**: **Libušino údolí 152 za 5,1 mil. Kč** (výměna oken, zateplení, nové lodžie, vstupní stěna), **Oblá 27, 29, 31 s nákladem 6,4 mil. Kč** (zateplení, výměna balkonů a oken, vstupní stěna).

Z větších akcí do 5 mil. Kč to byla např. **Okrouhlá 12 za 4,3 mil. Kč** (zateplení, technické zhodnocení lodžií, výměna oken, francouzských stěn a vstupní stěny), **Moldavská 19 za 4,9 mil. Kč** (rekonstrukce balkonů, zateplení, francouzské stěny), **Dunajská 29 za 3,8 mil. Kč** (výměna oken, náhrada balkonů lodžie, zateplení, výměna francouzských oken a vstupní stěna), **Libušino údolí 156 za 3,6 mil. Kč** (výměna lodžií, zateplení fasády, výměna vstupních dveří a úprava vstupu), **Axmanna 15 za 3,8 mil. Kč** (náhrada balkonů lodžie, zateplení, úprava vstupu), **Irkutská 1 za 2,8 mil. Kč** (zateplení, oprava balkonů, výměna francouzských stěn a vstupní stěny), **Švermova 8 za 2,9 mil. Kč** (zateplení, výměna sklepních oken a drátoskel balkonů) a další. Byla zahájena nástavba na domě **Pavlovská 12**.

Přípravné práce pro realizaci oprav a náročnějších regenerací domů vč. zajištění finančních zdrojů pokračují i v roce 2007, a to v minimální předpokládané výši cca 200 mil. Kč.

Mimo tohoto výčtu jsou však zajímavé další údaje spojené s opravami nebo celkovými regeneracemi domů.

Na základě schválených plánů oprav došlo u mnoha hospodářských středisek k vyšší tvorbě DPZ umožňující realizace oprav většího rozsahu. To je evidentní i z měsíčních **úložek DPZ**, kdy je u většiny domů tvorba **15,- Kč/m²** a výše. Tvorba v této výši je nezbytná v přípa-

(Dokončení na straně 3)



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.net

VEŠKERÉ
STĚHOVÁNÍ

S pojištěním, kvalitně, spolehlivě a profesionálně

**Po předložení
inzerátu
sleva 10 %**

ČINNOST DRUŽSTVA V ROCE ...

(Pokračování ze strany 2)

dě požadavku na úvěr. Pro zajímavost je uveden vývoj čerpání z účtu DPZ na opravy a regenerace od r. 2002 do r. 2006.

Vývoj čerpání z účtu DPZ:

2002	112 mil. Kč
2003	123 mil. Kč
2004	141 mil. Kč
2005	146 mil. Kč
2006	203 mil. Kč

I přes nejvyšší čerpání prostředků z DPZ v historii družstva, nestačí tyto zdroje ve většině případů na pokrytí celkových nákladů na komplexní regenerace domů. Proto u většiny regenerací byly na základě požadavků samospráv doplněny potřebné finanční prostředky formou půjček od družstva nebo úvěry od bankovních domů. V roce 2006 správa družstva poskytla **interní půjčky 8 samosprávám ve výši cca 10 mil. Kč** a sjednala **bankovní úvěry pro 25 bytových domů v celkové hodnotě 101 mil. Kč**.

Použité zdroje na opravy a regenerace v r. 2006:

DPZ	203 mil. Kč
bankovní úvěry	101 mil. Kč
půjčky od družstva	10 mil. Kč
platby v hotovosti	14 mil. Kč
Celkem	328 mil. Kč

U většiny sjednaných úvěrů bylo požádáno o **státní dotace v rámci programu PANEL**.

V roce 2006 byly uzavřeny smlouvy s ČMZRB, a.s. o **poskytnutí dotace k úrokům pro 3 domy ve výši 1 891 tis. Kč** a za prvních 5 měsíců r. 2007 pro **21 domů ve výši 20 206 tis. Kč** a pro další domy již byly podány žádosti o dotace k úrokům. Současné probíhají s mnoha samosprávami jednání o poskytnutí úvěrů v t.r.

Všechny tyto údaje jasně ukazují u mnoha samospráv na pochopení stávající ekonomické situace ve vývoji narůstajících cen energií, nárůstu cen materiálů a nejasného, ale očekávaného zvýšení daňové zátěže stavebních prací (DPH). Na druhé straně je snaha využít státních příspěvků v rámci programu PANEL (dotace k úrokům z bankovních úvěrů).

Co říci závěrem k ukončenému roku 2006? Dosaženými ekonomickými výsledky, ekonomickou stabilitou družstva a aktivní

činností při správě bytového fondu a zejména opravách bytových domů si získává družstvo velmi dobré jméno v rámci města Brna i v mnohých částech České republiky, což vyplývá z mnoha pozvání na výměnu zkušeností týkajících se zejména přípravy, provádění a financování regenerací domů. To se velmi příznivě odráží i na přístupu bank při sjednávání podmínek úvěrů pro opravy a regenerace.

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

FIRMA IVOR JULINA NABÍZÍ:

- INSTALATÉRSKÉ A TOPENÁŘSKÉ PRÁCE
- VÝMĚNY ZAŘIZOVACÍCH PŘEDMĚTŮ (WC, BATERIE, A POD.)
- VČETNĚ ZAKÁZEK PRO SAMOSPRÁVY DRUŽBA, STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO BRNO

MOBIL: 604 139 469

AKTUÁLNĚ K REGENERACÍM DOMŮ

Z hodnocení r. 2006 vyplývá, že došlo ze strany samospráv a uživatelů bytů k dalšímu výraznému posunu v přístupu k opravám a zejména k nákladnějším komplexním regeneracím domů.

Zda provádět dílčí nutné opravy nebo rovnou celkovou regeneraci domu je v domech často předmětem složitých a bouřlivých diskusí. Ze strany správy družstva lze říci, že pokud nepůjde o havarijní stav nějaké části domu, bude vždy pouze na uživatelích bytů v domě, pro jaký rozsah opravy se rozhodnou. Protože se setkáváme s různými názory uživatelů o efektivitě a návratnosti případné opravy či technického zhodnocení domu, rád bych pro přiblížení použil příkladu jednoho z mnoha regenerovaných objektů, a to dům v lokalitě Kohoutovice - Voříškova 12. V níže uvedené tabulce je uveden postup kroků a opatření, který zvolil výbor samosprávy ke snížení energetické náročnosti a k dosažení úspory:

Rok	Spotřeba tepla na topení a ohřev teplé vody (v GJ)	Cena za 1GJ (v Kč)	Cena tepla celkem (v Kč)	Opatření k úsporám	Cena tepla bez opatření na úspory (v Kč)
1996	1876	254,60	477 629		
1997	1758	270,00	474 597	termoregulace	506 455
1998	1533	383,00	441 949		718 508
1999	1460	269,30	393 195		505 225
2000	1200	298,90	358 627	zateplení	560 661
2001	1157	330,00	381 861		619 155
2002	1059	342,00	361 510		641 592
2003	1062	336,70	357 591		631 649
2004	1010	361,60	365 174		678 361
2005	1023	398,80	407 993		748 148
2006	918	478,60	439 372	výměník, rozvody	897 853

Zajímavé údaje vycházejí v posledním sloupci tabulky, kde je propočítána cena, kterou by dům každoročně zaplatil, pokud by žádné investice neprováděl. Zajímavé jsou i zkušenosti a slova předsedkyně SA k provedené termoregulaci, citují: „Bez velikých nákladů se uspořilo teplo provedením termoregulace topného systému.

Topný systém byl zregulován tak, aby při vyhřátí bytů na požadovanou teplotu na termoregulačních hlavících na radiátorech, vypnul jednotlivé větve a kotelna (TEZA) nepředávala do domu další nepotřebné teplo. Nejvíce se ale uspořilo adrešností nákladů. Na radiátory byla namontována měřidla spotřebovaného tepla. I když měřid-

la (odpařovací i digitální) mají své nedostatky z hlediska přesnosti, jsou psychologickou zbraní zaměřenou na šetření“.

K uvedeným hodnotám v tabulce lze ještě dodat, že zateplení bylo provedeno v té době používaným 8cm polystyrénem a součástí regenerace domu v r. 1999 - 2000 nebyla výměna oken, kterou si uživatelé provádějí postupně na vlastní náklady.

(Za poskytnuté podklady děkuji předsedkyni samosprávy ing. Márii Salákové).

Je jasné, že otázka návratnosti investic je složitá a diskutabilní, ale některé věci jsou zcela jasné. Pokud žádná opatření na úsporu energií nebudou provedena, budou uživatelé platit za **vysokou spotřebu tepla stále vyšší cenu**. Druhou evidentní skutečností je nárůst cen materiálů a služeb na stavební práce. Běžně se dle druhu materiálu (sklo, polystyrén, skelná vata, ocelové prvky) pohybují **roční nárůsty ve výši 3 - 8 %**. A nyní do toho vstupuje současná politická loterie o navýšení DPH na stavební práce. Je velmi reálné, že 5% sazba DPH již bude mít krátké trvání. A nyní se zkuste vrátit k výše uvedené tabulce a jen zkusmo si spočítat kolik uvedený dům ušetřil, proti tomu kdyby regeneraci a ostatní opatření prováděl až dnes nebo dokonce např. za dva roky. Tímto bych chtěl i odpovědět několika vlastníkům i nájemcům bytů, kteří argumentují 50-letou návratností investice a brzdí zahájení regenerace nebo jednání o úvěru. Nemají pravdu, ale je nutno brát zřetel na rozsah regenerace.

(Pokračování na straně 5)



Program Bytový dům

Zvýhodněné úvěry na opravy a rekonstrukce bytových domů

- financování 200 000 Kč na bytovou jednotku bez zajištění
- atraktivní úroková sazba
- možnost využití státních podpor
- vedení úvěrového účtu jen za 200 Kč měsíčně

Poskytnutí úvěru

ZDARMA

Pobočka Komerční banky v Brně:

Lenka Macháčková, tel.: 542 129 404, e-mail: lenka_machackova@kb.cz

Ing. Petr Blaha, tel.: 542 129 267, e-mail: petr_blaha@kb.cz

Ivana Šmídová, tel.: 542 129 365, e-mail: ivana_smidova@kb.cz

Ilona Joklová, tel.: 542 129 406, e-mail: ilona_joklova@kb.cz



KB

Můj svět. Moje banka.

infolinka 800 111 055
www.kb.cz

(Pokračování ze strany 3)

Bohužel z vlastní zkušenosti mohou říci, že většinou jsou důvody nesouhlasu s regenerací mimo návratnosti úplně jiné. Byty jsou mnohdy pronajímány a není zájem do nich investovat ani zvyšovat komfort bydlení. Dalším důvodem jsou tzv. „problémoví“ na všechno si stěžující a s ničím nesouhlasící uživatelé bytů a dále uživatelé s velmi osobitými názory a představami o způsobu provedení regenerace či formě úhrady svého podílu na regeneraci. Zde je pomoc správy družstva velmi těžká. I když se podaří získat na opravu či regeneraci stavební povolení (nepodložený nesouhlas uživatele může být nahrazen soudním rozhodnutím), zůstane problém se zajištěním financování díla od těchto uživatelů. Vzhledem k jejich nesouhlasu jim nemůže být poskytnuta půjčka nebo úvěr. Proto je často jedinou cestou, aby ostatní uživatelé domu tyto „problémové lidi“ přesvědčili nějakou formou sami.

Závažným problémem nikoliv k souhlasu s regenerací, ale pro poskytnutí úvěru či půjčky od družstva jsou dlužníci ať již „nájemného“ nebo jiných dluhů. V některých těchto případech neposkytne úvěr tomuto domu podle svých kritérií ani banka.

Častým důvodem nesouhlasu k opravě bývá i otázka peněz, zejména strach z velkého finančního zatížení v rámci měsíčních plateb „nájemného“. Zde mohou říci, že většina splátek úvěrů se pohybuje okolo 15 Kč/m². Splátky se samozřejmě odvíjí od výše poskytnutého úvěru a jeho doby splatnosti. V nevýhodě jsou domy s menším počtem bytů (např. 16), kdy náklady na regeneraci dosáhly u některých bytů až 260 tis. Kč na byt. Náklady na byt samozřejmě závisí i na

rozsahu prací, které si v domě uživatelé odsouhlasili.

Důvodem nesouhlasu či zdržení zahájení díla bývá mnohdy i odpor nájemců, kteří **podmiňují souhlas s regenerací převodem bytu do vlastnictví**, často hraničící až s vydíráním. Co se týká pozastavení převodů bytů do vlastnictví (od zahájení regenerace až do kolaudace a finančního vypořádání díla) bylo ze strany správy družstva vždy deklarováno, že je to **svobodné rozhodnutí** uživatelů v souvislosti s regenerací. To znamená, že si uživatelé mohou sami zvolit, zda chtějí dům opravovat s využitím půjčky nebo úvěru s programem PANEL nebo chtějí převádět byty do vlastnictví, což mohou provést ihned po finančním vypořádání díla a jeho kolaudaci. Pokud k takové dohodě v domě nedojde a převody budou postupně prováděny, bude regenerace oddalována a jak již bylo řečeno, bude dílo stále dražší. Je potřeba, aby si každý sám zvážil, zda byt musí být převeden právě teď a nikdy jindy. Je však potřeba upozornit i na skutečnost, že pokud již nastane v domě stav, že převody bytů do vlastnictví **převyšují 50 %** spoluvlastnického podílu, nemůže samospráva pro tento dům žádat o úvěr ani mu poskytnout půjčku od družstva. Tím se na některých větších samosprávách s více HS může přihodit, že některým domům bude moci správa družstva zajistit úvěr a v domech s více jak 50 % vlastníků si budou muset prostředky uživatelé zajistit jiným způsobem. To je ještě komplikovanější u domů, které jsou stavebně propojeny nebo na sebe navazují. Zde se dají předpokládat velké budoucí problémy při vzájemné komunikaci o společných opravách.

Co se týká úhrad podílů na regeneraci, je

v souladu s organizační směrnicí družstva povinen každý uživatel uhradit svůj celý podíl na opravě a regeneraci před zahájením díla, pokud nejsou již zdroje naspóřeny v DPZ a nebo neuzavře uživatel s družstvem smlouvu o půjčce na úhradu svého podílu na regeneraci. Znovu upozorňujeme všechny vlastníky i nájemce na to, že **pokud nebude z jakékoliv příčiny smlouva o půjčce ze strany uživatele podepsána, musí svůj podíl uhradit v hotovosti** do data stanoveného představenstvem družstva. Pokud nebudou finanční zdroje na úhradu nákladů regenerace předem složeny či smluvně zabezpečeny vč. zajištění jejich návratnosti, nelze podepsat smlouvu o úvěru s bankou a návazně ani smlouvu o dílo s dodavatelem.

Jak již bylo zmíněno, lze na úroky z úvěru pro regeneraci domu získat v rámci programu PANEL státní dotaci. Protože o těchto dotacích kolují mezi samosprávami dosti nejasné informace, např. o výši této dotace, lze si uvést příklad jednoho z domů, které využily k financování úvěr se státní podporou.

Regenerace domu Libušino údolí 152

rozsah prací:	zateplení, výměna oken, lodžie za balkony, vstupní stěna
náklady:	5 079 154 Kč
průměr. náklad na byt:	159 tis. Kč
realizace:	6/06 – 12/06
zdroje financování:	
DPZ	939 tis. Kč
platby v hotovosti	420 tis. Kč
bankovní úvěr	3 720 tis. Kč

Bankovní úvěr byl sjednán na dobu 10 let s úrokovou sazbou 4,59 %. Protože samospráva

(Pokračování na straně 6)

Rekostav - ZTI, s.r.o.® - držitel certifikátu ISO 9001:2001

Topenářské práce

- dodávka a montáž term. ventilů
- výměny armatur a otopných těles
- kotelny a generální opravy na klíč
- dodávky a montáže výměňkových stanic

Kompletní výměny bojlerů

Rozúčtování nákladů na ÚT a vodu

- dodávka a montáž poměrových měřičů na radiátory a rozúčtování nákladů
- dodávka, montáž a servis měřičů tepla

Plynoinstalace

- dodávky a montáže rozvodů plynu včetně spotřebičů (sporáky, plyn, kotle, apod.)
- porevizní opravy rozvodů plynu

Instalatérské práce

- generální opravy rozvodů vody a odpadů
- výměny armatur
- dodávky a montáže zařízení předmětů

- drobné opravy, servis vodoměrů
- kompletní nové instalace rozvodů vody a odpadů včetně kompletace na klíč
- rekonstrukce bytových jader

Elektroinstalace

- kompletní služby pro panelové domy (porevizní opravy elektro, schodišťové osvětlení, zvonky, domácí tel. apod.)
- kompletní elektroinstalace pro byt. domy

Rekostav - ZTI, s.r.o.®

Ukrajinská 2, Brno 625 00, web: <http://www.rekostav-zti.cz>, mail: info@rekostav-zti.cz
tel.: 547 353 413, 547 218 164

(Dokončení ze strany 5)

požádala mimo vyřízení úvěru na financování regenerace i o vyřízení státní podpory v rámci programu PANEL, byla tato žádost správou družstva zpracována a družstvo uzavřelo smlouvu s ČMZRB o poskytnutí dotace na úroky ve výši 4% bodů. V praxi to znamená, že samospráva v podstatě získala úvěr za úrok 0,59 % a v průběhu 10 let obdrží postupně na dotacích 872 tis. Kč, které může použít na další opravy. To pouze v případě, pokud se uživatelé rozhodnou, že si dotaci ponechají na účtu DPZ. Výše dotace závisí na mnoha okolnostech např. na výši úvěru a délce jeho splatnosti, na výši a typu úročení a především na podmínkách daných státem. Jen pro zajímavost lze uvést, že na družstvu byla prozatím uzavřena nejvyšší smlouva na dotaci pro jeden dům ve výši 1 528 tis. Kč (14-letý úvěr na 4,8 mil. Kč s úrokovou sazbou 4,99 %).

O státní podporu může požádat každá samospráva, která k financování regenerace využila úvěru z banky, ale vždy pouze v případě, že si tento způsob financování s využitím státní podpory schválila na členské schůzi a shromáždění společenství vlastníků v domě. Důležité je o státní podpoře vědět, že dotace je v současné době poskyto-

vána dle současně platného nařízení vlády až do 4% bodů úrokové sazby. Pokud samospráva a ná vazně družstvo splní všechny podmínky pro poskytnutí dotace, dojde k uzavření smlouvy s ČMZRB, a.s. o poskytnutí této dotace. Na základě toho obdrží dům pololetně (dle splátkového kalendáře ČMZRB) na účet DPZ příslušnou splátku dotace. Tyto dotace bude dům dostávat po celou dobu splácení úvěru, ale vždy pouze **na základě skutečně uhrazených úroků**. Způsob vypořádání dotace jednotlivým uživatelům, popř. její ponechání na účtu DPZ pro další opravy, bude na rozhodnutí samosprávy. Je však nutno zdůraznit, že dotace je nároková pro ty uživatele, kteří čerpají úvěr, neboť pouze oni hradí úrok k úvěru. Metodika pro vypořádání dotací je v současné době správou připravována.

K tomuto tématu by se dalo ještě popsat mnoho papíru. Již provedené regenerace a obrovský zájem samospráv o další regenerace s využitím státního programu PANEL svědčí o tom, že si uživatelé a funkcionáři samospráv uvědomují, že tato cesta je pro ně dobrá. Jen bych chtěl upozornit samosprávy, že souhlas představenstva družstva s úvěrem nebo půjčkou vyžaduje splnění určitých stanovených podmí-

nek vydaných správou družstva pro jejich poskytnutí (směrnice družstva, vnitřní pokyny družstva a informace předávané samosprávám). Proto znovu žádáme výbory samospráv, aby podle nich postupovaly a ušetřily čas jak sobě, tak i nám, neboť nedostatek kapacity trápí nejen firmy, ale začíná se projevovat i u útvarů správy družstva, které se touto problematikou zabývají, a to i přes jejich posílení.

Úplným závěrem bych chtěl dodat, že za poslední měsíce došlo u většiny bank k nárůstu úrokových sazeb o 0,3 - 0,5 %, což při vyšším úvěru může znamenat, že akce bude hned o 10 tis. Kč dražší. To je jen na dokreslení vývoje nákladů. Takže až se budete někteří z Vás za několik let ptát, kolik jste kvůli některým lidem prodělali, a to mnohdy z malicherných důvodů či na základě alibistických rozhodnutí, můžete si to již nyní zkusit spočítat, ale především volat k odpovědnosti ty, kteří za Vašimi vyššími výdaji stojí.

Na druhé straně bych chtěl využít této příležitosti a poděkovat všem funkcionářům samospráv i správcům, kteří se na zajišťování přípravy a realizace regenerací a jejich financování v předchozím roce podíleli.

Ing. Jan Totzauer, ekonomický náměstek

INFORMACE Z PROVOZNÍ ÚČTÁRNY

1. VYÚČTOVÁNÍ SLUŽEB

Upozorňujeme výbory SA (správce), že v případě nefunkčních a neodečtených měřidel TV + SV budou dopočty prováděny dle prováděcí vyhlášky 428/2001 Sb. - směrná čísla spotřeby vody (zákon 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích). Při neodečtených hodnotách je třeba uvést počet osob, které jsou rozhodným ukazatelem pro dopočet spotřeby dle směrného čísla.

Při zjištění nefunkčnosti měřidel má uživatel povinnost oznámit tuto skutečnost samosprávě (správci), který zajistí výměnu. **Spotřeba, za dobu kterou měřidlo neměřilo, bude dopočítána dle směrného čísla. Je třeba ohlásit počet osob za dobu, kdy měřidlo nefungovalo** (dodatek č.2 OS 08/2002 - úprava výpočtu vodného a stočného u nefunkčních a neodečtených měřidel).

Uživatel je povinen umožnit odpočet naměřených hodnot v termínu k 31. 12. příslušného roku. Odpočet provádí samospráva (správce) nebo družstvem pověřená osoba.

Informace pro vlastníky: výpočet ostatních služeb je prováděn dle vyhlášky 85/1997, kde je rozúčtování provedeno v souladu se sta-

novenými zálohami. Tzn. že pokud jsou zálohy stanoveny dle parametru osob nebo m², bude výpočet vždy proveden podle stejného parametru. Jiný způsob není možný. Změna parametru musí být schválena členskou schůzí společenství jednotek a zálohy se upraví vždy od následujícího kalendářního roku. V průběhu roku tento parametr nelze měnit.

Samospráva (správce) má povinnost při zjištění nárůstu vypočtené ceny za dodávku vody provést kontrolní odečet spotřeby bez předchozího oznámení uživatelům. Jen tak lze zjistit příčiny nárůstu ceny a nedostatky mohou být odstraněny (výměna chybných měřidel).

Přeplatky z vyúčtování služeb za rok 2006 jsou po ukončení termínu reklamace postupně odesílány uživatelům podle data zpracování na jednotlivých střediscích, a to nejpozději v termínu do 31. 7. 2007. Uživatelé platící sporožitem u České spořitelny - formou inkasa, budou mít přeplatky připísané na těchto účtech. Ostatní uživatelé obdrží poštovní poukázku k výběru částky na kterékoliv poště v ČR.

Nedoplatky je nutno uhradit nejpozději do 31. 7. 2007. V případě vyššího nedoplatku, kte-

rý nemůže uživatel z objektivních důvodů uhradit jednorázově, je nutno požádat na odd. provozní účtárny správy družstva o dohodu pozdější úhrady, např. splátkovým režimem nebo jiný způsob vyrovnání. Nedoplatek (bez zaúčtování poplatku z prodlení) **musí být uhrazen nejpozději do 15. 12. 2007.**

2. PRO UŽIVATELE PLATÍCÍ

PROSTŘEDNICTVÍM SIPO

Opakovaně sdělujeme, že nové platby prostřednictvím SIPO budou poprvé uskutečněny vždy v prvním měsíci každého čtvrtletí (tj. leden, duben, červenec, říjen). Formuláře jsou připraveny na našich webových stránkách nebo na provozní účtárně družstva. Tyto správně vyplněné formuláře je možno zasílat elektronickou poštou na adresu **fikarova@druzba-sbd.cz**.

V případě jakékoliv změny uživatele (převod do osobního vlastnictví, výměna bytu atd.) je nutno nahlásit na provozní účtárnu, aby mohly být platby zrušeny nebo pokračovat touto formou placení.

Fikarová Hana

vedoucí provozní účtárny



REVITALIZACE PANELOVÝCH DOMŮ
DRŽITEL CERTIFIKÁTU ISO 9001:2001

Dodávky plochých střech, 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: izolator@volny.cz
web: <http://www.zatepleni-kopriva.cz>

INFORMACE Z ODDĚLENÍ PESONALISTIKY A MEZD

1. KOLEKTIVNÍ SMLOUVA

Vedení družstva a odborová organizace se dohodly na znění nové kolektivní smlouvy. Kolektivní smlouva je uzavřena na období 2007 – 2009. Kolektivní smlouva je uložena na odd. personalistiky a mezd.

2. ODMĚŇOVÁNÍ ZAMĚSTNANCŮ

V souladu s novým zákoníkem práce a nařízením vlády č.567/2006 Sb. byl zpracován nový mzdový předpis, který vstoupil v platnost dne 1. 3. 2007. Tento předpis upravuje odměňování zaměstnanců v pracovním poměru. Oproti předchozímu mzdovému předpisu do-

chází ke změně v zařazení činností do skupin prací.

Pracovníků na samosprávách se týká skupina prací:

- č. 1, kam náleží uklízeči, hlídači a vrátní a údržbáři provádějící drobnou údržbu,
- č. 2, kam náleží topiči a obsluha vytápění, údržbáři provádějící opravy elektro, strojního nebo stavebního charakteru, lakýrnické a malířské práce, instalatérské práce.

Výše základní mzdy je pro jednotlivé skupiny prací stanovena s rozpětím. Každému zaměstnanci se zaručuje nárok na přiznání základní mzdy ve výši minima stano-

veného pro příslušnou skupinu prací.

V odměňování zaměstnanců pracujících na základě **dohod o pracích konaných mimo pracovní poměr došlo k podstatné změně**. Těmto zaměstnancům nesmí být poskytnuta za práci nižší odměna, než je stanovená minimální mzda. V současné době činí výše minimální mzdy 48,10 Kč za hodinu. Další podstatnou změnou je, že rozsah práce konané zaměstnancem na základě **dohody o provedení práce může činit až 150 hodin** v kalendářním roce.

Ing. Zdeňka Chamrádová
vedoucí odd. personalistiky a mezd

INFORMACE Z PROVOZNÍHO ÚSEKU DRUŽSTVA

DIGITÁLNÍ TELEVIZNÍ VYSÍLÁNÍ

O přechodu na digitální televizní vysílání se již delší dobu hovoří, hned na úvod je však třeba uvést, že dosud nebyl stanoven žádný pevný a závazný termín, ke kterému by mělo být ve městě Brně vypnuto stávající analogové vysílání a toto plně nahrazeno vysíláním digitálním. Realizovat včasnou informační kampaň obsahující podrobné informace je povinností orgánů státní správy, které především jsou garantem dostupnosti TV vysílání pro široké vrstvy obyvatelstva.

Co ale můžeme udělat už nyní, v přípravné etapě? Digitální vysílání zjednodušeně znamená, že jedním kanálem, tzv. multiplexem, je možno přenášet více TV programů signálem složeným digitálně, z jedniček a nul. Aby bylo možno digitální vysílání přijímat, je třeba buď mít již k tomu uzpůsobené televizní přijímače, anebo tento signál převést na analogový (stávající způsob přenosu TV obrazu a zvuku), který přijímají běžné přijímače a videorekordéry. Toho lze dosáhnout buď úpravou společné televizní antény (STA), anebo připojením převodního zařízení, tzv. set-top-boxu ke každému TV přijímači či videorekordéru.

Přijímáme – li TV signál prostřednictvím kabelové televize, je převod signálu věcí tohoto provozovatele.

Jiná je situace v případě společné TV antény (STA). Rozšíření hlavní stanice STA o pozemní digitální signál je možné realizovat dvěma různými technickými cestami, přičemž každá má své výhody i nevýhody.

A) Stávající hlavní stanice STA se doplní o kanálové zesilovače ALCAD pro DVB-T (digitální) kanály. Podmínkou takového řešení je schopnost kabeláže v domě pracovat v pásmu UHF a kompatibilita všech dalších aktivních a pasivních prvků se signálem DVB-T.

- + nízká cena rozšíření hlavní stanice (pro jeden multiplex cca 5.000 – 8.000,- Kč);

- - nutnost pořízení set-top-boxu ke každému televizoru případně videorekordéru. B) doplnit hlavní stanici STA o soupravu pro příjem pozemního digitálního vysílání ALCAD série, která umožní převod digitálního signálu na běžný analogový TV signál.

- + účastníci nemusí pořizovat DVB-T přijímače ani set-top-boxy, digitální signál je v STA šířen tak, že jej lze přijímat na běžných TV přijímačích;

- - vyšší cena (pro první takto převedený program cca 25.000,- Kč, každý další cca 15.000,- Kč), ale již od STA o cca 24 účastnících je toto řešení ekonomicky výhodnější než nákup samostatných set-top-boxů ke každému televizoru nebo videorekordéru.

Obě výše uvedená řešení lze samozřejmě i kombinovat.

Doporučujeme tedy nechat si prostřednictvím pracovníků provozně – technického oddělení provozního úseku družstva provést prohlídku, resp. revizi stávající STA a souvisejících rozvodů odbornou firmou, včetně zpracování konkrétní cenové nabídky pro ten který dům.

O dalším vývoji situace s digitálním vysíláním ve městě Brně budeme prostřednictvím Informačních listů či dopisem přímo jednotlivým samosprávám a správám podávat další informace ihned, jakmile se nám podaří je získat.

Mgr. Jiří Tinka, provozní náměstek

ÚPRAVA PŘÍPLATKU ZA VYUŽITÍ HAVARIJNÍ SLUŽBY, VÝTAHY – SLAVÍK, SPOL. S R.O.

Společnost VÝTAHY – Slavík, spol. s r.o., která u DRUŽBY, stavebního bytového družstva Brno servisuje největší počet výtahů nám bylo oznámeno, že v souvislosti s legislativní úpravou zákoníku práce platnou od 1. 1. 2007 je nucena přistoupit k účtování poplatku za využití tzv. havarijní služby (opravy prováděné servisními pracovníky mimo běžnou pracovní dobu po – pá 07.⁰⁰ – 15.³⁰). Cena tohoto příplatku činí 330,- Kč za každou započatou hodinu práce.

Ing. Simona Malášková,
vedoucí provozně – technického oddělení

NOVÁ GARÁŽOVÁ STÁNÍ, HERČÍKOVA 1A

DRUŽBA, stavební bytové družstvo Brno, bude v roce 2007 realizovat výstavbu 10 – ti nových garážových stání v objektu velkoprostorových garáží Herčíkova 1a v Brně – Králově Poli. Zájemci o tato garážová stání mohou podat písemnou žádost o zařazení do seznamu žadatelů o nové garážové stání na podatelnu správy družstva:

DRUŽBA, stavební bytové družstvo Brno
Kapucínské nám. 6, 656 57, Brno
případně ji poslat na e-mailovou adresu:
tinka@druzba-sbd.cz, v termínu do 30.6.2007.

Mgr. Jiří Tinka, provozní náměstek družstva

UPOZORNĚNÍ ČLENŮM DRUŽSTVA

V souladu s ustanovením zákoníku práce a po projednání v odborové organizaci UNIOS, určilo vedení správy družstva čerpání řádné dovolené ve dnech **2. 7. 2007 – 6. 7. 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.

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 Ondřejová. Odpovědný zástupce redakce – JUDr. Vladimír Hlásenský. Sídlo redakce: Kapucínské nám. 100/6, 656 57 Brno. Kontaktní osoba: Jiřina Ondřejová, výkonný tajemník rady, tel. 542 214 398. Náklad 12 500 ks. Tisk: MORAVIA PEREX, s. r. o., Lazaretní 7, Brno. Rozšiřuje DRUŽBA, stavební bytové družstvo, jako vnitrodružstevní tiskovinu. Výtisky jsou neprodejné.



STAVOPROJEKTA byla založena v r. 1991 a od počátku stavební činnosti je zaměřena zejména na regeneraci a energetické úspory panelových, zděných bytových i občanských staveb a výstavbu bytů.

STAVOPROJEKTA vyvinula pro regeneraci panelových domů systém stavebních konstrukcí a technických zařízení STAVO, který je dlouhodobě ověřen v praxi ve stavebních realizacích prováděných firmou. Aplikace tohoto systému garantuje investorovi u stavebních konstrukcí a technických zařízení dlouhodobou životnost, dlouhé cykly údržby a velmi příznivý vzhled.

5 hlavních výhod pro investory, proč přikročit k regeneraci panelového nebo zděného bytového domu se STAVOPROJEKTOU

1. **Komplexní dodávka regenerace „na klíč“** s odpovědností jednoho dodavatele za přípravu zakázky, projekt, energetický audit nebo energetický průkaz budovy, stavební povolení a stavební realizaci se zárukou v délce 60 měsíců.
2. **Garance úspor energie** s možností výběru dvou variant úsporného konstrukčního řešení regenerace.
 A) **regenerace energeticky úsporná**, s úsporou energie na vytápění v rozsahu 42-50%.
 B) **regenerace energeticky velmi úsporná**, s úsporou energie na vytápění v rozsahu 50-58%. V této variantě je aplikováno nové konstrukční řešení oken a dveří systému STAVO-PLAST, který firma vyrábí a montuje, nové technické řešení systému STAVO-THERM pro zateplení obvodového pláště včetně suterénu a systému STAVO-THERM-S pro tepelnou izolaci a hydroizolaci střech.
3. **Financování**, které firma zajišťuje formou odborného zpracování technických a ekonomických podkladů pro banky a spořitelny, pro Českomoravskou záruční a rozvojovou banku, pro regionální pracoviště určené k vyjádření stanoviska k zařazení do programu PANEL. Dále zajišťujeme konzultace v oblasti možnosti získání dalších státních podpor, včetně zpracování dokumentace potřebné pro podání žádostí o tyto podpory.
4. **Garance kvality** díla a ochrany životního prostředí na podkladě certifikátů ISO 9001:2001, ISO 14001:2005 i certifikátů pro výrobky STAVO a referencí od investorů.
5. **Pevnou cenu** díla odsouhlasenou investorem před zahájením stavebních prací.

STAVO-MONT

Systém montovaných nástavb



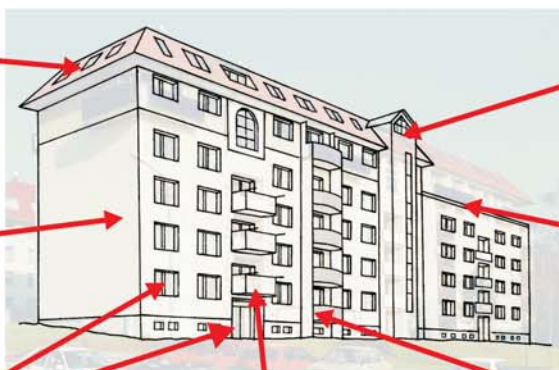
STAVO-THERM

Kontaktní zateplovací systém



STAVO-PLAST

Plastová okna a jiné konstrukce



STAVO-BALKON

Ocelové zavěšené balkony



STAVO-LIFT

Přistavěné výtahy



STAVO-THERM S

Systém zateplování střech



STAVO-LODEM

Systém přistavěných lodžii



STAVOPROJEKTA
stavební firma, a.s.

Kounicova 67, 602 00 Brno
Sekretariát, vedení společnosti
Tel.: 538 711 711, Fax: 538 711 712
e-mail: info@stavoprojekta.cz

Středisko zakázky a dodávky staveb
Tel.: 538 711 733
e-mail: partykova@stavoprojekta.cz

Středisko výroby a montáže oken
Tel.: 538 711 713
e-mail: fojtikova@stavoprojekta.cz