

DRUŽBA, stavební bytové družstvo Brno

INFORMAČNÍ LISTY

Číslo 31

Červen 2013

ÚVODNÍ SLOVO

Vážení členové družstva,

poprvé v tomto roce přicházíme s dalším číslem našeho periodika, ve kterém Vám chceme sdělit nové informace. Tradičně Vás vždy v prvním čísle seznamujeme s výsledky hospodaření v uplynulém roce. Tyto jsou stejně jako v letech předcházejících velmi příznivé.

Letošní rok je pro družstvo významný tím, že končí pětileté funkční období orgánů družstva. V období únor až duben proběhly na samosprávách volby nových výborů samospráv, delegátů a jejich náhradníků na shromáždění delegátů. Volba představenstva a kontrolní komise na další funkční období se uskuteční na shromáždění delegátů dne 5. 6. 2013.

Představenstvo, kontrolní komise i správa družstva děkují touto cestou členské základně za spolupráci v loňském roce, ale i v průběhu celého funkčního období.

Vladimír Pilát
předseda představenstva

Ing. Ladislav Randula
předseda kontrolní komise

JUDr. Ing. Luboš Dvořák
ředitel družstva

UPOZORNĚNÍ ČLENŮM DRUŽSTVA

V souladu s ustanoveními zákoníku práce a po projednání v odborové organizaci UNIOS, určilo vedení správy družstva čerpání řádné dovolené pracovníkům družstva ve dnech 1. 7. - 4. 7. 2013.

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.

INFORMACE Z EKONOMICKÉHO ÚSEKU DRUŽSTVA

HOSPODAŘENÍ ROKU 2012

– 6,3 MILIONU PRO SAMOSPRÁVY

I takto lze charakterizovat výsledky hospodaření družstva v roce 2012. Pokud Shromáždění delegátů schválí výsledky, tak jak mu budou představenstvem družstva předloženy, obdrží samosprávy cca 3 mil. Kč z výnosů vlastního hospodaření a 3,3 mil. Kč z výnosů správy družstva. Na těchto údajích je vidět, že uplynulý rok svými dobrými výsledky navázal na předchozí hospodářsky úspěšné roky. Co tyto výsledky ovlivnilo, jaké důležité problémy družstvo v průběhu hodnoceného roku řešilo nebo co na družstvo čeká v dalším období, o tom několik slov níže.

1) Hospodářské výsledky družstva

Provedený audit potvrdil hospodářské výsledky (HV) družstva a schválil jeho účetní závěrku za rok 2012 bez vý-

hrad. Na správě družstva a bytových hospodářských střediscích bylo dosaženo těchto výsledků po zdanění:

hospodářský výsledek správy družstva	4 355 tis. Kč
hospodářský výsledek bytových HS (vč. kotelen)	2 994 tis. Kč
celkem	7 349 tis. Kč

Co tyto výsledky nejvíce ovlivnilo a jak se promítly do činnosti družstva, o tom si nyní řekněme několik slov.

Kladný hospodářský výsledek bytových hospodářských středisek byl jako v předchozích letech dosažen zejména příjmy z pronájmu společných a nebytových prostor, které za rok 2012

činily **2 580 tis. Kč**. Hospodaření kotelny bylo po stránce nákladů a výnosů vyrovnané.

Na dobrých výsledcích hospodaření správy družstva se mimo hlavního zdroje výnosů, což jsou poplatky a odměny za zajišťování správy od uživatelů

(pokračování na str. 2)

ÚSPORY 20-25 %
za vodu i náklady na ohřev teplé vody

Finanční úspora / byt: **1 500 a 5 000 Kč** za rok.

Cena 3 ks spořičů: 700 Kč (spořič pro umyvadlo, dřez a sprchu)

Tyto úspory docílíte využitím **českých antivápenných spořičů vody**, kterými u umyvadel nahradíte obyčejné perlátory, a hlavně se spořičem namontovaným mezi baterii a hadici do sprchy v koupelně.

Info: Miroslav Nejezchleb Tel.: 737 769 324 Mail: info@raes.cz

INFORMACE Z EKONOMICKÉHO ÚSEKU DRUŽSTVA

(dokončení ze str. 1)

lů bytů a garáží, nejvýrazněji podílely finanční výnosy ze zhodnocování volných finančních prostředků v bankách. Tyto nad očekávání vysoké výnosy ve výši **9 132 tis. Kč** byly ovlivněny jednak vysokým stavem finančních prostředků na účtech dlouhodobě přijatých záloh (DPZ) domů a především jejich efektivním zhodnocením. Pozitivní na těchto dosažených výnosech v r. 2012 je skutečnost, že běžné výnosy z nabízených produktů v bankovním sektoru zůstávají stále na velmi nízké úrovni. Správa družstva věnuje této oblasti velkou pozornost a neustále jedná s bankami o nových možnostech k co nejefektivnějšímu zhodnocení volných finančních prostředků na účtech. Získané výnosy v r. 2012 dokládají, že se toto úsilí vyplácí.

Mezi další významnější výnosy, ovlivňující kladný HV, patřily poplatky za převody členských práv ve výši **1 993 tis. Kč**, výnosy z nebytových prostor ve výši **2 235 tis. Kč** a poplatky z prodlení a smluvních pokut ve výši **1 882 tis. Kč**. Důležitý finanční výnos představovaly i poplatky za výkon správy společenství vlastníků jednotek (SVJ) a cizích subjektů, které se podílely na HV částkou **6 060 tis. Kč**.

Všechny tyto dosažené výnosy umožnily na druhé straně provést na budovách správy plánované opravy za **394 tis. Kč** a pořízení dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku za 525 tis. Kč. Ekonomické výsledky rovněž poskytly prostor pro provedení odpisů nedobytných pohledávek a vytvoření opravných položek k pohledávkám za dlužníky.

2) Další informace o činnosti družstva

a) Převody jednotek do vlastnictví

V průběhu roku 2012 bylo převedeno do vlastnictví dalších **511 jednotek**, z toho **454 bytů** a **57 garáží**. Celkem bylo již k tomuto datu převedeno do vlastnictví dle zákona č. 72/1994 Sb. **8907 bytů** a **1294 garáží**. Velká část těchto bytů a garáží je již spravována v rámci vzniklých právnických osob - společenství vlastníků jednotek. Stejný vývoj v počtu ročně pře-

dených jednotek do vlastnictví je předpokládán i v několika příštích letech.

b) Společenství vlastníků jednotek (SVJ)

Postupnými převody jednotek do vlastnictví dle zákona č. 72/1994 Sb. vznikla v průběhu roku 2012 z bývalých hospodářských středisek družstva další nová společenství vlastníků jednotek. Ke dni 31. 12. 2012 družstvo spravovalo již **156 objektů společenství vlastníků jednotek** - právnických osob vzniklých z vlastního bytového fondu a celkem **13 cizích subjektů** (5 malých bytových družstev a 8 SVJ). Další nová SVJ vznikla ze zákona začátkem tohoto roku. V současnosti družstvo již spravuje

173 SVJ a 5 malých BD.

Narůstající počet SVJ neustále zvyšuje nároky na výkon správy. Nejde jen o navýšení agendy spojené s běžnou správou objektu, ale o narůstající jednání se správci daně, zdravotními pojišťovnami, správou sociálního zabezpečení a některými dalšími organizacemi.

Pro přehled je vhodné uvést, že po skončení roku 2012 musel útvar účetnictví a daní zpracovat již **173 ročních závěrek a 48 příznání k dani z příjmu právnických osob**, těm právnickým osobám, u kterých za rok 2012 vznikla daňová povinnost ve vztahu k finančnímu úřadu.

Velmi důležitá je i skutečnost, že se v poslední době stále častěji hlásí na SVJ i **kontroly z těchto státních orgánů**. A právě to je i jeden z důvodů, proč se na družstvo obrací se zájmem o správu některá „cizí“ SVJ, kterým byl na základě jejich neprofesionálních kroků vyměřen nějaký finanční postih či pokuta.

Stále větším problémem u nově vznikajících SVJ je **volba výboru nebo pověřeného vlastníka**. Z pohledu správy družstva je vždy lepší, když dům provozně řídí někdo z domu, kdo zná nejen jeho technický stav, ale především zná samotné

(pokračování na str. 3)

DRUŽBA,

stavební bytové družstvo

Kapucínské nám. 100/6. 656 57 Brno

ÚŘEDNÍ HODINY:

Pondělí:

7:30 – 11:00 hod. 12:00 – 16:30 hod.

Středa:

7:30 – 11:30 hod. 12:30 – 17:00 hod.

POKLADNÍ HODINY:

Pondělí:

8:00 – 11:00 hod. 12:00 – 16:00 hod.

Středa:

8:00 – 11:30 hod. 12:30 – 16:30 hod.

web: www.druzba-sbd.cz



INFORMACE Z EKONOMICKÉHO ÚSEKU DRUŽSTVA

(dokončení ze str. 2)

uživatelé bytů. V posledních měsících se opět na družstvo obrátilo několik nově vzniklých SVJ se žádostí, aby družstvo vykonávalo funkci pověřeného vlastníka, neboť nikdo nebyl ochoten se do orgánů SVJ nechat zvolit. Každoročně řešíme stejný problém i s několika SVJ, kde výboru nebo pověřenému vlastníku končí funkční období a **nikdo nemá zájem** v dalším období tuto činnost vykonávat. Toto vidíme jako velký problém do budoucna.

c) Vymáhání pohledávek za dlužníky

S pohledávkami za dlužníky je pravidelně pracováno a je jim věnována velká pozornost. V oblasti dlužného nájemného se podařilo zajistit nejen vysoký objem uhrazených základních dluhů, ale i úhrad poplatků z prodlení (1 880 tis. Kč). Oproti předchozímu roku se podařilo snížit jak celkový počet dlužníků o 80, tak i celkový objem dlužného nájemného o 636 tis. Kč. Při vymáhání dluhů je mimo vlastních prostředků správy družstva často využívána součinnost externích exekutorů. K většině pohledávek byly vytvořeny opravné položky.

POHLEDÁVKY	k 31. 12. 2011		k 31. 12. 2012	
	počet	tis. Kč	počet	tis. Kč
Dlužníci celkem	570	4 924	490	4 288
z toho: 1 měsíc	364	1 114	263	630
více jak 1 měsíc	109	1 246	92	975
více jak 1 rok	97	2 564	135	2 683

Tak jako v předchozím roce se při vymáhání pohledávek osvědčil přísnější postup správy družstva vůči „neplatičům“, a to i k těm s menšími dluhy.

Pokud uživatelé z řad členů-nájemců nereagují na upomínky ani výstrahy k zaplacení, je představenstvu družstva předložen návrh na jejich vyloučení z družstva. V r. 2012 bylo takto **vyloučeno z družstva 6 uživatelů a v prvních měsících tohoto roku dalších 7 uživatelů**. Pak je někdy zajímavé sledovat, jak se rychle peníze najdou a dluhy uhradí. Po vyloučení se totiž tito dlužníci připravili o možnost jakékoliv dispozice s užívaným bytem a tzv. zkrátka by přišli i jejich dědici. Ani to však není pro některé dlužníky dostatečné varování. Pokud není vůle ze strany dlužníka tyto dluhy řešit, musela již správa družstva přistoupit na základě soudního rozhodnutí k **vystěhování dlužníka z bytu**.

Neškodí si také připomenout, že u dlužníků z řad vlastníků je ze strany družstva uplatňován odlišný postup. Pokud vlastník neplní své finanční závazky vůči družstvu jako správci, je zažalován, popř. je **uplatněna exekuce** na jeho majetek, do kterého je samozřejmě zahrnut i předmětný byt. A to někdy i v případě menšího dluhu. Když se k dluhu přičtou úroky z prodlení, soudní poplatky, náklady řízení popř. se přidají ještě náklady na exekuci, bývá to pak pro některé vlastníky velké překvapení, co mají celkem uhradit, aby nepřišli o byt.

Opětovně proto připomínáme, že když se dostane kdokoli z uživatelů bytu do nějaké svízelné finanční situace, je pře-

devším potřeba ji okamžitě se správou družstva řešit například uzavřením dohody o splátkách.

d) Opravy domů a státní dotace

I přes pozastavení většiny dotačních programů bylo v roce 2012 zahájeno nebo zrealizováno několik větších oprav a modernizací domů, resp. jejich komplexních regenerací. Pro tvorbu zdrojů na tyto opravy je podstatná vlastní tvorba DPZ. Lze konstatovat, že se v současnosti u většiny domů pohybuje tvorba v rozmezí 15,- až 30,- Kč/m² a u některých domů i více. Ale jsou i výjimky potvrzující pravidlo, kde se 8,- Kč/m² (dondávna 5,-Kč/m²) výboru samosprávy zdá dost. Bude zajímavé sledovat, jaký postup si tyto domy zvolí, až zde vznikne právnická osoba SVJ.

Vývoj čerpání z účtu DPZ:

2005	146 mil. Kč	2009	246 mil. Kč
2006	203 mil. Kč	2010	185 mil. Kč
2007	370 mil. Kč	2011	302 mil. Kč
2008	334 mil. Kč	2012	143 mil. Kč

Z přehledu čerpání prostředků DPZ družstva za posledních 8 let je evidentní, že důležitou roli mají vypisované státní dotační programy. Částky čerpané na opravy bytových domů družstva byly výrazně vyšší v letech, kdy byla možnost využít dotace z programu Panel, Nový panel nebo Zelená úsporám.

U financování větších akcí nebo komplexních regenerací domů, nestačí většinou vytvořené zdroje v DPZ na pokrytí celkových nákladů. Vlastní zdroje jsou většinou dle požadavků samospráv doplněny bankovními úvěry, půjčkami od družstva nebo i platbami v hotovosti od uživatelů jednotek.

V roce 2012 byly poskytnuty interní **půjčky od družstva pro 7 bytových domů** v celkové výši **1,9 mil. Kč**. Mimo již čerpaných bankovních úvěrů byly sjednány **nové úvěry pro 5 bytových domů** v celkové hodnotě **15,9 mil. Kč**.

K 31. 12. 2012 má sjednán úvěr na regeneraci bytového fondu **127 domů**. Zůstatek nesplacených úvěrů na regeneraci k tomuto datu činí **307,8 mil. Kč**. Je vhodné také uvést, že k datu konání SD je již **9 úvěrů pro bytové domy splaceno**. To je extrém proti těm domům, které dosud s regenerací váhají. Poskytnutí všech sjednaných bankovních úvěrů a jejich zajištění bylo v souladu s § 239 obchodního zákoníku schváleno Shromážděním delegátů v letech 2006 až 2012.

(pokračování na str. 4)

**ZDE MŮŽETE
ZVEŘEJNIT
VÁŠ INZERÁT**

INFORMACE NA TEL.: 541 615 218

INFORMACE Z EKONOMICKÉHO ÚSEKU DRUŽSTVA

Skladba čerpání finančních prostředků na financování oprav a regenerací v letech 2011 a 2012:

rok	2011	2012
DPZ	161,1 mil. Kč	105,2 mil. Kč
bankovní úvěry	81,7 mil. Kč	20,9 mil. Kč
půjčky od družstva	7,7 mil. Kč	1,9 mil. Kč
platby v hotovosti	38,4 mil. Kč	15,2 mil. Kč
Celkem	288,9 mil. Kč	143,2 mil. Kč

V roce 2012 nebylo bohužel možné požádat o dotace na úroky z úvěrů v rámci programu Nový panel, protože od jeho ukončení ke dni 27. 5. 2011 nebyl do konce roku obnoven. Všechny podané žádosti o dotace před zastavením programu byly kladně vyřízeny. Proto také družstvo obdrželo pro své domy k již dříve uzavřeným úvěrovým smlouvám z programů **Panel a Nový panel** v roce 2012 **dotace ve výši 5 488 tis. Kč.**

Dále byly u úvěrů na regenerace bytových domů sjednaných s ČSOB a.s. v roce 2012 sjednány dotace z programu **PHARE** pro 4 bytové domy v celkové výši 87 tis. Kč. Družstvo obdrželo v r. 2012 dotace z tohoto programu ve výši **123 tis. Kč.**

Na základě podaných žádostí obdrželo družstvo v prvním čtvrtletí r. 2012 v rámci programu **Zelená úsporám**

dotace na investiční náklady a projektovou dokumentaci **v celkové výši 14,7 mil. Kč.**

Co se týká dotací v dalším období, tak došlo v r. 2013 znovu k otevření programu Panel ve verzi 2013 a dle dostupných informací by mělo dojít i k pokračování programu Zelená úsporám, ke kterému se připravuje metodika. Správa družstva tuto oblast průběžně sleduje a v případě přijatelných podmínek se může do programů znovu zapojit a využít je.

Co říci závěrem?

Je ještě mnoho činnosti na správě družstva, jejichž výsledky by si zasloužily pozornost, ale prostor je zde omezený. Plnění stěžejních ekonomických ukazatelů a dosažené hospodářské výsledky potvrdily především dobrou ekonomickou stabilitu družstva. Nelze nezmínit, že tyto výsledky by byly

těžko dosažitelné bez vzájemné spolupráce správy družstva a většiny výborů samospráv. Výsledky této spolupráce jsou především vidět na Vašich domech. V této cestě hodlá správa družstva pokračovat i v následujícím období.

Mnoho domů je před vznikem Společenství vlastníků jednotek a některé řeší co dál se správou objektu. Bohužel, někdy si kvůli úspoře několika korun zvolí jiného správce bez jakéhokoli zázemí a s omezenými provozními možnostmi. A právě některé tyto domy se k nám do správy postupně vrátily. Proto je potřeba říci, že naše družstvo se může jako správce objektů SVJ i malých bytových družstev prezentovat nejen výše uvedenými výsledky, ale především proškoleným týmem pracovníků, dobrým uživatelským programem a technickým zázemím, znalostí zákonů, metodickým vedením a součinností při kontrolách orgánů státní správy. K tomu může využívat i rozsáhlé metodiky Svazu českomoravských bytových družstev jako jeho člen. To poslední co lze SVJ nabídnout, jsou dlouholeté zkušenosti se správou majetku i v těchto neustále se měnících legislativních podmínkách.

Ing. Jan Totzauer
ekonomický náměstek družstva



INFORMACE Z EKONOMICKÉHO ÚSEKU DRUŽSTVA

ZMĚNA PŘEDPISU OD 1. 7. 2013

V těchto dnech obdrží uživatelé bytů nový předpis měsíčních úhrad platný od 1. 7. 2013. Při jeho stanovení se jako v minulých letech vycházelo u záloh na služby ze skutečných spotřeb předchozího roku. Měsíční předpis jednotlivých položek záloh na služby k 1. 7. 2013 je tedy stanoven ve výši 1/12 skutečných nákladů r. 2012 s promítnutím dalších vlivů, které mohou výši spotřeby ovlivnit.

Velmi diskutovanou položkou bylo stanovení záloh na teplo a ohřev vody z důvodu teplotních rozdílů na přelomu let 2012/2013. V r. 2012 začala podzimní topná sezóna později, než v jiných letech, což mělo za následek úsporu nákladů za teplo a ohřev vody ve IV. čtvrtletí roku, a tím i nižší celkovou roční spotřebu u většiny domů. Proto bylo vyúčtování tepla a ohřevu vody za rok 2012 v mnoha případech v kladných číslech (přeplatcích), což bylo jistě pro všechny uživatele bytů při vyúčtování topné sezony příjemné.

Počasí však již tak příznivé nebylo počátkem roku 2013, kdy se plná topná sezóna prodloužila oproti předcházejícímu roku nejméně o 1 měsíc a mírnější režim topení pokračoval ještě dalších cca 14 dní.

Tato skutečnost nás vedla k tomu, že jsme museli stanovit zálohy od 1. 7. 2013 tak, aby schodek v zálohách I. pololetí roku, vzniklý touto prodlouženou topnou sezónou, byl v průběhu roku 2013 vyrovnán a nedošlo tak k tomu, že při vyúčtování služeb za rok 2013 budou nedoplatky.

Dále jak jistě všichni víte, byla k datu 1. 1. 2013 navýšena u vstupních médií sazba DPH o 1%, což náklady rovněž ovlivní.

Důležitou změnou, která má vliv na stanovené měsíční zálohy od 1. 7. 2013, je přijaté usnesení představenstva družstva (usnesení č. 788/69 ze dne 15. 4. 2013) o tom, že předpis

ekonomicky oprávněných nákladů (nájemného) a záloh na služby se bude měnit pouze **1 × ročně**, a to vždy k datu **1. 7. roku**. Je proto nutné, aby všechny změny, požadované výborem SA (správcem) byly směřovány k uvedenému datu.

Změny k 1. 1. nebo k jinému datu příslušného roku povolí správa družstva pouze ve zcela výjimečných a odůvodněných případech (např. při ukončení splatnosti úvěru na regeneraci).

Protože se bude v podstatě jednat o roční „zálohy“, bude důležité jak ze strany správy družstva, tak i ze strany samospráv, uvažovat při stanovení záloh s určitými rezervami.

Vzhledem k nižším zálohovým platbám v předpisu na I. pololetí a dalším specifikovaným skutečnostem se správa družstva rozhodla stanovit zálohové platby pro uživatele bytů a garáží následovně:

Navýšení 1/12 skutečných nákladů dle vyúčtování služeb za rok 2012

• teplo dodavatelsky (Teplárny Brno, a.s.)	10 %
• ohřev vody	10 %
• teplo – plynové kotelny	5 %
• vodné, stočné	7 %
• elektřina ve společných prostorách	3 %
• výtah	3 %
• úklid - záloha musí vykryt mzdu a náklady na čisticí prostředky	

Současně budou provedeny případné další změny předložené samosprávami. Představenstvo družstva schválilo tento postup svým usnesením č. 787/69 ze dne 15. 4. 2013.

Předpis úhrad, platný od 1. 7. 2013, bude uživatelům doručen roznáškovou službou, příp. doporučenou poštou.

Miloslava Gogelová
odd. plánu, rozborů a předpisu

VYÚČTOVÁNÍ POSKYTOVÝCH SLUŽEB ZA ROK 2012

U všech domů ve správě družstva bylo provedeno zpracování vyúčtování nákladů za poskytované služby na konečné spotřebitele za rok 2012 v termínu dle vyhlášky 372/2001 Sb., což je do 4 měsíců od ukončení fakturace dodavateli. V případě oprávněné reklamace je zpracování posunuto o 1 měsíc.

Nedoplatky jsou splatné v termínu do 31. 7. 2013 **přeplatky** se po ukončení reklamací odesílají po jednotlivých domech v průběhu měsíce května a června 2013.

Nedílnou součástí vyúčtování je předání podkladů – odečty spotřeb teplé, studené vody a indikátorů topení, které slouží k poměrovému rozú-

čtování na konečného spotřebitele. Doporučujeme všem **nájemcům** / **vlastníkům** (dále uživatelům), aby ve svém zájmu prováděli i průběžné kontroly těchto měřidel, které jsou umístěny v jednotlivých bytech a v případě zjištění závad tyto neprodleně ohlásili výboru samosprávy (SVJ) nebo správci, který zabezpečí jejich výměnu. Předjde se tím následným dohadům a reklamám, kdy bylo měřidlo poškozeno nebo se stalo nefunkčním.

Odečty stavů měřidel probíhají každoročně na jednotlivých domech v termínu k 31. 12. příslušného roku.

V případě, že uživatel bytové jednotky neumožní jejich odečet jsou ve vyúčtování uplatněny sankce dle § 4

a § 5 vyhlášky 372/2001 Sb. Proto doporučujeme všem uživatelům jednotek, aby v případě dlouhodobější nepřítomnosti informovali výbor samosprávy (SVJ) nebo správce a domluvíli si způsob provedení a předání odečtů. Výhodou jsou v těchto případech např. radiové systémy s dálkovými odečty spotřeb, které již byly na některých domech instalovány. V případech, kdy nejsou spotřeby odečteny, mělo by být v zájmu každého uživatele tyto stavy písemnou formou předat příslušnému výboru samosprávy nebo správci popř. příslušné účetní.

Soňa Stančíková
referát provozní účetní

INFORMACE Z EKONOMICKÉHO ÚSEKU DRUŽSTVA

PRO VÝBORY SA (SPRÁVCE) DŮLEŽITÁ INFORMACE K FAKTURACI

Včasné předávání dokladů v režimu přenesení daňové povinnosti

Od 1. 1 2012 došlo ke změně **zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty**, ve znění pozdějších předpisů. Novela zavádí do zákona paragraf 92e, který se týká režimu přenesení daňové povinnosti u **tuzemských plnění** (dále plnění) **při poskytnutí stavebních a montážních prací**.

Zatímco u běžného mechanismu uplatňování DPH má povinnost přiznat a zaplatit daň plátec, který uskutečnil zdanitelné plnění (poskytovatel plnění), při režimu přenesení daňové povinnosti je plátcem ten, pro kterého bylo zdanitelné plnění uskutečněno (příjemce plnění). **Ten je povinen přiznat**

a zaplatit daň ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.

Často se nám stává, že tento daňový doklad (fakturu) s přenesenou daňovou povinností obdrží zástupce samosprávy k faktickému odsouhlasení plnění, ale poté ho na účtárnu družstva předá i s více jak měsíčním zpožděním. Družstvo se tak vystavuje nebezpečí **vyúčtování úroku z prodlení** ze strany dodavatelů služeb, ale především od správce daně.

Proto apelujeme na předsedy samospráv, aby nám daňové doklady po obdržení neprodleně předávaly na družstvo, abychom se vyhnuli hrozcím sankcím od finančního úřadu, které v případě vystavení budou naúčtovány příslušnému hospodářskému středisku.

Ing. Iveta Ruiarová

vedoucí oddělení účetnictví a daní

INFORMAČNÍ SMS PRO SA

Na závěr loňského roku jsme Vás informovali o plánovaném vybudování nového portálu pro hromadné rozesílání informačních SMS výborům samospráv. Od února letošního roku je plně v provozu služba, jenž tento způsob předávání krátkých informačních zpráv opět umožňuje. Přístup do portálu mají všechna oddělení správy družstva. Jedná se jednosměrnou komunikační bránu ze správy družstva na samosprávy a není možné na tyto zprávy odpovídat. K běžné komunikaci bude nadále využívána elektronická e-mailová korespondence.

Zbyněk Rujbr, oddělení informatiky



STĚHOVÁNÍ VYKLÍZENÍ AUTODOPRAVA

602 00 Brno

Přízová 3

Tel.: 543 254 140

Fax: 543 254 116

Mobil: 602 755 628

- stěhujeme byty, kanceláře, archivy, laboratoře, prodejny, nemocnice, banky, úřady, dílny a spoustu dalších objektů
- provádíme i velkoobjemové zakázky (stěhování celých objektů, výměny ...)
- TĚŽKÁ PARTA stěhuje stroje, trezory, klavíry, bankomaty, automaty, kopírky a ostatní těžká břemena
- pracujeme i o víkendech a svátcích bez příplatku
- zdarma vytvoříme kalkulaci a harmonogram stěhování
- zapůjčíme přepravní obaly
- vyklízíme veškeré prostory a odpad likvidujeme
- práce provádíme s pojištěním, stěhovacími vozy všech velikostí

<http://www.stehovani-renax.cz>

polygrafická výroba
**moravia
perex**

- Ofsetový tisk
- Knihtisk
- Výsek
- Číslování
- Dokončující zpracování
- Prepress

Tel.: 544 234 333

Mobil: 603 261 416

Fax: 544 135 305

E-mail: info@moraviaperex.cz

MORAVIA PEREX, spol. s r. o.

Trnkova III, 628 00 Brno

(Areál ZKL BRNO, a. s.)

ZDE MŮŽETE ZVEŘEJNIT VÁŠ INZERÁT

INFORMACE NA TELEFONNÍM ČÍSLE: 541 615 218

INFORMACE Z PROVOZNÍHO ÚSEKU DRUŽSTVA

PRAVIDELNÉ KONTROLY, PROHLÍDKY, REVIZE A ZKOUŠKY TECHNICKÝCH ZAŘÍZENÍ V BYTOVÝCH DOMECH

Od bytových domů ve kterých žijeme, našich domovů, očekáváme (mimo jiné) i přijatelnou úroveň bezpečnosti po dobu tzv. „hospodárné doby životnosti“. U technických zařízení se jedná o stanovení doby používání zařízení, která začíná jeho předáním do užívání, a končí okamžikem, kdy již náklady na údržbu, opravy a jeho uvedení do souladu s odpovídající úrovní bezpečnosti (danou současným stupněm technického poznání) překračují pořizovací cenu nového zařízení.

Abychom jako uživatelé těchto technických zařízení získali alespoň základní důvěru v bezpečnost každodenně používaných technických zařízení, je nezbytně nutné provádět jejich předepsané kontroly, prohlídky, revize a zkoušky v souladu s ustanovením příslušných právních předpisů a českých technických norem. Neprovádění těchto revizí, prohlídek a zkoušek může mít nesmírně závažné důsledky: kromě možného ohrožení života a zdraví samozřejmě i citelné finanční postihy ze strany příslušných kontrolních orgánů státní správy.

V podmínkách našeho družstva termíny všech předepsaných revizí a kontrol sledují odborné útvary provozního úseku družstva, a jejich realizaci zajišťují odbornými firmami ve spolupráci s výbory samospráv, výbory společenství vlastníků jednotek, a jednotlivými správci.

Co, a jak často je třeba kontrolovat?

Elektrická zařízení a hromosvody.

Zákon č. 458/2000 Sb., tzv. energetický zákon ve znění pozdějších předpisů, a Vyhláška ČÚBP č. 20/1979 Sb., kterou se určují vyhrazená elektrická zařízení a stanoví některé podmínky k zajištění jejich bezpečnosti uvádějí, že u **obytných budov s el. instalací odpovídající současným požadavkům na zatížitelnost, průřez středního vodiče, včetně hlavního domovního vedení, vedení na komunikacích a ve společných prostorech (nevztahuje se na bytové prostory a příslušenství bytu)** se pravidelné revize odborným revizním technikem provádějí pravidelně **1 x za 5 let**.

Pravidelné revize hromosvodů, tj. zařízení pro ochranu před účinky atmosférické a statické elektřiny se dle ČSN 34 1390 která obsahuje předpisy pro ochranu před bleskem provádějí odborným revizním technikem pravidelně **1 x za 5 let**.

Tlaková zařízení a nízkotlaké kotelny.

Vyhláška ČÚBP č. 18/1979 Sb., kterou se určují vyhrazená tlaková zařízení a stanoví některé podmínky k zajištění jejich bezpečnosti uvádí, že u **tlakových nádob stabilních** (výměníky horkovodní s teplotou větší než 1000° C a parní s tlakem větším než 1 bar, expanzomaty ve výměnících a nízkotlakých kotel-

nách, hasicí přístroje a hasicí zařízení vyprazdňovaná tlakem) se provádí dle ČSN 69 0012 odborným revizním technikem:

- **provozní revize** **1 x za rok**
- **vnitřní revize** **1 x za 5 let**
- **zkouška těsnosti po vnitřní revizi** **1 x za 5 let**
- **tlaková zkouška** **1 x za 9 let**

Termíny revizí a odborných prohlídek **nízkotlakých kotel** (jedná se o kotelny s výkonem jednoho kotle nad 50 kW nebo součtem všech výkonů kotlů nad 100 kW) řeší Vyhláška č. 91/1993 Sb., k zajištění bezpečnosti práce v nízkotlakých kotelnách s tím, že provozovatel musí zajistit odborné prohlídky kotelů odborně způsobilou osobou vždy

- a) **před uvedením kotelny do provozu,**
- b) **po každé generální opravě a rekonstrukci kotlů,**
- c) **při změně druhu paliva,**
- d) **vždy po jednom roce provozu kotelny,**
- e) **u sezónního provozu před zahájením každé sezóny.**

Není – li v provozním řádu stanoveno jinak, je dle Nařízení vlády č. 101/2005 o podrobnějších požadavcích na pracoviště a pracovní prostředí nutno provádět v nízkotlakých kotelnách odborně způsobilou osobou **odbornou prohlídku nejméně 1 x za 12 měsíců**.

Plynová zařízení.

Termíny revizí a odborných prohlídek u **domovních rozvodů plynu** stanoví Vyhláška ČÚBP č. 85/1978 Sb., o kontrolách, revizích a zkouškách plynových zařízení a Vyhláška ČÚBP č. 21/1979 Sb., kterou se určují vyhrazená plynová zařízení a stanoví některé podmínky k zajištění jejich bezpečnosti.

Kontrola těchto zařízení by měla být pověřeným pracovníkem (technik samosprávy, energetik) prováděna **1 x za rok**, výchozí revize pak před uvedením zařízení do provozu.

Revize ve formě písemného protokolu revizním technikem **1 x za 3 roky**.

Tyto prohlídky a revize se provádějí po uzavření plynových spotřebičů v osobním užívání uživatelů bytů, kontroly vlastních spotřebičů jsou povinni zajišťovat jejich majitelé sami!

Elektrické a hydraulické výtahy.

Problematika výtahů je specifickou a složitou záležitostí, protože se jedná o pravděpodobně nejnebezpečnější a přitom denně používané technické zařízení v domě. Každý výtah je proto evidován a sledován zvlášť, na každý výtah je uzavřena servisní smlouva s konkrétním dodavatelem, ve které jsou provozní, odborné a inspekční prohlídky včetně termínů přesně vyspec-

(dokončení na str. 8)

Informační list DRUŽBA, stavební bytové družstvo – vydává představenstvo a vedení správy družstva – určeno pro potřeby členů a funkcionářů družstva – redakční rada JUDr. Luboš Dvořák, Ing. Ladislav Randula, Miroslava Kellnerová, Jiřina Ondrůjová. Odpovědný zástupce redakce – JUDr. Luboš Dvořák. Sídlo redakce: Kapucínské nám. 100/6, 656 57 Brno. Kontaktní osoba: Jiřina Ondrůjová, výkonný tajemník rady, tel. 541 615 218. Náklad 10 300 ks. Tisk: MORAVIA PEREX, s. r. o., Trnkova 111, Brno. Rozšiřuje DRUŽBA, stavební bytové družstvo jako vnitrodružstevní tiskovinu. Výtisky jsou neprodejné.

INFORMACE Z PROVOZNÍHO ÚSEKU DRUŽSTVA

(dokončení ze str. 7)

fikovány. Obecně lze říci, že tzv. **odborná zkouška** se na každém výtahu musí provést **1 × za 3 roky**, inspekční prohlídka pak následně každých **6 let**.

Požárně bezpečnostní zařízení.

Kontroly a revize požárně bezpečnostních zařízení (hasicí přístroje, hydranty) se ve smyslu Zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů a Vyhlášky MV č. 246/2001 Sb. provádějí **periodicky 1 × za rok**.

Komíny.

Jedná – li se o komíny u plynových zařízení a kotlen, je třeba provádět prohlídky a čištění komínů **1 × za 3 roky**, v případě komínů se zaústěním spalinových cest je třeba kontrolu a čištění provádět **1 × za rok**.

Vzhledem k tomu, že i v této oblasti dochází k poměrně rychlým změnám v legislativě, může docházet i ke změnám vyhlášek či jejich částí, jejich označení apod., výše uvedené lhůty jsou však v současné době platné. Veškeré změny jsou odbornými útvary našeho družstva sledovány, existuje i organizační směrnice speciálně hovořící o revizích. Všem funkcionářům samospráv a výborům SVJ za spolupráci při organizačním zajišťování odborných prohlídek a revizí tímto děkujeme.

PhDr. Jiří Tinka, Ph.D., provozní náměstek

*PŘÍJEMNOU DOVOLENOU A MNOHO KRÁS-
NÝCH ZÁŽITKŮ Z PRÁZDNINOVÝCH CEST PŘEJE
VEDENÍ DRUŽSTVA A REDAKCE ČASOPISU.*



TELEFONNÍ ČÍSLA PRO HLÁŠENÍ PORUCH

Brněnské vodárny a kanalizace a. s.	543 212 537
Jihomoravská energetika a. s. (EON)	zákaznická linka 840 111 333 poruchy non stop 800 225 577
Jihomoravská plynárenská a. s. (RWE)	1239
Teplárny Brno, a. s., dispečink	543 239 350
Poruchy voda-topení: p. Horejsek havarijní služba prac.dny: po 15.³⁰ hod, SO, NE, SV	731 155 592
prac.dny: 7.⁰⁰-15.³⁰ hod.	547 218 164, 547 353 413