

DRUŽBA, stavební bytové družstvo Brno

INFORMAČNÍ LISTY

Číslo 35

Červen 2015

ÚVODNÍ SLOVO

INFORMACE Z EKONOMICKÉHO ÚSEKU DRUŽSTVA

Vážení členové družstva, stalo se již tradicí, že Vám v tomto období přinášíme první letošní číslo našich Informačních listů. Přestože výsledky hospodaření družstva jsou opět velmi dobré a povzbuzující, musíme bohužel toto úvodní slovo začít zprávou z nejhorších... V únoru tohoto roku náhle zemřel dlouholetý ředitel družstva, JUDr. Ing. Luboš Dvořák. Byl vynikajícím odborníkem, jedním z nejlepších v bytovém družstevnictví vůbec, především byl ale skvělým člověkem, spolehlivým kolegou. Věnujte mu prosím spolu s námi i při této příležitosti tichou vzpomínku.

Jménem představenstva, kontrolní komise a vedení správy družstva si Vám tedy dovolujeme přinést informace, které pokládáme pro naši společnou práci za nejdůležitější. Zároveň Vám všem, zejména funkcionářům samospráv chceme za Vaši nelehkou a mnohdy nedoceňovanou práci poděkovat a popřát Vám pevné zdraví, a co možná nejkrásnější letní dovolenou, na které se Vám všem, doufáme, podaří načerpat nové, tolik potřebné síly.

Vladimír Pilát
předseda představenstva

Ing. Ladislav Randula
předseda kontrolní komise



HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA V ROCE 2014

Výsledky, kterých bylo v minulém roce dosaženo, lze ve zkratce zhodnotit jako velmi dobré. Podařilo se splnit základní ukazatele plánu a vyrovnat se všemi změnami zákonů, které vstoupily v platnost od 1. 1. 2014. Úspěšně byla instalována nová verze informačního systému G5 včetně jejího technického a bezpečnostního zajištění. I přes tyto zvýšené náklady do oblasti informatiky se podařilo na správě družstva docílit kladného hospodářského výsledku, což je velmi pozitivní. Skladba nákladů a zejména výnosů družstva je každoročně velmi ovlivněna postupným převáděním dalších bytů do vlastnictví jednotlivých uživatelů a vznikem právnických osob - společenství vlastníků.

1) Hospodářské výsledky družstva

Po provedeném auditu byla bez výhrad schválena účetní závěrka roku 2014 a následující hospodářské výsledky (HV):

Hospodářský výsledek správy družstva		919 tis. Kč
Hospodářský výsledek bytových HS (vč. kotelen)		2 149 tis. Kč
Celkem		3 068 tis. Kč

Výše uvedené údaje ukazují, že na kladném hospodářském výsledku družstva se podílela jak správa družstva, tak i bytová hospodářská střediska (HS). Co tyto výsledky nejvíce ovlivnilo a jak se promítly do činnosti družstva, si nyní krátce uvedeme.

Kladný hospodářský výsledek bytových hospodářských středisek byl dosažen zejména příjmy z pronájmu společných a nebytových prostor, které za rok 2014 činily **2 365 tis. Kč**. Hospodaření kotelen bylo po stránce nákladů a výnosů vyrovnané.

U hospodaření správy družstva 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 r. 2014 činily **7 488 tis. Kč**.

Každoročně se na zisku správy družstva velkou mírou podílejí výnosy ze zhodnocování volných finančních prostředků v bankách. Častým jednáním s bankami o výběru co nejvýhodnějších produktů byly v r. 2014 dosaženy výnosy ve výši **6 807 tis. Kč**. Správa družstva věnuje této oblasti dlouhodobě velkou pozornost a získané výnosy dosvědčují, že se toto úsilí vyplácí.

Dalšími významnějšími výnosy, které kladný HV správy družstva podpořily, byly poplatky za převody členských práv ve výši **1 327 tis. Kč**, poplatky za převody jednotek do vlastnictví ve výši **964 tis. Kč**, poplatky z prodloužení smluvních pokut ve výši **625 tis. Kč** a výnosy z nebytových prostor ve výši **1 953 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 další úsporná opatření na správě družstva.

Hospodaření družstva v roce 2014 umožnilo pořízení dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku za **474 tis. Kč**. Šlo zejména o komponenty spojené s novou verzí informačního systému Integri G5. Byl uhrazen i do-

(pokračování na str. 2)

INFORMACE Z EKONOMICKÉHO ÚSEKU DRUŽSTVA

(pokračování ze str. 1)

platek informačního systému ve výši **247 tis. Kč**.

Na budovách správy byly provedeny opravy za **180 tis. Kč**.

2) Další informace o činnosti družstva

a) Převody jednotek do vlastnictví.

V průběhu roku 2014 bylo převedeno do vlastnictví dalších **375 jednotek**, z toho **351 bytů** a **24 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 2014 z bývalých hospodářských středisek družstva další nová společenství vlastníků. Ke dni 31. 12. 2014 družstvo spravovalo již **172 objektů společenství vlastníků** - právnických osob vzniklých z vlastního bytového fondu a dále **10 externích subjektů** (3 malá BD a 7 SV). Pro přehled je vhodné uvést, že po skončení roku 2014 musel útvar účetnictví a daní zpracovat **187 ročních závěrek**. Další nová SV z bývalých samospráv družstva vznikla ze zákona začátkem tohoto roku. V současnosti družstvo již spravuje **188 SV** a **3 malá BD**.

Stále narůstající počet SV neustále zvyšuje nároky na výkon správy. Tento vyšší počet SV klade stále vyšší nároky na výkon správy a s ní spojené agendy. To bylo i jedním z nezbytných důvodů k pořízení nové verze informačního systému Integri G5 a jejího nastavení G5i, která umožní funkcionářům nahlížet vzdáleně do dat domu.

Pro spravované SV a malá BD je velmi důležitá i skutečnost, že se k nim stále častěji hlásí **kontroly ze správních orgánů státu**. V r. 2014 bylo např. ze strany Všeobecné zdravotní pojišťovny provedeno **31 kontrol** u SV za součinnosti družstva. Družstvo se takto zúčastňuje v zastoupení spravovaných objektů (SV) jednání nejen se zdravotními pojišťovnami, ale i se správou sociálního zabezpečení, finančními úřady a některými dalšími organizacemi. Proto chceme znovu upozornit na to, aby SV (zejména nově zapsaná) tuto skutečnost **nepodceňovala** a vyhnula se zbytečným finančním postihům a pokutám.

Co se týká organizačních věcí nadále přetrvává u SV problém se zvolením funkcionářů do jejich výborů, a to nejen u nově vzniklých společenství vlastníků. Tento stav částečně vyplývá i ze situace na domech družstva, kde je v současnosti cca **30% výborů samo-**

správ nahrazeno profesními správci, neboť nebyl zvolen výbor. U některých domů tento stav přechází i do nově vzniklého SV. I když se situace pozvolna lepší, je stále mnoho SV, kde nemá zájem nikdo ve výboru SV pracovat. Družstvo je často požádáno, aby vykonávalo funkci voleného orgánu v SV. V současné době vykonává družstvo **statutárního zástupce u 14 SV**. Tento stav není ideální, protože je vždy lepší, když je dům řízen tzv. zevnitř. Velkou výhodou v tomto případě je vzájemná znalost spolubydlících.

c) Oblast pohledávek.

S pohledávkami za dlužníky je pravidelně pracováno a při vymáhání dluhů je mimo vlastních prostředků správy družstva (upomínky, výstrahy před vyloučením, vyloučení členů z družstva) využívána i **součinnost exekutorů**. Pravidelně je sledován a vyhodnocován **insolvenční rejstřík** v rámci nového programu G5. Na základě neplacení nájemného je v současnosti **vyloučeno z družstva 18 členů**. I přes všechna tato opatření a přísnější postup správy došlo k nárůstu pohledávek i dlužníků. Situace se zhoršuje především u vlastníků, kde nemá správa tolik vlastních nástrojů k vymáhání. Velmi negativně se projevují státem povolené osobní bankro-

(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:

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



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

(dokončení ze str. 2)

ty, které umožní dlužníkům splatit pouze část dluhu na úkor ostatních spolu- bydlících. Oproti předchozímu roku se zvýšil celkový počet dlužníků o 651 a celkový objem dlužného nájemného o 996 tis. Kč. I přesto se podařilo v oblasti dlužného nájemného zajistit nejen vysoký objem uhrazených základních dluhů, ale i úhrad poplatků a úroků z prodlení ve výši **625 tis. Kč**. V roce 2014 bylo úspěšně uzavřeno 40 případů.

d) Opravy a technické zhodnocení (regenerace domů).

V roce 2014 nebyl obnoven žádný dotační program, který by podpořil opravy a modernizace domů. Tato skutečnost a nová legislativa platná od 1. 1. 2014, znemožňující převzetí úvěrů na vznikající společenství vlastníků, měly za následek pozastavení některých investic v této oblasti. Vznikající nová společenství vlastníků (SV) z bývalých hospodářských středisek družstva realizují rozsáhlejší opravy většinou až po založení právnické osoby SV.

V r. 2014 bylo na družstvu proinvestováno celkem **120,7 mil. Kč**. Pro HS družstva je pro tvorbu zdrojů na opravy a in-

vestice podstatná především vlastní tvorba DPZ. U mnoha domů, kde ještě nebyly provedeny větší opravy se pohybuje tvorba DPZ v rozmezí 20,- až 25,- Kč/m² a není výjimkou i více jak 30 Kč/m².

V roce 2014 byly poskytnuty interní **zápůjčky od družstva** pro **6 bytových domů** v celkové výši **6,3 mil. Kč**. Mimo již dříve čerpaných bankovních úvěrů byly sjednány **nové úvěry** pro **3 bytové domy** v celkové hodnotě **7,1 mil. Kč**. Ke dni 31. 12. 2014 sjednalo družstvo úvěr na regeneraci bytového fondu již pro **131 domů**. 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 je uveden v tabulce.

Rok	2013	2014
DPZ	67,6 mil. Kč	98,7 mil. Kč
Bankovní úvěry	11,9 mil. Kč	4,1 mil. Kč
Půjčky od družstva	2,5 mil. Kč	9,3 mil. Kč
Platby v hotovosti	3,0 mil. Kč	8,6 mil. Kč
Celkem	85,0 mil. Kč	120,7 mil. Kč

V roce 2014 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 2014 poskytnuty dotace z programu PHARE ve výši **173 tis. Kč**.

Co říci k hospodaření družstva závěrem? Jednoznačně to, že výsledky dosažené v r. 2014 potvrdily ekonomickou stabilitu družstva a vytvořily předpoklad pro jeho další úspěšnou činnost. Současně tyto výsledky umožní, aby mohla bytová hospodářská střediska obdržet podíl ze zisku z vlastního hospodaření samospráv a dále podíl ze zisku správy družstva.

Ing. Jan Totzauer
pověřený zástupce ředitele družstva

NOVÝ MĚSÍČNÍ PŘEDPIS OD 1. 7. 2015

V těchto dnech obdrží uživatelé bytů nový předpis měsíčních úhrad s platností od 1. 7. 2015. Zálohové platby za služby na jednotlivé uživatele jsou upraveny stejným způsobem jako v minulých letech, tj. že jsou stanoveny jako 1/12 zpracovaného vyúčtování skutečných spotřeb roku 2014 s promítnutím dalších vlivů, které mohou výši spotřeby ovlivnit.

Měsíční záloha na položky předpisu (teplo, ohřev vody, vodné-stočné) je stanovena dle skutečných nákladů těchto služeb v uplynulém roce se zohledněním záloh předepsaných v I. pololetí r. 2015 a předpokládaného navýšení cen měrných jednotek. V případě, že při přepočtu dle skutečných nákladů dojde k minusovému, či velmi nízkému výpočtu výše zálohy, budou tyto k datu 7/2015 předepsány takto:

teplo	200 Kč/byt
ohřev vody	100 Kč/byt
vodné, stočné	50 Kč/byt

Stále diskutovanou položkou je stanovení záloh na teplo a ohřev vody. I když se ceny měrných jednotek dle současného vyjádření dodavatelů tepla k datu změny předpisu nebudou navýšovat, je nutné vzít na zřetel, že záloha na teplo vychází z nákladů velmi mírné zimy a lze předpokládat, že v závěru roku může dojít k navýšení spotřeby, a tím i nákladů. Vzhledem k tomu, že stanovené zálohy na teplo a ohřev vody budou v platnosti až do 30. 6. 2016, musíme počítat i s případným navýšením ceny měrných jednotek v tomto období.

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

Navýšení skutečných nákladů dle vyúčtování služeb za r. 2014

• teplo dodavatelsky (Teplárny Brno, a.s.)	7 %
• ohřev vody dodavatelsky	7 %
• teplo, ohřev vody - plynové kotelny	5 %
• vodné, stočné	6 %
• elektřina ve společných prostorách	5 %
• výtah	5 %
• úklid – záloha je stanovena tak, aby byla vykryta mzda pracovníka vykonávajícího úklid společných prostor domu a rovněž náklady vynaložené na pořízení čistících prostředků.	

Ostatní položky v předpisu měsíčních úhrad jsou upraveny dle předložených požadavků výboru SA – správce.

Způsob stanovení výše záloh na služby schválilo představenstvo družstva svým usnesením č.198/29 ze dne 25. 5. 2015.

Novinkou pro uživatele v letošním předpisu s platností od 1. 7. 2015 bude, že mimo identifikace hospodářského střediska a evidenčního čísla bytu, bude uveden na předpisu i počet osob.

Předpis úhrad, platný k 1. 7. 2015 bude uživatelům doručen roznáškovou službou, příp. doporučenou poštou.

Jarmila Drmolová
vedoucí oddělení plánu, rozborů a předpisu

INFORMACE Z EKONOMICKÉHO ÚSEKU DRUŽSTVA

POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTÍ OD ROKU 2015

Sděluje tímto všem výborům samospráv, profesním správcům a výborům SV, že byla uzavřena nová **Rámcová pojistná smlouva č. 7720613510** prostřednictvím Svazu českých a moravských bytových družstev s pojišťovnou Kooperativa a. s., Vienna Insurance Group s platností **od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2019**, vztahující se na všechny objekty družstva a většinu objektů družstvem spravovaných.

Pro všechny bytové domy byly smluvně uzavřeny tyto druhy pojištění:

I. Pojištění all risk

- soubor obytných budov a ostatních staveb včetně stavebních součástí a příslušenství;
- specifické vybrané technologie – výtahy, technologie kotelen, solární panely;
- soubor zásob a věcí movitých;
- atmosférické srážky, demoliční náklady z této pojistné události.

II. Pojištění odpovědnosti za újmu

- pojištění odpovědnosti za újmu nebo škodu vyplývající z vlastnictví bytového domu;
- pojištění odpovědnosti za újmu způsobenou členy orgánů SVJ.

III. Nepovinné pojištění

odcizení - soubor budov a staveb vč. stavebních součástí, soubor zásob a věcí movitých;

vandalismus - soubor budov a staveb vč. stavebních součástí, soubor zásob a věcí movitých;
 - soubor opláštění budov – poškození ptactvem, hmyzem a hlodavci;
 - soubor budov a staveb vč. stavebních součástí a příslušenství – poškození malbami, nástřiky, rytím nebo polepením.

Podmínkou uplatnění pojistné události vandalismu je doložení protokolu o šetření od policie.

- pojištění skleněných výplní opláštění budov, výplní vstupních dveří výlohy;
- pojištění “nepřímého úderu blesku”;
- pojištění nákladů na náhradní ubytování v souvislosti s živelní událostí;
- pojištění “úniku vody-vodné, stočné”.

Uvedená Rámcová pojistná smlouva a Potvrzení o sjednaném rozsahu pojištění dle rámcové smlouvy včetně všeobecných, zvláštních a dodatkových pojistných podmínek je pro samosprávy, správce a výbory SV k nahlédnutí na našich webových stránkách www.druzba-sbd.cz v sekci Organizační směrnice. Pro přístup na dokumenty o pojištění je však nutné zadat přihlášení - do jména: pojisteni, do hesla : druzbawebaces.

Je důležité připomenout, že většina výhod rámcové pojistné smlouvy s pojišťovnou Kooperativa a. s., Vienna Insurance Group **mohou využít i Společenství vlastníků nebo malá bytová družstva**, pro které vykonává správu DRUŽBA, stavební bytové družstvo.

Dále bylo s pojišťovnou dohodnuto, že při uzavření nové smlouvy **na pojištění domácnosti** bude pojištěnému

poskytnuta 30 % sleva

z výše pojistného při uzavření konkrétní pojistné smlouvy.

Při vzniku pojistné události je nutno kontaktovat příslušného provozního technika správy družstva včetně předání potřebných dokumentů, který následně pojistnou událost s pojišťovnou vyřídí.

Ing. Olga Balcarová
ved. odd. financování a ČP

OZNAMOVACÍ POVINNOST O ZMĚNĚ POČTU OSOB

S platností NOZ vznikla oznamovací povinnost o změně počtu osob v bytě dle §1177 (vlastník) a § 2272 (nájemce) a čl. 10 písm. g) Stanov družstva. Ohlašovací povinnost se týká všech uživatelů bytů. Pro výpočet nákladů poskytovaných služeb dle parametru osob se

provádí každoroční aktualizace stavu osob dle jednotlivých měsíců. Změny v průběhu roku se hlásí oddělení členských vztahů elektronicky nebo písemnou formou.

Soňa Stančíková

vedoucí referátu provozní účtárny

ZDE MŮŽETE ZVEŘEJNIT VÁŠ INZERÁT

INFORMACE NA TELEFONNÍM ČÍSLE : 541 615 218

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 111, 628 00 Brno

(Areál ZKL BRNO, a. s.)

INFORMACE Z EKONOMICKÉHO ÚSEKU DRUŽSTVA

CO JE DOBRÉ VĚDĚT O VZNIKU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

V souvislosti s platností nového občanského zákoníku (dále NOZ) a zákona č. 311/2013 Sb. od 1. 1. 2014 registrujeme větší nárůst vzniku nových společenství vlastníků – právnických osob (dále jen SV), která vznikají z hospodářských středisek samospráv družstva.

Rozhodující pro vznik SV je podíl vlastníků v domě k datu 1. 1. 2014. Podmínky pro založení společenství jsou dvojí. V některých domech jsou dle nové legislativy vytvořeny podmínky při poklesu podílu družstva na společných částech v domě pod 50 %, v jiných až při poklesu pod 25 %. Společenství vlastníků podle NOZ vzniká až zápisem do zvláštního rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně.

Mimo toho je ještě několik objektů, kde společenství vzniklo ještě podle zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění do konce roku 2013, ale dosud z různých důvodů nebyly schváleny statuty společenství a statutární orgán. V těchto domech zatím platí vzorové statuty a funkci statutárního orgánu vykonává bývalý majitel budovy – družstvo.

Protože pro mnoho funkcionářů samospráv je to věc nová, je družstvo připraveno pomoci se všemi kroky se vznikem SV souvisejícími. Pravidelně sledujeme stav podílů vlastníků na společných částech v domech a samosprávám oznamujeme nutnost zahájit přípravu pro vznik společenství vlastníků. Nabízíme zpracování návrh stanov dle metodiky SČMBD, které

obsahují všechny náležitosti dané NOZ. Tento vzor je výchozí materiál pro zpracování vlastních stanov společenství. Zajišťujeme konzultace samosprávám při přípravě stanov a volby statutárního orgánu. V další fázi zajišťujeme na požádání vlastníků v domluveném termínu notářské služby a účast notáře na shromáždění vlastníků, vč. zpracování notářského zápisu. Na základě notářského zápisu jsme připraveni zpracovat návrh na zápis SV do veřejného rejstříku a zajistit všechny potřebné přílohy k tomuto návrhu.

Co se týká ekonomických činností, pomáháme po zapsání SV do veřejného rejstříku založit účet společenství, připravíme finanční vyrovnání a převod finančních prostředků z účtu družstva (hospodářského střediska) na účet společenství. Se vznikem SV je nezbytné převést všechny smlouvy uzavřené s dodavateli energií a služeb z družstva na společenství. Jedná se např. o dodávku energií, provoz výtahu, odečtových služeb měřičů a dalších.

Mimo pomoci s kroky při založení SV nabízíme pro ně i nadále zajištění ekonomických a provozních činností spojených s provozem SV v dalším období. Jsme na to dobře připraveni, jak technicky, tak i proškoleným týmem pracovníků a komplexním informačním systémem. To vše může ulehčit především funkcionářům společenství jeho práci.

Tamara Lišková

Oddělení organizačně majetkové

INFORMACE Z PROVOZNÍHO ÚSEKU DRUŽSTVA

PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE: KDY A PROČ JE NUTNÉ JI ZPRACOVÁVAT

Při plánování oprav a investičních akcí na domech ve správě našeho družstva se setkáváme s častými dotazy týkající se nutnosti zpracovávání projektové dokumentace.

Na projektovou dokumentaci lze pohlížet z několika rovin, ovšem nejdůležitější je, aby investor už při zadávání dokumentace jasně věděl a stanovil si, k čemu má dokumentace sloužit a k jakému účelu je zpracována.

Zákonnou povinnost zpracovat projektovou dokumentaci pro stavební díla řeší zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v platném znění („stavební zákon“), její rozsah je pak stanoven zejména vyhláškou č. 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb v platném znění.

Obecně platí, že každé realizaci stavebního díla (např. stavebních úprav spojených s opravami teras, balkónů a lodžii, rekonstrukcí střešních plášťů, stavebních úprav spojených s rekonstrukcemi výtahů) by měla předcházet předprojektová a projektová příprava. Ne jinak je tomu i v případě rekonstrukcí panelových domů, a to i přes to, že současná praxe této skutečnosti spíše nenavzdávuje.

Někomu se to může zdát zbytečné, ale i projektovou činnost v případě opravy panelového domu je výhodné rozdělit do několika stupňů.

Předprojektová příprava (studie, technicko-ekonomická rozvaha apod.) by do značné míry měla sloužit investorovi při rozhodování o rozsahu a úrovni opravy domu. V tomto stupni projektu by měly být vytipovány zásadní problémy a nedostatky, které je třeba při opravě objektu odstranit. Zejména v případě návrhu dodatečného zateplení je třeba zajistit splnění aktuálních tepelně technických požadavků.

Vlastní projekt se pak obecně člení do tří základních stupňů – pro stavební řízení, pro výběrové řízení a pro realizaci stavby.

Projektová dokumentace by měla být určitou garancí toho, že zamýšlené úpravy budou v souladu s aktuálními legislativními a normovými požadavky.

Je zde však ještě jeden nezastupitelný význam projektové dokumentace, jehož dosah si řada investorů vůbec neuvede. Projektovým návrhem se jednoznačně definuje rozsah úprav, což je zásadní při srovnávání nabídek realizačních firem. Stav, kdy není k dispozici projekt a investor srovnává z nabídek různých realizačních firem, je nesmírně problematický a ve většině případů se srovnává nesrovnatelné.

Projektová příprava a inženýrská činnost maximálně přispívá k eliminaci případných nedostatků a problémů během realizace a vložené finanční prostředky se tím v konečném důsledku několikrát vrátí. *(pokračování na str. 6)*

INFORMACE Z PROVOZNÍHO ÚSEKU DRUŽSTVA

PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE: KDY A PROČ JE NUTNÉ JI ZPRACOVÁVAT

(dokončení ze str. 5)

Je třeba, aby si každý, kdo plánuje nějakou stavbu (rekonstrukci, opravu), dobře uvědomil, že výběr dodavatele dokumentace je pro něj jedním z nejdůležitějších kroků, kterým budou předurčeny všechny rozhodující vlastnosti plánované stavby prakticky po celou dobu její životnosti. Podceněním důležitosti kvalitní projektové přípravy, neznalost a neinformovanost o existenci různých stupňů dokumentace staveb většinou nutně vede ke kompromisům při stavbě i při budoucím užívání stavby. **Přitom náklady na projektovou přípravu představují jen malé procento celkových nákladů na jejich pořízení.**

Na základě naší dlouhodobé praxe a dlouholetých zkušeností v oblasti přípravných prací pro zajištění kompletních regenerací bytových domů, stavebních úprav spojených se zateplením objektů, stavebních úprav spojených s opravami teras, balkónů a lodžii, s rekonstrukcemi střešních plášťů, stavebních úprav spojených s rekonstrukcemi výtahů atd. se prokázalo, že je zcela zásadní, **aby zhotovitelem projektové činnosti byla oprávněná autorizovaná osoba, jejíž komplexnost služeb - kvalitní poradenství, zajištění inženýrské činnosti, zaměření, průzkumy, návrhy barevného řešení staveb, konzultace apod. byly v souladu především s požadavky družstva a uživatelů bytových jednotek a v souladu s právními předpisy České republiky.**

V případě zpracovávání projektových dokumentací týkající se výměny výtahů jsou tyto často a nesprávně zaměňovány za dokumentace konkrétní technologie výrobce výtahu. **Technická dokumentace výtahu není projektovou dokumentací pro stavební řízení nebo dokumentací pro výběr dodavatele, ani je nemůže nijak nahradit!** Součástí projektové dokumentace pro stavební řízení týkající se výměny výtahu je mimo jiné požární bezpečnostní řešení, projekt elektroinstalace, v případě zásahu do nosných konstrukcí statické posouzení atd. V rámci inženýrské činnosti je nutné zajistit vyjádření orgánů státní správy dle požadavků konkrétního stavebního úřadu (HZS - Hasičský záchranný sbor, Magistrát města Brna - odbor životního prostředí, Krajská hygienická stanice...).

U střešních plášťů je nejčastějším důvodem pro rekonstrukci materiálová degradace jednotlivých vrstev střechy a vzniklé problémy se zatékáním. V současné době se často vyskytujícím důvodem pro rekonstrukci stávají i její nevyhovující tepelné technické vlastnosti a požadavky na úspory energií.

Dobrá projektová dokumentace řeší střechu jako celek, který navazuje na okolní konstrukce, který má s celým domem specifické souvislosti a podrobně popisuje všechny potřebné detaily. Zároveň dokládá výchozí stav a jeho zhodnocení. Návrh nových vrstev střešního pláště je podpořen nejen dlouholetými zkušenostmi projektanta, ale i výpočty dokladujícími splnění např. tepelně technických požadavků, řešícími statické problémy atd. Rekonstrukce musí být již od návrhu zpracována smysluplně, „se zdravým rozumem“, za dodržení normových a tech-

nologických požadavků a v neposlední řadě musí být realizovatelná. Používané materiály by měly být kvalitní, dlouhodobě ověřené a měly by být dodávány se všemi systémovými produkty a doplňky. **Bohužel je známou pravdou, že současná kvalita českého stavebnictví v naší zemi je žalostná.**

V průběhu posledních několika let obecné povědomí lidí nezná bohužel žádné jiné kritérium, než kritérium nejnižší ceny. V případě zpracování projektové dokumentace tomu není jinak.

Vzhledem k tomu, že není žádnou právní normou stanoven ani obecný požadavek, že projektová dokumentace musí být vypracována tak, aby na jejím základě bylo možné stavbu realizovat, mají zpracované projekty dnes velmi rozdílnou úroveň. Investor, který stavební profesi nerozumí často zaplatí za projekt, který je pro provedení stavby naprosto nepoužitelný. Projektant je přitom téměř nepostižitelný, protože dodržel všechny obecně závazné platné právní normy. Jediným řešením této situace je, že si investor najme odborníka, jako svého zástupce pro výkon investorské inženýrské činnosti, který již prokázal kvalitu požadovaných služeb, a se kterým je uzavřena např. rámcová smlouva na práce v požadovaném rozsahu.

Kvalita projektu je tedy v dnešní praxi závislá pouze na investorovi nebo jeho odborném zástupci, serióznosti projektanta a dohodě uzavřené mezi nimi o zpracování díla.

Architekt a inženýr by měli být vnímáni jako skuteční odborní advokáti svého klienta v původním smyslu tohoto slova – tedy advokáta jako někoho, koho voláme k poradě a k pomoci, k obhajobě svých zájmů. Aby mohl toto svoje poslání plnit, aby mohl poskytovat klientovi služby vskutku profesionální, k tomu musí splňovat řadu předpokladů a podmínek, jak je blíže vymezuje právní řád a jak jsou také součástí profesního a etického kodexu architekta a inženýra.

Všude ve světě patří výkony stavebně projektových činností k činnostem, s nimiž právní řád spojuje zvláštní právní důsledky, a projektové práce jsou zařazeny do vysoce kvalifikovaných služeb.

Aby mohlo být postupně dosahováno této mety i u nás, musí se proměňovat desítkami let devastované vědomí o ceně duševní práce, o nutnosti úzké spolupráce klienta s projektantem a následně spolupráce se stavební firmou. Celý systém musí být postaven na vzájemné důvěře a kontrolovatelné zodpovědnosti.

Dobrý projektant je pro investora to stejné co advokát při soudním sporu. Sice stojí nějaké peníze, ale pro stranu, kterou zastupuje, je zárukou odborné ochrany s cílem v konečném účtu ušetřit investorovi co nejvíce peněz při zachování odpovídající kvality stavebního díla.

Ing. Simona Malášková,

vedoucí provozně technického oddělení

Toto je zkrácená verze článku jejíž plné znění najdete na www.druzba-sbd.cz, (INFORMACE PRO VÁS - Provozní úsek).

INFORMACE Z PROVOZNÍHO ÚSEKU DRUŽSTVA

PROČ UZAVŘÍT PŘÍKAZNÍ SMLOUVU O SPRÁVĚ SE ZKUŠENÝM A PROVĚŘENÝM SPRÁVCEM

Již nějakou dobu platí nové právní předpisy, a společenstvím vlastníků jako právnickou osobou se mimo případů, kdy vznikne společenství při poklesu majetkového podílu družstva **pod 25 %**, stává v zákonem definovaných případech dům již v okamžiku, kdy v něm majetkový podíl družstva klesne již **pod 50 %**.

Tento stav, který zdánlivě posiluje princip vlastnictví a usnadňuje rozhodování o vlastním domě, v praxi až tak radostný dopad nemá. Vlastníkům bytových jednotek **ukládá** založení právnické osoby, volbu výboru apod., a přenáší na ně také veškerou zodpovědnost (včetně majetkové) za úkony a činnosti které budou muset vykonávat, i když o to třeba vůbec nestojí. Je spíše výjimkou, že se v domě najdou lidé, kteří mají pro výkon správy dostatečnou kvalifikaci (ekonomickou, právní, technickou), mají chuť ji vykonávat, a hlavně – mají na to čas. Je – li někdo lékař, dělník ve slévárně, nebo třeba strojvedoucí, má jistě dost vlastních starostí, a svůj volný čas má zájem strávit spíše odpočinkem, se svoji rodinou a se svými koníčky, než dalšími starostmi a řešením nikdy nekončících problémů v domě.

Proto je dobré a vhodné přenést tyto starosti na někoho, kdo se správou nemovitostí zabývá profesionálně, a za nímž jsou už nějakou dosti dlouhou dobu vidět nějaké zjevné výsledky, a o němž lze důvodně předpokládat, že to opravdu umí.

Správa nemovitostí, obecně realitní činnost, je prozatím stále ještě činností volnou, kterou může dle živnostenského zákona vykonávat v podstatě kdokoli, kdo je starší 18 ti let, a má čistý trestní rejstřík. To v praxi znamená, že mnoho z těch, kdož již v řadě podnikatelských aktivit neuspěli, může kdykoliv zkusit štěstí i v realitních činnostech, např. ve správě nemovitostí. Ze zkušeností víme, že takový „odborník“ se objeví na shromáždění společenství vlastníků, buď jako host někoho z domu, nebo si nechá přímo od některého z vlastníků vystavit plnou moc k jeho zastupování. Tam rozvázně pohovoří o mnohaletém údajném vykořisťování či okrádání domu družstvem, o světlých zítřcích pro všechny pod správou přímo jeho osoby, či jemu známé skvělé realitní kanceláře,

a nabídne výhodnou, zpravidla velmi nízkou cenu. Následný potlesk a výkřiky nadšení neberou bohužel v potaz to, že tohoto „odborníka“ a jeho skvělé reality se většinou již nikdo nezeptal na vzdělání, zkušenosti či praxi v této oblasti, že se nikdo nezajímal o rozsah nabízených služeb a o řadu dalších podstatných věcí. Ušetření řádově desítek korun měsíčně (krabička cigaret či dvě piva) rozhodne o tom, že správu vaší nemovitosti v hodnotě desítek milionů korun bude vykonávat někdo, o kom vlastně vůbec nic nevíte. To není hypotetická situace, ale realita, bohužel již několikrát se opakující. Výjimkou není ani případ, kdy se onen nový nadějný správce domu pustil s vervou do regenerace domu, kterou odborně ani organizačně nezvládá, a kterou naopak již na samém začátku všem vlastníkům bytů díky zbytečným vícepracem předražil, a to s jejich souhlasem, a za stálého potlesku... Neuvěřitelné, ale pravdivé.

Netvrdím, že naše družstvo je správce bez jediné chybičky. Chyby nedělá jen ten, kdo nedělá nic. Přesto však naše 56 letá zkušenost a více než 13 tisíc bytů v naší správě svědčí o tom, že o těchto věcech už něco víme. Nesmyslně nízké a nereálné ceně za správu konkurovat nechceme a ani nebudeme. Ta odpovídá většinou jen stejně nízké ceně nabízených služeb či omezenému rozsahu prací a služeb, které se poté nenápadně do fakturují.

Na lepší časy se našťěstí blýská v legislativě, která by dle nejnovějších informací měla v brzké době přinést takovou zákonnou úpravu, která by měla zaručit, že by se i v oblasti realitních činností a správy nemovitostí měli pohybovat jen odborně způsobilí poskytovatelé těchto služeb, s předepsanou kvalifikací a praxí. Je zpracován věcný záměr zákona o realitních činnostech, který by měl nabýt účinnosti nejpozději od ledna 2017, paragrafované znění by již mělo obsahovat i striktní požadavky na odbornou kvalifikaci. Družba, stavební bytové družstvo Brno, takovým dostatečně způsobilým a kvalifikovaným správcem zcela jistě je, a i v budoucnu jím bude.

PhDr. Jiří Tinka, Ph.D.
provozní náměstek

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
Vodoinstalace • Elektro • Topení • Plyn • Zámečnick (Havarijní služba od 1. 12. 2014 nepřetržitě 24 hodin včetně sobot, nedělí a svátků - Teplárny Brno, a. s.)	545 161 545 545 162 206



Kvalita pro zateplení bytových domů i pro sanace

Uvažujete o regeneraci Vašeho domu? Jde o investičně náročné rozhodnutí, ať již regenerace nebo sanace vašeho domu. Je-li pro Vás důležité, aby navržená opatření správně a dlouhodobě fungovala, je výběr kvalitních materiálů prvořadým kritériem. Zvolíte-li kvalitní značku se 100-letou tradicí a množstvím funkčních referencí kolem Vás, získáte:

- špičkové zateplení za velmi přijatelnou cenu

- systémy mají evropské technické schválení i třídu kvality A
- povrchové úpravy zesílené karbonovým vláknem s maximální odolností až 60J
- vysoce stabilní odstíny na bázi anorganických pigmentů
- širokou škálu služeb od objektové analýzy přes optimalizaci izolantu po barevný návrh
- garance na poskytované materiály a technologie
- technologický dozor při

montáži systémů
- individuální přístup k Vaší zakázce

A co ještě umíme? Dát i Vaši poškozenou fasádu do odpovídající kvality, sanaci betonových konstrukcí, širokou škálu nátěrů a povrchových úprav a mnoho dalšího.

**Zateplovací systémy
CAPATECT**



Český Caparol s.r.o., Litvínovice 32, 370 01 České Budějovice

Caparol Brno, ing. Michal Macura, 602 314 723, michal.macura@caparol.cz



**PŘÍJEMNOU DOVOLENOU
A MNOHO KRÁSNÝCH ZÁŽITKŮ
Z PRÁZDNINOVÝCH CEST PŘEJE
VEDENÍ DRUŽSTVA
A REDAKCE ČASOPISU.**

Informační list DRUŽBA, stavební bytové družstvo – vydává představenstvo a vedení správy družstva - určeno pro potřeby členů a funkcionářů družstva – redakční rada Ing. Aleš Nábělek, Ing. Ladislav Randula, Jiřina Ondrůjová. Odpovědný zástupce redakce – Ing. Jan Totzauer. Sídlo redakce: Kapucínské nám. 100/6, 656 57 Brno. Kontaktní osoba: Jiřina Ondrůjová, výkonný tajemník rady, tel. 541 615 218. Náklad 9 000 ks. Tisk: MORAVIA PEREX, spol. s r. o., Trnkova 111, Brno. Rozšiřuje DRUŽBA, stavební bytové družstvo jako vnitrodružstevní tiskovinu. Výtisky jsou neprodejné.