

# DRUŽBA, stavební bytové družstvo Brno

## INFORMAČNÍ LISTY

Číslo 33

Červen 2014

### ÚVODNÍ SLOVO

#### Vážení členové družstva,

poprvé v tomto roce se Vám dostává nové číslo Informačních listů. Stejně jako v předcházejících letech Vám v tuto dobu přinášíme výsledky hospodaření za uplynulý rok. Tyto byly, jak jsme si již v posledním více jak desetiletí zvykli, opět příznivé.

Jménem představenstva družstva, kontrolní komise i jménem vedení správy družstva děkujeme všem, kteří se na dosažení výsledků podíleli. Rovněž děkujeme všem za spolupráci v uplynulém roce.

Možná tomu někteří nebudete věřit, ale naše družstvo si v těchto dnech připomíná již 55 výročí od svého založení. Za tuto dobu se naše družstvo stalo moderní organizací, plnící na vysoké profesionální úrovni veškeré své činnosti.

Mrzí nás však skutečnost, že bytové družstevnictví je tak „oblíbené“, což dokazují naši politikové-zákonodárci při přijímání zákonů vztahujících se k naší problematice již více než 20 let.

I přesto však věříme, že naše družstvo se i v dalších letech bude úspěšně rozvíjet za Vaší vydatné spolupráce ku prospěchu všech našich členů.

**Vladimír Pilát**

*předseda představenstva*

**Ing. Ladislav Randula**

*předseda kontrolní komise*

**JUDr. Ing. Luboš Dvořák**

*ředitel družstva*

### DŮLEŽITÉ UPOZORNĚNÍ!!!

**Ve dnech od 1. 7. do 14. 7. 2014 budou budovy Kapucínské nám. 6 a Ukrajinská 2 UZAVŘENY, z důvodu přechodu na nový počítačový program.**

**Veškeré podklady pro mzdy, proto musí být odevzdané do 30. 6. 2014.**

Dne 10. 7. 2014 (výplatní termín) bude otevřena pouze **POKLADNA** a to:

**10,00 – 11,00 hodin.**

**12,00 – 13,30 hodin**

Dne 14. 7. 2014 bude úřední den **OMEZEN**, fungovat budou pouze **členské vztahy** (kde bude k dispozici pracovnice provozní účtárny slečna Lenka Příbylová) a **pokladna**.

**Dne 14. 7. 2014 bude provozní úsek fungovat bez omezení.**

**Za pochopení děkuje vedení a správa družstva.**



**DVEŘE,  
ZA KTERÝMI  
JSME  
DOMA**



**PRODEJNA  
BRNO, CEJL 25**

e-mail: [prodejna.brno@solo.cz](mailto:prodejna.brno@solo.cz)

otevírací doba: Po-Pá: 9.30 – 12.00, 13.00 – 18.00

telefon: 519 799 146  
mobil: 724 251 033, 702 290 124

**WWW.SOLODOOR.CZ**

**AKCE !!! 15% SLEVA NA NAŠE VÝROBKY  
PRO ČLENY VAŠEHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA**

*akce je platná do konce roku 2014 při předložení tohoto úsřížku  
na vzorkové prodejně Solodoor Centrum Brno, Cejl 25*



Slavíme  
55. výročí  
založení.



**HT dveře**  
www.HTDVERE.cz



**BEZPEČNOSTNÍ DVEŘE PRO VÁŠ BYT**

- bezpečnostní třída 3
- chráníte svůj majetek každých 30 vteřin je v ČR vykraden 1 byt
- realizace během 1 dne
- výměna včetně záruční zajistí bezpečnost a protihlukovou ochranu

Pro více info a další možné **BONUSY** volejte:  
Petr Koš, Tel.: 736 484 850  
e-mail: [petrkos@htdvere.cz](mailto:petrkos@htdvere.cz)

Dostupné v těchto odstínech za jednotnou cenu:

|            |           |         |       |
|------------|-----------|---------|-------|
| ANTRACIT   | CALVADOS  | MAHAGON | ÓŘECH |
| SVĚTLÝ DUB | ZLATÝ DUB | BÍLÁ    |       |

**více info: [www.HTDVERE.cz](http://www.HTDVERE.cz)**



**AKCE** původní cena 34.990,-  
**19.990,-**  
časově omezená akce  
cena za kompletní realizaci

# INFORMACE Z EKONOMICKÉHO ÚSEKU DRUŽSTVA

## HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA V ROCE 2013

Při pohledu na hospodaření družstva v minulém roce, můžeme konstatovat, že dosažené výsledky v roce 2013 částečně nastínily budoucí ekonomický vývoj družstva. Vlivem postupného převádění dalších bytů do vlastnictví jednotlivých uživatelů a „přeměny“ některých hospodářských středisek na společenství vlastníků - právnické osoby se mění skladba nákladů a zejména výnosů družstva.

### 1) Hospodářské výsledky družstva

Po provedeném auditu byla bez výhrad schválena účetní závěrka roku 2013 a následující hospodářské výsledky (HV):

|                                                       |                      |
|-------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>hospodářský výsledek správy družstva</b>           | <b>957 tis. Kč</b>   |
| <b>hospodářský výsledek bytových HS (vč. kotelen)</b> | <b>2 444 tis. Kč</b> |
| <b>celkem</b>                                         | <b>3 401 tis. Kč</b> |

Z výše uvedených údajů je zřejmé, že se na kladném hospodářském výsledku družstva podílela jak správa družstva, tak i bytová hospodářská střediska (HS). Co tyto výsledky nejvíce ovlivnilo a jak se promítly do činnosti družstva, si nyní připomeňme.

Kladný hospodářský výsledek **bytových hospodářských středisek** byl dosažen zejména příjmy z pronájmu společných a nebytových prostor, které za rok 2013 činily **2 523 tisíc Kč**. Hospodaření kotelen bylo po stránce nákladů a výnosů vyrovnané.

Co se týká hospodaření **správy družstva**, tak zde se na kladném HV podílelo více položek. Mimo hlavního zdroje výnosů, což jsou poplatky a odměny za zajišťování správy od uživatelů v objektech družstva, se na výsledcích hospodaření stále více podílejí výnosy za zajišťování správy (společenství vlastníků jednotek a malá bytová družstva). Výnosy z této správy cizích objektů v roce 2013 činily **5 690 tisíc Kč**.

Nejvýrazněji se však na zisku správy družstva podílely finanční výnosy ze zhodnocování volných finančních prostředků v bankách. Tyto výnosy ve výši **7 991 tis. Kč** byly ovlivněny jednak vysokým stavem finančních prostředků na účtech dlouhodobě přijatých záloh (DPZ) domů a jednak jejich efektivním zhodnocením. Správa druž-

stva věnuje dlouhodobě této oblasti velkou pozornost a neustále jedná s bankami o nových možnostech zhodnocení finančních prostředků na účtech. Získané výnosy dosvědčují, že se toto úsilí vyplácí.

Dalšími významnějšími výnosy, které kladný HV podpořily, byly poplatky za převody členských práv ve výši **1 597 tis. Kč**, poplatky za převody jednotek do vlastnictví ve výši **1 029 tis. Kč**, poplatky z prodloužení a smluvních pokut ve výši **1 542 tis. Kč** a výnosy z nebytových prostor ve výši **1 866 tis. Kč**. U většiny výnosů z těchto poplatků je evidentní, jak se s ubývajícím počtem družstevních bytů a garáží snižují. Nahrazovat by je částečně měly výnosy ze správy cizích objektů (SV a malá BD) a úspěšná opatření na správě družstva.

Hospodaření družstva v roce 2013 umožnilo pořízení dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku za **992 tis. Kč**. V rámci přípravy přechodu na novou verzi informačního systému G5 byly již operativně pořízeny některé technické komponenty a licence, a to i ve vazbě na ukončení podpory operačních systémů MS Windows a Novell. Byla uhrazena i záloha na informační systém ve výši **247 tis. Kč**. Na budovách správy byly provedeny opravy za **129 tis. Kč**.

### 2) Další informace o činnosti družstva

#### a) Převody jednotek do vlastnictví

V průběhu roku 2013 bylo převedeno do vlastnictví dalších **506 jednotek**, z toho **462 bytů** a **44 garáží**. Obdobný vývoj v počtu ročně převáděných jednotek do vlastnictví je předpokládán i v několika příštích letech.

#### b) Společenství vlastníků jednotek (SV)

Postupnými převody jednotek do vlastnictví vznikla v průběhu roku 2013 z bývalých hospodářských středisek družstva další nová společenství vlastníků. Ke dni 31. 12. 2013 družstvo spravovalo již **176 objektů společenství vlastníků** - právnických osob vzniklých z vlastního bytového fondu a dále **11 externích subjektů** (4 malá BD a 7 SV). Další nová SV z bývalých samospráv družstva vznikla ze zákona začátkem tohoto roku. V současnosti družstvo již spravuje **186 SV a 3 malá BD**.

Narůstající počet SV neustále zvyšuje nároky na výkon správy.

Pro přehled je vhodné uvést, že po skončení roku 2013 musel např. útvar účetnictví a daní zpracovat **187 ročních závěrek a 46 příznání k daní z příjmu právnických osob**, těm právnickým osobám, u kterých za rok 2013 vznikla daňová povinnost ve vztahu k finančnímu úřadu.

Pro spravované SV a malá BD je velmi důležitá i skutečnost, že se k nim v poslední době stále častěji hlásí **kontroly ze správních orgánů státu**. Družstvo jako správce objektu se zúčastňuje velmi často jednání se správci daně, zdravotními pojišťovnami, správou sociálního zabezpečení a některými dalšími organizacemi v zastoupení spravovaných objektů. Tuto skutečnost **mnoho nových SV a BD značně podceňuje**. Na základě neuvážených rozhodnutí některých funkcionářů SV (tzv. všechno znají, všechno umí) již padly finanční postihy i pokuty.

Na nově vzniklých společenstvích vlastníků však stále přetrvává problém se zvolením funkcionářů do jejich výborů. Tento stav částečně vyplývá i ze situace na do-

(pokračování na str. 3)



## 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>

## INFORMACE Z EKONOMICKÉHO ÚSEKU DRUŽSTVA

(pokračování ze str. 2)

mech družstva, kde je v současnosti cca **30 % výborů samospráv nahrazeno profesními správci**, neboť nebyl zvolen výbor. U některých domů tento stav přechází i do nově vzniklého SV, kdy požádají družstvo, aby vykonávalo funkci voleného orgánu v SV. Děje se to např. u domů, kde byli s dosavadním výkonem profesního správce spokojeni a vyhovuje jim to. Pak jsou nově vzniklá SV, kde ve výboru nemá zájem nikdo pracovat. I v těchto případech družstvo několika SV pomohlo a zastává funkci ve výboru. Stejný problém je u SV, kde výboru nebo pověřenému vlastníku končí funkční období a **nikdo nemá zájem** v dalším období tuto činnost vykonávat.

### c) Oblast pohledávek

S pohledávkami za dlužníky je pravidelně pracováno a v celém hodnoceném období je jim věnována velká pozornost. V oblasti dlužného nájemného se podařilo zajistit nejen vysoký objem uhrazených základních dluhů, ale i úhrad poplateků z prodlžení ve výši **1 542 tis. Kč**. Oproti předchozímu roku se však zvýšil celkový počet dlužníků o 164 a i celkový objem dlužného nájemného se zvýšil o 160 tis. Kč. Tento nárůst se promítnul zejména u dlužníků, kteří dluží do 1 měsíce. Při vymáhání dluhů je mimo vlastních prostředků správy družstva často využívána součinnost externích exekutorů. V průběhu roku 2013 bylo na základě neplacení nájemného **vyloučeno z družstva 13 členů**, kterým bylo tím pádem znemožněno volně disponovat s bytem.

I přes právně složitou situaci v oblasti neuhrazených členských podílů spojených s výstavbou domů se podařilo snížit celkový evidovaný dluh v průběhu roku o dalších **81 tis. Kč**. Snížení dluhů členských podílů bylo dosaženo v souvislosti s převody bytů do vlastnictví, kdy žadatelé doplatili dlužný členský podíl. V současnosti je na členských podílech evidován dluh ve výši 447 877,- Kč.

### d) Opravy a technické zhodnocení (regenerace domů)

Do realizace větších oprav a modernizací domů se promítnulo jednak pozastavení většiny dotačních programů v roce 2013, ale především další vznikající společenství vlastníků z hospodářských středisek družstva. Mnoho domů s větším počtem vlastníků odkládá provedení větších oprav až do vzniku SV. Celkem bylo v r. 2013 proinvestováno **85 mil. Kč**.

Pro tvorbu zdrojů na tyto opravy je podstatná především vlastní tvorba DPZ, což si většina domů družstva i SV uvědomuje. V současnosti se u většiny domů pohybuje tvorba DPZ v rozmezí 15,- až 30,- Kč/m<sup>2</sup> a u některých domů i 40 Kč/m<sup>2</sup>.

V roce 2013 poskytlo družstvo interní **půjčku 3 bytovým domům** v celkové výši 2,5 mil. Kč a sjednalo **nový úvěr pro 1 bytový dům** ve výši **5,6 mil. Kč**. Od roku 2002 sjednalo družstvo úvěr na regeneraci bytového fondu pro **128 domů**. Zůstatek nesplacených úvěrů k tomuto datu činí **185,6 mil. Kč**. K datu konání SD je již 11 úvěrů pro bytové domy splaceno. Mimo družstevních domů pomohlo družstvo s financováním regenerací i u několika SV.

### Přehled skladby zdrojů na opravy u družstevních domů a garáží:

| rok                | 2012          | 2013         |
|--------------------|---------------|--------------|
| DPZ                | 105,2 mil. Kč | 67,6 mil. Kč |
| bankovní úvěry     | 20,9 mil. Kč  | 11,9 mil. Kč |
| půjčky od družstva | 1,9 mil. Kč   | 2,5 mil. Kč  |
| platby v hotovosti | 15,2 mil. Kč  | 3,0 mil. Kč  |
| Celkem             | 143,2 mil. Kč | 85,0 mil. Kč |

V roce 2013 družstvo obdrželo na základě uzavřených smluv **dotace z programu Panel a Nový Panel** v celkové výši **5,3 mil. Kč**.

Dále byly u úvěrů na regenerace bytových domů sjednaných s ČSOB a. s. v roce 2013 poskytnuty dotace z programu **PHARE** ve výši **142 tis. Kč**. Od r. 2008 obdrželo družstvo dotace z programu PHARE v celkové výši **897 tis. Kč**.

**Výsledky dosažené v r. 2013 potvrdily ekonomickou stabilitu družstva a daly předpoklad k tomu, aby mohlo družstvo pokračovat ve finančně náročných opravách a regeneracích domů a současně pomohly vytvořit podmínky ke zlepšení programového a technického vybavení družstva nezbytného k výkonu kvalitní správy objektů v dalším období.**

**Docílené výsledky současně umožnily, aby bytová hospodářská střediska mohla obdržet podíl ze zisku z vlastního hospodaření samospráv a dále podíl ze zisku správy družstva.**

Ing. Jan Totzauer  
ekonomický náměstek družstva

## JAK JE TO S PLATBAMI ZA ZVÍŘATA V DOMĚ

Na časté spory v domech ohledně nákladů spojených s chováním zvířat reagovali tvůrci Nového občanského zákoníku (NOZ). V § 2258 tohoto zákoníku je mimo zásad pro chování zvířat v bytě uvedeno i ustanovení o nároku družstva na úhradu případných zvýšených nákladů především na úklid.

Z výše uvedeného je evidentní, že je to ustanovení NOZ a nikoliv nařízení družstva, jak je někde mylně prezentováno. Výbory samospráv byly v období před přípravou změn předpisu s touto skutečností seznámeny s tím, že paušální platba do výše max. **600 Kč/rok** za jedno zvíře **může být** chovatelům domácích

zvířat předepsána. Jedná se samozřejmě o takové zvíře (pes, příp. kočka ap.), které se pohybuje ve společných prostorách (chodby, výtah) a v souvislosti s ním může dojít k případným zvýšeným nákladům na úklid společných prostor, spotřebu elektřiny i provoz výtahu. V předpisu záloh na služby se objeví paušální částka u bytů, kde je chováno zvíře, v položce „úklid – zvíře“, ale jenom **pokud její předepsání schválila členská schůze samosprávy a společenství vlastníků**.

Miloslava Gogelová  
odd. plánu, rozborů a předpisu

## INFORMACE Z PROVOZNÍ ÚČTÁRNY

Informujeme uživatele bytových jednotek o účinnosti zákona č. 67/2013, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě platné od roku 2014. V návaznosti na účinnost NOZ, zákona 67/2013 a po schválení nových

„Stanov družstva“, bude zpracována nová organizační směrnice družstva o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě z místností nesloužících k bydlení a o úhradách za plnění poskytovaná s jejich užíváním.

Vyúčtování poskytovaných služeb za rok 2013 bylo zpracováno a pře-

platky budou postupně do 30. 6. 2014 vypláceny jednotlivým uživatelům dle způsobu platby – na sporožirový účet u ČS a. s., nebo složenkou. Domy ve správě družstva se vyplácejí dle pokynů výborů SVJ.

Soňa Stančíková  
vedoucí referátu provozní účtárny



## INFORMACE Z EKONOMICKÉHO ÚSEKU DRUŽSTVA

### NOVÝ MĚSÍČNÍ PŘEDPIS OD 1. 7. 2014

Uživatelé bytů obdrží v těchto dnech nový předpis měsíčních úhrad platný od 1. 7. 2014. Při jeho stanovení se jako v minulých letech vycházelo u záloh na služby ze skutečných spotřeb předchozího roku. Měsíční záloha na teplo, ohřev vody a vodné, stočné byla stanovena jako 1/12 skutečných nákladů těchto služeb v uplynulém roce se zohledněním záloh stanovených na období 1. pololetí daného roku, upravená o předpokládané cenové vlivy. Zálohy na ostatní služby stanovilo družstvo jako měsíční podíl ze skutečných nákladů posledního zúčtovacího období s promítnutím dalších známých vlivů, které mohou výši spotřeby v následujícím období ovlivnit.

Každoročně je velmi diskutovanou otázkou stanovení záloh na teplo a ohřev vody. Loňská topná sezóna byla sice ve srovnání s dlouhodobým teplotním normálem průměrná, avšak zima, která nebyla v první polovině roku nijak mrazivá, byla podstatně delší. Ještě počátkem dubna ležela moravská metropole pod závěsemi sněhu, a dokonce i na začátku června některé radiátory hřály. Teplárny Brno, a. s. tak ukončily na jaře 2013 podruhé za posledních deset let topnou sezónu až na začátku června. Oficiální topná sezóna skončila 31. května, přesto nízké teploty vyžadovaly i v dalších dnech vytápění bytů. S ohledem na opětovné zvýšení průměrných denních venkovních teplot byly definitivně ukončeny dodávky tepla až 4. června 2013.

Teplotně příznivé počasí během závěrečných měsíců roku 2013 se podepsalo na nižší spotřebě tepla. Jeho cena se letos zatím neměnila, což způsobilo kromě relativně příznivého vývoje cen paliv

oproti minulým rokům. i zastavení růstu snížené sazby DPH, jež byla v minulých dvou letech zvýšena hned dvakrát.

Vzhledem k tomu, že stanovené zálohy na teplo a ohřev vody budou v platnosti až do 30. 6. 2015, je nutno s navýšením ceny měrných jednotek v tomto období počítat.

Na základě výše uvedených skutečností schválilo představenstvo družstva úpravu zálohových plateb za služby pro uživatele bytů a garáží následovně:

- **teplo dodavatelsky (Teplárny Brno, a.s.)** 10 %,
- **ohřev vody** 10 %,
- **teplo – plynové kotelny** 5 %,
- **vodné, stočné** 10 %,
- **úklid** – záloha bude stanovena v takové výši, aby byla vykryta mzda pracovníka vykonávajícího úklid společných prostor domu a rovněž náklady vynaložené na pořízení čisticích prostředků.

U záloh na ostatní služby (elektřina a úklid ve společných prostorech, výtah, komíny a další) nejsou předpokládány takové cenové vlivy, které by bylo nutno v zálohách zohlednit.

Současně budou provedeny případné další změny předložené samosprávami. Představenstvo družstva schválilo tento postup svým usnesením č. 81/13 ze dne 23. 4. 2014.

Předpis úhrad, platný od 1. 7. 2014, bude uživatelům doručen roznáškovou službou, případně doporučenou poštou.

**Miloslava Gogelová**

*odd. plánu, rozborů a předpisu*

## INFORMACE Z PRÁVNÍHO ODDĚLENÍ

### NOVÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA POMĚRŮ BYTOVÝCH DRUŽSTEV VE ZKRATCE

S účinností od 1. 1. 2014 došlo k rekodifikaci civilního práva, která přinesla podstatné změny do právních poměrů bytových družstev, nové právní pojmy a s tím nové právní pojetí některých institutů.

Nejzákladnější změny, týkající se bytového družstva jsou následující.

V celém rozsahu byl k 1. 1. 2014 zrušen Zákon č. 70/1964 Sb občanský zákoník., Zákon č. 513/1991 Sb.obchodní zákoník, Zákon č. 94/1963 Sb o rodině. a Zákon č. 72/1994 Sb o vlastnictví bytů. Namísto zrušených zákonů vešly v účinnost Zákon 89/2012 Sb. nový občanský zákoník (NOZ) a Zákon č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích (ZOK). V platnosti nadále zůstává Zákon č. 311/2013 Sb. o převodu vlastnického práva k jednotkám některých bytových družstev.

Základní právní normou pro bytová družstva je Zákon o obchodních korporacích, který zahrnuje jak obecná ustanovení o družstvu tj. práva a povinnosti členů, vznik a zánik členství, družstevní podíl, zánik členství, tak speciální ustanovení pro bytové družstvo, zejména pojem družstevní byt a nebytový prostor, podmínky členství, členský vklad, převod a přechod družstevního podílu, společné členství manželů a speciální ustanovení o nájmu družstevního bytu a družstevního nebytového prostoru.

Podle § 777 tohoto zákona je družstvo povinno přizpůsobit své stanovy nové právní úpravě do 30. 6. 2014

Družstvo může nově ve stanovách změnit podmínky členství s tím, že podmínkou bude pouze trvalý pobyt na území ČR, nebo

nemusí členství nijak podmiňovat. Může být také omezeno nebo vyloučeno členství právnické osoby v bytovém družstvu. Nové podmínky se nevztahují na stávající členy, ale na jejich právní nástupce.

V ustanovení upravující členský vklad je nově zakotvena povinnost uzavřít písemnou smlouvu o převzetí dalšího členského vkladu, kdy bez uzavřené smlouvy povinnost člena nevznikne.

Ustanovení o družstevním podílu tímto novým pojmem nahrazuje dřívější pojem členský podíl. Družstevní podíl zahrnuje kompletní majetková i nemajetková práva a povinnosti člena družstva a jako předmět dědictví či daru přechází do výlučného vlastnictví i za trvání manželství.

Převod družstevního podílu nelze omezit či vyloučit, pokud nabyvatel splňuje podmínky členství podle stanov družstva. Zákon nově jednoznačně stanovuje, že s převodem přechází na nabyvatele veškeré dluhy převodce vůči družstvu související s družstevním podílem a převodce současně za tyto dluhy ručí.

Změna nastala také v institutu společného členství manželů, kdy se manželé mohou dohodnout, že družstevní podíl vyjmou ze společného jmění, což předešlo právní úpravě neumožňovala.

Nově je zaveden institut rozdělení družstevního podílu v případě, že je člen nájemcem více bytů či nebytových prostorů a s tím související převod části družstevního podílu, který je možný jen po splnění vkladové povinnosti nového člena k základnímu členskému vkladu.

*(pokračování na str. 5)*

(pokračování ze str. 4)

Změny jsou také v právní úpravě vyloučení člena z družstva, kde jsou rozšířeny důvody vyloučení a to, byl-li člen pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na osobě, která bydlí v domě nebo na majetku, který se v domě nachází. Vyloučení nově probíhá dvoufázově, rozhodnutí musí předcházet vždy písemná výstraha, ve které je nově poskytnuta lhůta k nápravě v trvání nejmeně 30 dnů. Proti rozhodnutí o vyloučení lze nově podat odůvodněné námitky ve lhůtě 30 dnů.

Další změnou je rozhodování mimo zasedání (tzv. per rollam), pokud je tato možnost zakotvena ve stanovách. Jde o korespondenční hlasování, kdy jsou návrh i vyjádření vzájemně doručovány za zákonem a stanovami určených podmínek.

Vzhledem ke své speciální povaze je v ZOK také speciální úprava nájmu družstevního bytu, kde jsou m.j. upraveny podmínky uzavření nájemní smlouvy, specifikace nájemného v družstevních bytech (tj. účelně vynaložené náklady BD vč. nákladů na modernizaci, opravy a rekonstrukce domu a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje) a společný nájem bytu manžely.

V ostatním dále odkazuje ZOK na ustanovení NOZ, kdy pokud není v ZOK stanoveno jinak, použijí se pro nájem družstevního bytu ustanovení občanského zákoníku upravující nájem bytu a nebytového prostoru.

V NOZ v části o nájmu jsou nová ustanovení o vyúčtování služeb, o možnosti složit jistotu k zajištění nájemného a to až do výše šestinásobku nájmu, právo nájemce chovat v bytě zvíře a na druhé straně možnost pronajímatele požadovat náhradu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu.

Je třeba upozornit na ustanovení § 2269 NOZ, kde je nově zakotvena povinnost nájemce oznámit včas pronajímateli svoji nepřítomnost v bytě po dobu delší než dva měsíce a označit osobu, která zajistí po dobu nepřítomnosti možnost vstupu do bytu v případě nezbytné potřeby. Porušení této povinnosti je závažným porušením povinností nájemce a člena družstva.

Pronajímatel má nově právo požadovat, aby v domácnosti žil přiměřený počet osob.

V části o podnájmu v NOZ je nově ustanovení, kdy nájemce může dát část bytu do podnájmu bez souhlasu pronajímatele, pokud v bytě sám bydlí.

V části fyzické osoby v NOZ je nově pojem bydlíště, kdy se má zato, že člověk má bydlíště v místě, kde se zdržuje s úmyslem žít tam – tzv. skutečné bydlíště. Institut trvalého pobytu tak ustupuje do pozadí. Tento nový institut bude důležitý m.j. při doručování listin.

V části o rodinném právu je ustanovení o bydlení manželů, které upravuje vznik a zánik nájmu a společného nájmu manželů a nově pojem rodinná domácnost, který zřejmě nahrazuje pojem společné domácnosti.

V části právní skutečnosti NOZ je nový pojem – právní jednání, což je konání či opomenutí, které vyvolává právní následky. Jde

o rozšiřující a komplexnější ekvivalent dřívějšího právního úkonu.

Nový občanský zákoník obsahuje v části věcná práva díl spoluvlastnictví, který upravuje právní poměry spoluvlastníků jako je správa společné věci a oddíl bytové spoluvlastnictví, který nahrazuje dosavadní právní úpravu zák. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů.

**K Zákonu č.311/2013 Sb. o převodu vlastnického práva k jednotkám některých bytových družstev.**

Na základě tohoto zákona vzniká družstvům, která byla původními vlastníky budovy a plnila povinnosti správce podle zákona o vlastnictví bytů č.72/1994 Sb. ve znění účinném do 30. 6. 2000, povinnost svolat shromáždění vlastníků k založení společenství v případě, že se podíl družstva na společných částech sníží na méně než polovinu.

Toto ustanovení se nepoužije v případě, že družstvo mělo k 1. 1. 2014 podíl větší než 25 % a menší než 50 %. V těchto domech se bude právní režim řídit nadále ustanovením § 9 odst. 4 zák. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, to znamená, že zde společenství vznikne až po snížení podílu družstva pod 25 %.

Do doby ustanovení SVJ bude správce vykonávat správu podle § 1191 až 1193 nového občanského zákoníku.

Pro hlasování společenství s odloženým vznikem se použijí přiměřeně ustanovení NOZ o shromáždění tj., postačí nadpoloviční většina, pokud zákon nestanoví jinak. Nepoužije se § 1202 NOZ o odečítání hlasů většinového vlastníka nad součet ostatních vlastníků.

Jednotky budou v těchto domech nadále převáděny v původním režimu zákona o vlastnictví bytů č.72/1994 Sb.

**Podle § 2 zákona č. 311/2013 Sb. má být Společenství vlastníků svoláno a ustanoveno do 90 dnů po doručení listiny dokládající snížení podílu správce na méně než 50 %. Pro schválení stanov zákon vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny přítomných hlasů. Společenství pak vzniká zápisem do veřejného rejstříku. Návrh musí statutární orgán podat nejpozději do 30 dnů ode dne založení společenství.**

**POZOR !!!! Pokud nebude v této lhůtě podán návrh na zápis společenství vlastníků do veřejného rejstříku, nastane právní situace, kdy podle § 24 odst. 5 zákona č. 311/2013 Sb. a § 1127 NOZ budou za závazky společenství ručit všichni spoluvlastníci společně a nerozdílně.**

Další sankcí je skutečnost, že katastr nemovitostí zmrazí veškeré další převody bytových jednotek.

Je proto v zájmu všech spoluvlastníků v těchto domech, aby správcem svolané společenství bylo připraveno na přijetí stanov a volbu orgánů SVJ tak, aby mohlo být řádně ustanoveno. Navíc, u ustavující schůze musí být přítomen notář a jde tedy také o vynaložené náklady v případě marně svolaného shromáždění.

Mgr. Alena Zavřelová  
právní oddělení

## INFORMACE Z ODDĚLENÍ INFORMATIKY

### ZPRÁVA O NOVÉ VERZI INFORMAČNÍHO SYSTÉMU

V roce 2014 projde družstvo významnou změnou v programovém a technickém vybavení v oblasti informatiky. Od 1. 7. 2014 přechází družstvo na novou verzi informačního systému Integri G5, která je nezbytná zejména ve vazbě na správu společenství vlastníků. Na tuto zásadní změnu se připravuje družstvo již několik měsíců. Provázanost a kom-

plexnost systému umožní co možná nejefektivnější a nejúplnější podporu svým uživatelům.

Nový informační systém Integri G5 je postaven na jednoduchosti bytové evidence družstva a společenství vlastníků, jednotné technické správě a mimo jiné umožňuje přímé propojení do publikačního prostředí webových stránek.

Nabídne funkcionářům samospráv, společenství vlastníků a dalším z námi spravovaných objektů uživatelský komfort, sledování informací a dat v reálném čase a z pohodlí domova. Charakteristiku produktu a popis naleznete na [www.integri.cz](http://www.integri.cz).

Zbyněk Rujbr  
vedoucí oddělení informatiky



## LZE NA ENERGIÍCH OPRAVDU UŠETŘIT?

Obyvatelé bytů v bytových domech se často stávají terčem podomních obchodníků. Jedním z důvodů je, že prodejce nemusí složitě cestovat od domu k domu. Stačí mu pouze dorazit ke společnému vchodu a postupně zkoušet jeden zvonek za druhým. V posledních letech se k prodejcům nejrůznějších vysavačů a pánví přidali obchodníci s energií. Často slibují obrovské úspory na dodávkách elektřiny i plynu. Jak je to s těmi úsporami však doopravdy?

Liberalizace trhu s energiemi z roku 2006 umožnila vstup nových dodavatelů s cílem podpořit zdravé konkurenční prostředí. Tehdejší monopolní dodavatelé si dnes nemohou být jisti stálým přísunem odběratelů. Musejí o ně bojovat. A tento boj probíhá na poli cen a kvality služeb. Vítězem má být zákazník. Bohužel někteří dodavatelé tohoto ušlechtilého cíle zneužívají k vlastnímu zisku „za každou cenu“. Využívají neznalosti zákazníků a pro sepsání, třeba i výhodné smlouvy, zbytečně používají nekalé praktiky. Často výhodný ceník na začátku smluvního vztahu tyto dodavatelé nahradí méně výhodným v následujícím období. Tato neprofesionalita, spojená s neetikou až arogancí některých dodavatelů (bohužel i těch největších), pak vede k nespokojenosti zákazníků a díky neustálé záplavě nových a nových jednostranných nabídek až k úplnému zanevření na důležitou problematiku úspor za energie. A to je škoda. Pravdou však je, že pro běžného zákazníka je poměrně složité si ze široké nabídky vybrat slušného dodavatele, u kterého se podobným těžkostem vyhnou a dlouhodobě opravdu ušetří. Platí také, že žádný dodavatel nemůže být nevýhodnější na pořád.

Výše zmíněná situace se dotýká nejen domácností, ale také odběratelů na společných prostorách domů a vůbec všech odběratelů míst pod správou SVJ nebo bytových družstev.

Existuje ale nějaké řešení? Tím nejnovějším a nejučinnějším je tzv. sdružování spotřebitelů a následné kolektivní vyjednávání. Takovéto zákaznické skupiny, jdoucí do stovek až tisíců odběratelů, mají vůči dodavatelům mnohem silnější vyjednáva-

cí pozici. Takovouto již existující kompaktní skupinou jsou i bytová družstva, společenství vlastníků a jejich členové. Již v základu mají stovky až tisíce odběrných míst. Společnost Optimal-Energy.cz, která má za cíl hájit zájmy koncových odběratelů, na popud největších bytových družstev na jižní Moravě, oslovila ve výběrovém řízení prověřené a stabilní dodavatele energií za účelem kolektivního vyjednávání výhodnějších podmínek právě pro členy těchto družstev. Výsledkem je projekt **Družstevník**.

Jedná se o tzv. rámcovou smlouvu dodávek elektrické energie a plynu pro družstva (společné prostory) i jejich členy (SVJ i jednotlivé domácnosti). Vzhledem ke skutečnosti, že společné prostory i byty v družstvu mají velmi podobný charakter odběru a dále díky sdružení více družstev s desítkami tisíc odběrných míst do jednoho celku se podařilo vysoutěžit produkt s třetí nejnížší cenou elektřiny a nejnížší cenou plynu na trhu.

Samotná smlouva o dodávkách je na dobu neurčitou. Dodatečné výhody, jako například garance nejnížší ceny vůči majoritním dodavatelům je pak sjednávána na jeden nebo dva roky. Co je ovšem nejdůležitější, kolektivní vyjednávání nevýhodnějších cen a kvality služeb probíhá automaticky každý rok, tudíž mají lidé zapojení do projektu Družstevník klid a jistotu, že mají stále ty nejlepší podmínky na trhu.

Během krátké doby od spuštění projektu (listopad 2013) se do projektu zapojilo více než 14 velkých i menších subjektů (bytová družstva v Čechách i na Moravě s celkovým součtem více než 52 000 domácností). Díky spolupráci s Optimal-Energy.cz družstevníci získávají i řadu dalších nadstandardních služeb jako je pomoc s ukončením současných nevýhodných smluv, nastavení správné distribuční sazby, propočet a doporučení dodatečných úspor (tzv. Modrozelená Úsporám), technický i právní servis, to vše prostřednictvím konkrétního energetického specialisty, přiděleného každému vchodu individuálně.

(Kontakt na něj lze vyžádat na tel. č. 778 430 738 nebo na emailu [druzstevnik@druzba-sbd.cz](mailto:druzstevnik@druzba-sbd.cz))

Mgr. Jaroslava Lorencová



*Příjemnou dovolenou ať už u moře, nebo v ČR  
a mnoho krásných zážitků z prázdninových cest  
přeje vedení družstva  
a redakce časopisu.*



## INFORMACE Z PROVOZNÍHO ÚSEKU DRUŽSTVA

## LEGISLATIVNÍ ZMĚNY V OBLASTI ENERGETIKY BUDOV

Dne 19. září 2012 byla schválena novela zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií (dále jen zákona), která vyšla ve Sbírce zákonů 3. října 2012 po č. 318/2012 Sb.

Pro **vlastníky budov**, stavebníky a **společenství vlastníků** tím vznikají nové povinnosti v oblasti snižování energetické náročnosti budov a zpracování dokumentů. Většina ustanovení předmětného zákona nabyla účinnosti dnem 1. ledna 2013.

Jedná se především o následující povinnosti:

- A) Zpracovat průkaz energetické náročnosti pro stávající užívaný **bytový dům** s celkovou energeticky vztahnou plochou (součet půdorysných ploch vytápěných částí jednotlivých podlaží, bráno z vnějších rozměrů):
- větší než 1.500 m<sup>2</sup> (cca 30 bytových jednotek a více), a to od 1. ledna 2015
  - větší než 1.000 m<sup>2</sup> (cca 20 bytových jednotek a více), a to od 1. ledna 2017
  - menší než 1.000 m<sup>2</sup> (cca 20 bytových jednotek a méně), a to od 1. ledna 2019
- B) Vlastník je při **prodeji budovy** nebo při **prodeji ucelené části budovy** (bytové jednotky) a **při pronájmu budovy jako celku od 1. ledna 2013** povinen při podpisu smlouvy o koupi nebo smlouvy o nájmu předat druhé smluvní straně průkaz energetické náročnosti budovy (originál nebo ověřenou kopii)
- C) Vlastník je při **pronájmu ucelené části budovy** (bytové jednotky) od 1. ledna 2016 povinen při podpisu smlouvy o nájmu předat druhé smluvní straně průkaz energetické náročnosti budovy (originál nebo ověřenou kopii)

V případě, že pro **společenství vlastníků** nenastala ještě povinnost zpracovat průkaz dle oddílu A), lze průkaz při prodeji nebo pronájmu nahradit vyúčtováním dodávek elektřiny, plynu a tepelné energie pro příslušnou bytovou jednotku (tento oficiálně zveřejněný výklad Ministerstva pro místní rozvoj je však v současné době některými právními názory zpochybňován).

Platnost průkazu energetické náročnosti je 10 let od data jeho vyhotovení, nebo od provedení větší změny dokončené budovy pro kterou byl zpracován.

Další povinností, kterou považujeme za potřebné zmínit je povinnost **vybavit vnitřní tepelná zařízení budov přístroji regulujícími a registrujícími dodávku tepelné energie konečným uživatelům v rozsahu stanoveném prováděcím právním předpisem, konečný uživatel je povinen umožnit instalaci, údržbu a kontrolu těchto přístrojů**.

Pod pojmem **vnitřní tepelná zařízení** budov se rozumí obecně otopná soustava objektu, zejména otopná tělesa umístěná v jednotlivých bytech, nebytových a společných prostorách objektu.

Pod pojmem **přístroje regulující dodávku tepelné energie konečným uživatelům** se rozumí obecně veškeré regulační armatury a regulační jednotky na otopné soustavě objektu, pro otopná tělesa umístěná v jednotlivých bytech, nebytových a společných prostorách objektu pak termostatické ventily opatřené automatickými termohlavicemi.

Pod pojmem **přístroje registrující dodávku tepelné energie konečným uživatelům** se rozumí zařízení montovaná v jednotlivých

bytech a nebytových prostorách objektu, resp. na jednotlivá otopná tělesa umístěná v jednotlivých bytech a nebytových prostorách objektu. Takovým zařízením mohou být **měřiče tepla**, instalovaná na vstupu do bytu nebo nebytového prostoru, pokud to koncepční řešení otopné soustavy umožňuje, anebo **indikátory – rozdělovače topných nákladů** instalované na všech otopných tělesech umístěných v jednotlivých bytech a nebytových prostorách objektu.

Všechny povinnosti související s regulováním spotřeby tepla v bytech a nebytových prostorách vstoupily v platnost dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, tedy od 1. 1. 2013. Povinnost související s měřením spotřeby tepla v bytech a nebytových prostorách vstupuje v platnost po 2 letech přechodném období, tedy od **1. 1. 2015**.

Bytové domy, které prošly v nedávné době regenerací, samozřejmě platné průkazy energetické náročnosti mají. U těch ostatních, na něž se zákonná povinnost vztahuje, bude situace s jejich zpracováním nejvýhodnějším dodavatelem řešena provozně-technickým oddělením provozního úseku družstva.

Podobná je situace s měřením spotřeby tepla v jednotlivých bytech: zde bude doplnění zbývajících měřičů řešeno oddělením energetiky provozního úseku družstva.

Při plnění výše uvedených zákonných povinností funkcionářům výborů samospráv i výborů společenství vlastníků jednotek ve správě našeho družstva tímto již předem děkujeme za spolupráci.

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

## TELEFONNÍ ČÍSLA PRO HLÁŠENÍ PORUCH

|                                                                                                                                                                    |                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Brněnské vodárny a kanalizace a. s.                                                                                                                                | 543 212 537                                                  |
| Jihomoravská energetika a. s. ( EON)                                                                                                                               | Zákaznická linka 840 111 333<br>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<br>Havarijní služba<br>prac. dny: po 15. <sup>30</sup> hod., SO, NE, SV<br>prac. dny: 7. <sup>00</sup> - 15. <sup>30</sup> hod. | 731 155 592<br>547 218 164, 547 353 413                      |

## 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: 9:00 – 11:00 hod. 13:30 – 16:00 hod.  
Středa: 9:00 – 11:30 hod. 13:30 – 16:30 hod.

web: [www.druzba-sbd.cz](http://www.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. Luboš Dvořák, Ing. Ladislav Randula, Ing. Michaela Krejčířová. 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 10 000 ks. Tisk: MORAVIA PEREX, spol. s r. o., Trnkova 111, Brno. Rozšiřuje DRUŽBA, stavební bytové družstvo jako vnitrodružstevní tiskovinu. Výtisky jsou neprodejné.

# Alternativní teplo nemusí nutně znamenat levnější

V poslední době se stále častěji objevují nabídky výrobců a prodejců tepelných čerpadel, kteří mnohdy záměrně uvádějí zkreslená fakta o centrálních dodávkách tepla.

Na první pohled lákavá částka 330 Kč/GJ včetně DPH, kterou uvádějí ve svých nabídkách, zpravidla obsahuje pouze náklady na elektrickou energii nutnou na vlastní provoz. V souvislosti s přechodem na vlastní zdroj tepla je však nutno počítat s dalšími náklady, které zvýší skutečnou cenu až na hodnotu 733 Kč/GJ včetně DPH (viz. tabulka).

Cena tepla od Tepláren Brno ve výši 667 Kč/GJ včetně DPH (sekundár) v sobě již obsahuje náklady na údržbu a provoz, revize a kontroly. Navíc není nutné pravidelně odkládat peníze na nákup nového zařízení po skončení jeho životnosti. Cena od Tepláren Brno, a.s. je tedy cenou komplexní a konečnou.

Přijďte se poradit s odborníky v oblasti teplárenství. V případě zájmu pište na [info@teplarny.cz](mailto:info@teplarny.cz).

Propočet nákladů za teplo pro čtyřpodlažní panelový dům se 16 bytovými jednotkami:

|                                                         | tepelné čerpadlo | Teplárny Brno  |
|---------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| dodávka a montáž tepelného čerpadla                     |                  |                |
| náklady na odpojení od CZT                              | 85 000           |                |
| posílení jističe + montáž                               | 100 000          |                |
| PD, vyřízení stavebního povolení                        | 30 000           |                |
| jednorázové náklady celkem                              | 1 515 000        |                |
| DPH 15 %                                                | 227 250          |                |
| <b>jednorázové náklady celkem vč. DPH</b>               | <b>1 742 250</b> |                |
| Provozní náklady roční                                  |                  |                |
| elektrická energie na provoz TČ                         | 134 000          |                |
| elektrická energie na pohon ob. čerpadel                | 8 000            |                |
| odpisy 12 let (pořízení čerpadla, odpojení, jističe)    | 145 000          |                |
| obsluha                                                 | 6 000            |                |
| servis, opravy, údržba                                  | 12 000           |                |
| úroky z úvěru                                           | 0                |                |
| <b>Roční náklady celkem vč. DPH</b>                     | <b>305 000</b>   | <b>278 123</b> |
| náklady na 1 GJ tepla vč. DPH                           | 733              | 667            |
| <b>Roční náklady na 1 bytovou jednotku v Kč vč. DPH</b> | <b>19 063</b>    | <b>17 383</b>  |

## INFORMACE O VYJEDNÁNÍ SPECIÁLNÍHO PRODUKTU PRO ČLENY SBD

### Vážení členové bytového družstva,

jménem společnosti **OPTIMAL-ENERGY.CZ** Vám oznamujeme, že při snižování nákladů za energie pro společné prostory v domech se nám podařilo vyjednat nejnižší cenu na trhu. Jedná se o produkt **Družstevník**, kde je snížená cena jak za spotřebovanou kWh elektřiny, tak za m<sup>3</sup> plynu. U elektřiny je dále snížený i stálý měsíční poplatek, který platí každý odběratel neohledně na spotřebu. Tedy i v případě nulové spotřeby je úspora 460 Kč/rok. Tohoto

snížení se podařilo dosáhnout díky sdružení cca 4500 odběrných míst a následnému kolektivnímu vyjednávání. Od letošního roku se k této nabídce můžete připojit i Vy.

Smlouva je na dobu neurčitou. Dodatek, garantující nejnižší cenu oproti majoritním dodavatelům je pak na jeden, maximálně dva roky.

**Možnost zažádat si o tuto slevu je časově omezena do 30. 6. 2014.**

**Zájemci mohou získat více informací na emailu:**

[druzba-sbd@optimal-energy.cz](mailto:druzba-sbd@optimal-energy.cz),

**na telefonním čísle:**

778 430 738 (Dagmar Pánková),

**případně na kanceláři energie pro družstva, Křenová 47, Brno 602 00.**