

DRUŽBA, stavební bytové družstvo Brno

INFORMAČNÍ LISTY

Číslo 44

Prosinec 2019

ÚVODNÍ SLOVO

Vážení členové družstva a vlastníci jednotek, Vážení představitelé samospráv a společenství vlastníků, rok 2019 se chýlí ke konci a jak je již tradicí, předkládáme Vám v tomto adventním čase druhé letošní vydání Informačních listů. Vše nasvědčuje tomu, že i tento rok byl hospodářsky úspěšný.

Současně nám dovoluňte, abychom touto cestou jménem představenstva družstva a kontrolní komise družstva poděkovali za spolupráci. Přejeme Vám všem pokojné prožití svátků vánočních, mnoho zdraví, spokojenosti a úspěchů v roce 2020. Ať je nadcházející rok stejně úspěšný jako roky předcházející.

Ing. Libor Benátský
předseda představenstva

Ing. Ladislav Randula
předseda kontrolní komise

SLOVO ŘEDITELE

Rok 2019 se pomalu blíží ke konci a já si vždy při psaní dalšího příspěvku do informačních listů (IL) uvědomím, jak ten čas strašně rychle běží. Čas ale nezastavíme a já si opět pokládám otázku, o čem bych měl nyní psát? Co by Vás mohlo zajímat nebo o čem by bylo dobré více hovořit? Když pominu téma blízkých se vánočních svátků, které nám budou denně připomínány reklamami ve sdělovacích prostředcích či vánoční výzdobou, tak bych se v následujících řádcích raději zaměřil na to, co je nám bližší a potřebnější, tj. na problematiku bydlení.

Když jsem pak přemýšlel nad tím, čemu se v tomto článku věnovat, napadlo mne hned několik zajímavých témat ohledně fungování společenství vlastníků. I když se toho o problematice společenství vlastníků již napsalo poměrně dost, rád bych se s Vámi podě-

lil o některé další nové zkušenosti z této oblasti bydlení.

V poslední době řešíme na správě družstva stále častěji organizační záležitosti týkající se právnických osob - společenství vlastníků (dále SV) a jednou z nich je požadavek vlastníků na **odvolání výboru SV v průběhu volebního období**, a to z různých důvodů. To má úzkou spojitost s tím, co jsem uvedl v jednom z předchozích čísel IL, že je velmi důležité, komu dají vlastníci důvěru a koho si zvolí do výboru SV. Současně jsem v článku uvedl, že z pohledu řízení domu a volených funkcionářů, dělím společenství na 3 skupiny. **První skupinou** je ta, kde pokračují ve výboru SV původní funkcionáři, kteří pracovali dříve ve výboru samosprávy. Zde je to většinou bez problémů, neboť vlastníci

(pokračování na str. 2)

*Srdečně Vás zveme
na XVIII.
reprezentační ples
našeho bytového družstva*



Co vás čeká?

hudební skupina



*taneční vystoupení
skupiny*



Občerstvení zajištěno formou rautu.

*Ples se bude konat 7. 2. 2020 od 19.30 hod.
v Kongresovém centru Brno-Výstaviště 1*

*Vstupenky budou v prodeji již 8. 1. 2020,
na sekretariátě družstva.*

Cena vstupného 390 Kč

*Rezervace možná již nyní na tel. čísle
541 615 203 nebo email: krejcirova@druzba-sbd.cz*



PROVOZNÍ ÚSEK změna pracoviště

Během měsíce října a listopadu se Provozní úsek přestěhoval z Ukrajinské 2d do budovy správy družstva na **Kapucínském náměstí 100/6**. Nyní veškeré záležitosti vyřídíte pohodlně pod jednou střechou.

Referát energetiky najdete ve 4. patře, dveře č. 40.

Provozně technické oddělení je přestěhováno do 6. patra a

Referát správců se nyní nachází v 5. patře, kancelář č. 46.

Zároveň došlo ke změně telefonních čísel pevných linek, stávající linky budou do 31. 12. 2019 přeměrovány a od 1. 1. 2020 zcela zrušeny. Nová telefonní čísla najdete na našich webových stránkách www.druzba-sbd.cz/kontakty/podrobne-kontakty.

(dokončení ze str. 1)

znají jejich práci a funkcionáři mají zkušenosti s řízením domu. **Druhou skupinou** domů jsou ty, kde nikdo z vlastníků nechce ve výboru SV z různých důvodů pracovat. O důvodech jsem rovněž psal, ať je to odpovědnost funkcionářů za hospodaření a řízení domu, řešení sporů s vlastníky i mezi nimi, dále je to pracovní zaneprázdněnost či neadekvátní odměna za tuto činnost. U této skupiny se ve většině případů stává předsedou SV družstvo. **Třetí skupinou** jsou domy, kde byly zvoleny „nové výbory“ SV a zde vyvstává většinou nejvíce problémů. Z důvodu nezájmu většiny vlastníků se do výborů v některých domech nechali navolit i vlastníci, kteří v domě nebydlí a byty pronajímají nebo „aktivní jedinci“, kteří nemají s řízením domu žádné zkušenosti, popř. vlastníci uplatňující při řízení domu tzv. „dikátorský způsob“. V některých případech volené funkcionáře do výboru SV ostatní vlastníci téměř neznali.

Ale jak se říká, všeho do času. Vlastníci si začínají po určité době fungování SV více všimnout, jak je dům řízen a jak se hospodaří s jejich finančními prostředky. V případech, kdy se jim něco na hospodaření či řízení SV nelíbí, se pak obrací na družstvo s prosbou o radu, jak postupovat v určitých konkrétních situ-

acích. Od počátku tohoto roku se na nás obrátili např. vlastníci z 5 společností, aby jim správa družstva poradila jak postupovat při **odvolání stávajícího výboru**, a jak to správně provést legislativně. Důvody proč k tomu došlo, by se daly shrnout obecně do těchto skutečností: neinformování vlastníků o hospodaření domu a jeho financích, provádění a objednávání prací bez schválení shromážděním SV, porušování stanov, zneužívání pravomoci a některé další důvody. Zkrátka došla některým vlastníkům trpělivost se způsobem řízení dříve zvolených funkcionářů. Ve všech 5 případech byl výbor SV odvolán a nahrazen novým výborem SV nebo pouze předsedou SV. Horší je však to, že vždy po těchto krocích zůstávají mezi vlastníky v domě pocity křivdy a nezacelené rány, které se mohou hojit mnoho let. Situaci ještě může zhoršit i to, když začnou odvolání funkcionáři, dělat nově zvoleným funkcionářům trochu naschvály. Výše uvedené skutečnosti současně potvrdily i má slova, neboť všechny tyto domy měly funkcionáře z té třetí skupiny.

Možná máte dojem, že se věnujeme informacím pro společenství vlastníků mnohem více, než informacím pro samosprávu. Důvod je jednoduchý, samosprávu se řídí metodikou družstva, která je v souladu s platnou legislativou a je

upravována podle změn zákonů a vládních vyhlášek. To se ale o mnoha společenstvích vlastníků říci nedá. I když všem správa družstva nabízí poradenství a pomoc jak při vzniku, tak i při jejich chodu, tak si někdy dělají věci po „svém“, což může mít dalekosáhlé následky a výše zmíněné dopady, jejichž důsledkem je mnohdy „rozhádaný“ celý dům.

Upozorňujeme na tyto možná negativa týkající se SV i z důvodu, že mnoho domů v samosprávách čeká v příštím roce vznik právnických osob - společenství vlastníků a i o těchto věcech je dobré vědět. Důležitá je i informace, že do výboru SV mohou být po novele zákona **voleni jak vlastníci, tak i družstevníci - nájemci**. Proto můžeme jen doporučit, **volte do výboru SV takové zástupce, které znáte a zejména znáte jejich práci**.

Na závěr bych chtěl svým jménem a jménem zaměstnanců správy družstva poděkovat všem funkcionářům samospráv a společenství vlastníků za spolupráci a současně popřát jim i všem uživatelům bytů a garáží hezké prožití vánočních svátků a vše nejlepší do nového roku 2020.

Ing. Jan Totzauer
ředitel družstva

INFORMACE Z ÚSEKU ŘEDITELE

INFORMACE Z ODDĚLENÍ PERSONALISTIKY A MEZD

ZVÝŠENÍ MINIMÁLNÍ MZDY OD 1. 1. 2020

I když se ve sdělovacích prostředcích neustále hovoří o zvýšení minimální mzdy, nebylo ke dni uzávěrky příspěvků do IL vydáno nařízení vlády, upravující **novou výši minimální mzdy od 1. 1. 2020** (dále jen MM). Podle dostupných informací se návrhy na její zvýšení pohybují v rozmezí 5 - 12%, což vyjádřeno v Kč znamená částku mezi 83,80,- až 89,40 Kč/hod. při stanovené pracovní době 40 hod./týdně.

Upozorňujeme vás, že jakmile nové nařízení vlády vstoupí v platnost, budou pracovníkům na DPČ, kteří nebudou splňovat výši MM, **upraveny odměny** na tuto výši. Navýšení MM se bude týkat i odměn na DPP.

Zvýšení MM bude mít dopad i do dalších zákonů. Z těch nejdůležitějších změn uvádíme zvýšení minimálního vyměřovacího základu pro zdravotní pojištění a zvýšení měsíčního příjmu pro poskytnutí daňového bonusu.

ODEVZDÁNÍ PRACOVNÍCH VÝKAZŮ ZA MĚSÍC PROSINEC 2019

Vzhledem k nařízené celozávodní dovolené ve dnech 23. 12. 2019 - 31. 12. 2019 vás žádáme, aby **pracovní výka-**

UZAVŘENÍ BUDOV 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
23. 12. 2019 - 31. 12. 2019.

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.

zy zaměstnanců na samosprávách a SVJ za měsíc prosinec 2019 byly doručeny na družstvo do budovy Kapucínské nám. 100/6 nejpozději dne **20. 12. 2019**.

Po uvedeném termínu je možné výkaz vhodit do schránky družstva na Kapucínské nám. 100/6. Případné změny, které by nastaly po odevzdání výkazu, lze nahlásit po 2. 1. 2020 telefonicky na číslo **541 615 209**.

POTVRZENÍ O ZDANITELNÝCH PŘÍJMECH ZA R. 2019

Upozorňujeme zaměstnance a funkcionáře družstva a společenství vlastníků, že potvrzení o zdanitelných příjmech za rok 2019 **bude vystaveno pouze na vyžádání**. Proto svůj požadavek sdělte předem na telefonní číslo **541 615 209** nebo zašlete elektronicky na adresu: stankova@druzba-sbd.cz.

Potvrzení připravíme k vyvednutí v dohodnutém termínu **od 10. 2. 2020**. Potvrzení nezasíláme poštou.

V této souvislosti vás také upozorňujeme, že v průběhu roku došlo k rozšíření okruhu příjmů, daněných srážkovou daní, která je konečná a nevstupuje do ročního zúčtování daně. Do této skupiny spadají odměny z dohod o pracovní činnosti a odměny funkcionářů, jejichž výše v měsíci nepřesáhne **2 999,- Kč** a dále **DPP do 10 tis. Kč**, přičemž zaměstnanec nepodepsal prohlášení k dani.

*Ing. Zdeňka Chamrádová
vedoucí oddělení PaM*

K PROBLEMATICE SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ/ SHROMÁŽDĚNÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ.

Na základě Vašich častých dotazů či zjištěných nedostatků považujeme za užitečné Vám k tématu shromáždění shrnout následující.

Společenství vlastníků je osoba odpovědná za správu domu, její odpovědnost nastává vznikem společenství, tj. dnem zápisu do rejstříku společenství. Zde se svolává shromáždění společenství vlastníků.

Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku před vznikem společenství je správce podle prohlášení vlastníka, tj. družstvo. Zde se svolává shromáždění vlastníků.

V pozvánce a v zápisu uvádějte správně pojem shromáždění společenství vlastníků nebo shromáždění vlastníků.

Pozvánka:

- musí být zaslána včas, tj. v případě společenství ve lhůtě dané platnými stanovami, v případě shromáždění bez vzniku společenství ve lhůtě **30 dnů před datem konání**,
- musí obsahovat označení společenství, místo, datum a čas konání a označení a podpis osoby, která shromáždění svolává,
- musí obsahovat všechny body programu, **změna či doplnění programu je možná pouze se souhlasem všech vlastníků**,
- k bodu programu, ke kterému je třeba se blíže seznámit s příslušnými listinami předem, musí být oznámeno, kde jsou listiny k dispozici nebo k nahlédnutí, nebo je k pozvánce přímo přiložit.

Prezenční listina obsahuje jméno vlastníka, číslo bytu, velikost podílu a podpis. Doporučujeme ke každé schůzi zajistit aktuální prezenční listinu, kterou na žádost vydá referát členských vztahů, paní Vlková, vlkova@druzba-sbd.cz.

Podíloví spoluvlastníci bytové jednotky jsou zastoupeni jedním ze spoluvlastníků bytové jednotky dle **pověření spoluvlastníků**.

Vlastník může k účasti a hlasování zmocnit jakoukoliv jinou způsobilou osobu na základě **plné moci**.

Manželé v bezpodílovém spoluvlastnictví se v běžných záležitostech zastupují navzájem bez plné moci.

Zápis ze shromáždění musí zejména obsahovat:

- přesné označení společenství nebo v případě shromáždění vlastníků přesné označení domu
- údaj o místě, datu a čase konání
- označení předsedajícího, v SV jím je zpravidla předseda výboru nebo předseda společenství
- prohlášení o usnášeníschopnosti shromáždění
- volba zapisovatele příp. ověřovatele
- pokud v průběhu chůze vlastníci odcházejí, musí se vždy kontrolovat a konstatovat usnášeníschopnost.
- Ke každému přijatému usnesení musí být uvedeny výsledky hlasování **podle podílů**.

- Je doporučeno označit jmenovitě vlastníky, kteří hlasovali proti návrhu.
- Zápis musí být podepsán předsedajícím a zapisovatelem, příp. ověřovatelem.

Veškeré vzory výše uvedených listin jsou k dispozici na našem webu www.druzba-sbd.cz, v sekci „potřebuji vyřídit – zástupcům samospráv a společenství“.

K odmítnutí provedení ověření zápisu.

OVĚŘOVATELÉ POUZE POTVRZUJÍ, ŽE OBSAH ZÁPISU ODPOVÍDÁ SKUTEČNÉMU PRŮBĚHU SHROMÁŽDĚNÍ A V ŽÁDNÉM PŘÍPADĚ JIM NEPŘÍSLUŠÍ HODNOCENÍ PRŮBĚHU SHROMÁŽDĚNÍ ČI PLATNOSTI PŘIJETÍ USNESENÍ. Pokud má ověřovatel či jakýkoliv člen společenství vlastníků za to, že usnesení shromáždění nebylo platně přijato, má jedinou zákonnou možnost a to uplatnit námitky neplatnosti u soudu. Pokud tedy ověřovatel odmítl podepsat z důvodů hodnocení platnosti hlasování a přijetí usnesení, není to důvod k odmítnutí ověření. Předsedající a zapisovatel zapíše o neoprávněném odmítnutí poznámku do zápisu, přijatá usnesení jsou nadále platná, a pro společenství závazná.

Ke změně statutárního orgánu společenství vlastníků.

- Je nutné **hlídat konec funkčního období statutárních zástupců** a včas zajistit novou volbu. Družstvo tyto lhůty průběžně sleduje a společenství na skončení funkčního období upozorňuje.
- V případě změny před uplynutím funkčního období je třeba se v rámci shromáždění vypořádat s důvodem ukončení funkce statutárního zástupce, tj.
 - v případě odstoupení konstatovat odstoupení a určit datum ukončení funkce (pokud není určeno jinak, je **zákonná lhůta dva měsíce** po předložení odstoupení statutárnímu orgánu společenství, shromáždění může lhůtu zkrátit)
 - v případě odvolání, hlasovat o návrhu na odvolání.
- Pokud se mění forma statutárního orgánu, kolektivní za individuální, tj. výbor za předsedu či naopak, je třeba tuto změnu **nejprve provést ve sta-**

(dokončení ze str. 3)

novách. Ke změně stanov postačí podle zákona prostá většina podílu přítomných vlastníků, pokud stanovy neurčují přísnější hlasování.

K návrhu na volební usnesení je třeba řádně označit kandidáty jménem a konstatovat, že kandidaturu přijali.

V usnesení o volbě je třeba uvést řádně označení zvolených členů tak, aby nedošlo k záměně, nejlépe celé jméno, datum narození a bydliště.

Každou změnu ve statutárním orgánu je třeba zapsat do rejstříku společnosti.

Zápis s usnesením o změně ve statutárním orgánu prosím vždy **bez odkladu předložit** družstvu, aby mohlo řádně vykonávat správu. Zápisy eviduje referát členských vztahů pí Vlková, vlkova@druzba-sbd.cz.

Družstvo na žádost společenství poskytuje za poplatek službu zpracování a podání návrhu do rejstříku společenství. Žádosti vyřizuje oddělení správy a majetku - pí Vodáková, email: vodakova@druzba-sbd.cz. Návrh je nutné podat u rejstříkového soudu bez zbytečného odkladu.

K návrhu, který musí být opatřen úředně ověřeným podpisem, je třeba připojit originál či ověřenou kopii zápisu, originál prezenční listiny a pozvánky, dále úředně ověřené listiny - čestná prohlášení a podpisové vzory všech zapojovaných členů statutárního orgánu.

Mgr. Alena Zavřelová
vedoucí oddělení správy a majetku

POVINNOSTI ČLENŮ SPOJENÉ S PODNÁJMEM.

Upozorňujeme členy družstva a nájemce družstevních bytů, garáží a gará-

žových stání, aby veškeré změny týkající se dané jednotky, kterou mají v nájmu, vyřizovali na referátu členských vztahů, Kapucínské nám. 100/6, Brno, 2. patro, pí Mahovská, mahovska@druzba-sbd.cz, tel. **541 615 216**.

Stále častěji se setkáváme s tím, že předsedové samospráv a správci označují podnájem bytu či garáže, aniž by k tomu **družstvo udělilo souhlas**. Podle § 2275 občanského zákoníku v případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí, může dát třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část pouze se souhlasem pronajímatele, není-li tomu tak, jde o hrubé porušování povinnosti člena - nájemce, které je považováno za důvod pro vyloučení z družstva.

Pokud člen družstva - nájemce chce byt nebo garáž pronajímat, musí vyplnit formulář o souhlasu s podnájmem, předložit jej družstvu ke schválení a uhradit příslušný poplatek.

Formuláře jsou k dispozici ke stažení na našem webu- www.druzba-sbd.cz

Hana Mahovská
referát členských vztahů

SDĚLENÍ K NAROVNÁNÍ PRÁVNÍCH VZTAHŮ K POZEMKŮM VE VLASTNICTVÍ ČESKÉ REPUBLIKY A STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA POD DOMEY V PŮVODNÍM VLASTNICTVÍ DRUŽSTVA.

Pozemky ve vlastnictví České republiky.

Stát musí ze zákona převést spoluvlastnický podíl na pozemku bezú-

platným převodem všem spoluvlastníkům domu. Tedy všem vlastníkům jednotek a družstvu. Úřad pro zastupování České republiky ve věcech majetkových (dále jen ÚZSVM) převádí spoluvlastnické podíly postupně, dle kapacitních možností a dané metodiky ÚZSVM. Aby mohla být v katastru nemovitostí zapsána změna vlastníka, nesmí se změnit spoluvlastnický podíl na pozemcích. Ve chvíli, kdy na ÚZSVM připravují smlouvy o bezúplatném převodu, **musíme na družstvu pozastavit převody bytů do vlastnictví členů v daném objektu do doby zapsání změny vlastníka v katastru nemovitostí.**

Pozemky ve vlastnictví Statutárního města Brna, které nebyly odkoupeny členy družstva.

Na základě dohody mezi statutárním městem Brnem a ÚZSVM o mimosoudním narovnání vztahu k některým pozemkům, dochází k postupně změně vlastníka ze Statutárního města Brna na Českou republiku. Tento proces je však zdoluhavý a závisí na kapacitách ÚZSVM. V současnosti je to mimo rozhodovací kompetence družstva.

U ostatních pozemků je podle metodiky ÚZSVM zkoumáno, zda dány podmínky pro určení vlastnictví České republiky.

V okamžiku změny vlastnictví pozemku ze statutárního města Brna na Českou republiku se pozemky zařadí do agendy ÚZSVM pro zpracování bezúplatného převodu viz.: Pozemek ve vlastnictví České republiky.

Tamara Lišková
vedoucí majetkového referátu

ROZDÍLY VE SPRÁVĚ MEZI VÝBOREM SAMOSPRÁVY A ORGÁNEM SPOLEČENSTVÍ	
SAMOSPRÁVA	SPOLEČENSTVÍ
Oddělení informatiky a správy budov: Smlouvy o nájmu nebytových prostor a jiných prostor	
Družstvo dohlíží na vyřízení potřebných povolení od správních orgánů, aby byl nájem prostor a nájemní smlouva právně bez závad	Vyřízení potřebných povolení od správních orgánů je plně na SV a rovněž i sepsání nájemní smlouvy
Smlouvy na straně Pronajímatele uzavírá družstvo	Smlouvy na straně Pronajímatele uzavírá SV
Družstvo sleduje platby za nájmy nebytových prostor, změny v nájmu a změny předpisů aktualizuje dle nových smluv okamžitě, v souladu s platnými smlouvami	Veškeré změny ve smlouvě a v předpisu nájemného provádí družstvo jen pokud mu SV dodá příslušné informace (kopii smlouvy, dodatků, oznámení o navýšení ceny nájmu, dohodu o ukončení nájmu)

Družstvo tyto smlouvy eviduje a archivuje dle platných předpisů	Družstvo smlouvy neeviduje a nearchivuje, protože není pří- mým účastníkem smluvního vztahu
V případě automatického navýšení nájmu o inflaci (pokud je ve smlouvě dohodnuto) provádí družstvo výpočet nové ceny a sepíše a odešle informační list, kterým informuje nájemce o nové výši nájemného	V případě automatického navýšení nájmu o inflaci (pokud je ve smlouvě dohodnuto) provádí výpočet nové ceny SV a to také sepíše a odešle informační list Nájemci prostor
Konec doby nájmu hlídá družstvo a s blížícím se koncem informuje správa Nájemce prostor	Konec doby nájmu si hlídá SV samo
Smlouvy o nájmech prostor vypracovává družstvo zdarma	Smlouvy o nájmech prostor vypracovává družstvo na požádání SV a jako nadstandard příkazní smlouvy za poplatek ve výši 300,- Kč za každou započatou hodinu
Oddělení personalistiky a mezd	
Úklid , údržba, topení aj. je zajišťováno zaměstnanci družstva, formou DPČ nebo DPP.	Úklid , údržba, topení aj. je zajišťováno zaměstnanci společností, pouze formou DPP.
Zpracování mezd: DPČ měsíčně, DPP čtvrtletně	Zpracování DPP: čtvrtletně
Zpracování odměn funkcionářů: pololetně	Zpracování odměn funkcionářů SV: čtvrtletně
	Povinné pojištění odpovědnosti zaměstnavatele (společensví) při pracovních úrazech u Kooperativy.
	poznámka: u smluv o správě uzavřených před 7/2015 je nutno pro zpracování DPP uzavřít nový dodatek ke smlouvě.
Oddělení plánu, rozborů a předpisu	
Hromadné změny předpisů k 1.7. roku provede správa na základě usnesení PSBD automaticky, výbor SA pouze dodává podklady, týkající se změny DPZ , odměny výboru SA, způsobu rozpočtu služeb (z osob na m ² a naopak), položky „zvíře“ a změny počtu osob oproti vyúčtování.	Změny předpisu k 1.7. roku (případně k jinému datu) provádí správce pouze dle dodaných podkladů Společensví vlastníků, přepočítání není prováděno automaticky. Je plně v kompetenci SV, zda zvolí přepočítání záloh na služby dle doporučené metody správce pro celý dům, (tato varianta musí být schválena shromážděním SV) nebo dodá podklad na změnu pro jednotlivé vlastníky. Všechny ostatní změny (tvorba DPZ, pojištění, odměny výboru) budou zpracovány na základě podkladu výboru SV.
Individuální požadavky na změnu ve stanovení záloh s jednotlivými uživateli bytů vyřídí odd. plánu přímo s žadatelem o změnu, příp. přes výbor SA.	Individuální požadavky na změnu ve stanovení záloh provede odd. plánu pouze na základě písemného vyjádření výboru SV, pro stávající i nové uživatele bytů na domě SV.
Změny předpisů pro nebytové prostory jsou prováděny na základě dodaných smluv, dodatků a dalších podkladů, které má družstvo v evidenci.	Změny předpisů pro nebytové prostory jsou prováděny dle dodaných podkladů SV (nové smlouvy, dodatky, inflační nárůsty), které si SV uzavírá bez správce, proto je nutné předat informace na odd. plánu, rozborů a předpisů, abychom mohli sladit účetně předpis s úhradami.
Regenerace na domech BD probíhá dle platných směrnic a pokynů ŘD.	Regenerace domu SV je plně v kompetenci společensví, družstvo-správce může pro SV zpracovat veškeré podklady na základě objednávky (rozpočet SOD na vlastníky, dohody s vlastníky, aj.)Jedná se o nadstandardní činnost, která není součástí příkazní smlouvy. Správce doporučuje výboru SV před zahájením regenerace konzultaci o postupu při sjednání případného úvěru a zpracování podílů vlastníků.

INFORMACE Z EKONOMICKÉHO ÚSEKU DRUŽSTVA

ZMĚNA PŘEDPISU OD 1. 1. 2020

Na základě usnesení Shromáždění delegátů ze dne 4. 6. 2019 bude v domech a garážích s většinovým vlastnickým podílem družstva od 1. 1. 2020 zvýšen nájemcům příspěvek na správu družstva

a příspěvek na profesního správce. Tato skutečnost se také adekvátně promítne do odměny za zajišťování správy u vlastníků všech jednotek. Odměna výborů samosprávy bude navýšena pouze v případě, že byla odsouhlasena členskou schůzí a shromážděním vlastníků.

Současně budou provedeny i tyto změny:

- ukončení splátek anuit
- ukončení (zahájení) splátek zápůjček z prostředků družstva a úvěrů od bank

(pokračování na str. 6)

(dokončení ze str. 5)

- úpravy položky „základní platba“ dlouhodobě přijaté zálohy, pokud byla změna řádně schválena členskou schůzí samosprávy a shromážděním vlastníků
- vynulování položky „daň z nemovitých věcí“ u těch uživatelů, kteří při podpisu „Smlouvy o převodu družstevního bytu (garáže) do vlastnictví člena družstva“ tuto daň neuhradili a v průběhu roku 2019 se stali vlastníky bytu či garáže
- změna zálohových plateb na služby z individuálních důvodů (např. převod členských podílů, nový vlastník bytu apod.)
- u domů s vlastní plynovou kotelnou navýšení zálohových plateb z důvodů zvýšení ceny dodavatele, pokud tento požadavek předloží výbor SA.

Společenství vlastníků bude mít změnu předpisu pouze po předložení požadavku na změnu od výboru (předsedy) SV.

Předpis úhrad, platný od 1. 1. 2020, bude uživatelům bytů doručen firmou Postservis, **žádáme proto všechny uživatele bytů o řádné označení poštovních schránek.**

*Jarmila Drmolová
vedoucí oddělení plánu, rozborů
a předpisu*

POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTÍ OD ROKU 2020

Dne 2. 10. 2019 byl uzavřen nový **do-
datek č. 3 k rámcové pojistné smlouvě
č. 7720613510** prostřednictvím Svazu českých a moravských bytových družstev s pojišťovnou Kooperativa a.s., Vienna Insurance Group s platností od **1. 1. 2020 do 31. 12. 2024**, vztahující se na všechny objekty družstva a objekty společenství vlastníků spravovaných družstvem.

Dodatek č. 3 s platností od 1. 1. 2020 **zcela přepracovává původní smlouvu** a zahrnuje všechna předem avizovaná vylepšení, změny v nabízeném rozsahu a ve vybraných parametrech krytí.

ZÁKLADNÍ PŘEHLED HLAVNÍCH ZMĚN V POJIŠTĚNÍ DLE RPS OD 1. 1. 2020.

- zvýšení výpočtových hodnot pojistných částek pojištěných bytů a garáží o 30%, aby výše pojistných částek

- více odpovídala současnému stavu a cenám stavebních prací,
- změna struktury a přehlednější řazení předmětů pojištění v závislosti na typu předmětu pojištění a uvedení sazeb pojistného u jednotlivých předmětů pojištění,
- rozšíření krytí o vybraná připojištění či navýšení vybraných limitů plnění zahrnutých do pojištění zdarma.

Podrobnější informace o všech podstatných změnách pojištění od 1. 1. 2020 budou v příštím roce k dispozici na našich webových stránkách www.druzba-sbd.cz.

*Ing. Olga Balcarová
vedoucí oddělení financování a ČP*

ELEKTRONICKÝ OBĚH DOKUMENTŮ ŠETŘÍ ČAS A ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

V podnikové sféře je v dnešní době samozřejmostí využívání elektronické pošty, která postupně nahrazuje korespondenci papírovou. V malých podnicích a zejména na úřadech je doposud velmi málo využíván tzv. elektronický oběh dokumentů. Důvodem je zřejmě konzervativnost a nechuť měnit zaběhlé návyky. Přitom zavedení elektronického oběhu dokladů sebou nese nejen úsporu nákladů (papír, tonery), ale i nezanedbatelnou úsporu času při zpracování dokumentů.

Proto se družstvo rozhodlo jít touto cestou a v souladu se zákonem o účetnictví č. 563/91 Sb., byl na družstvu ve spolupráci s tvůrcem programu INTEGRÍ, s.r.o., spuštěn od 1. 7. 2019 **elektronický oběh a následná likvidace přijatých dodavatelských faktur.**

Pro výbory samospráv a SV je v systému **G5i** po přihlášení možno nahlížet v sekci „Dokumenty“ na naskenované daňové doklady. Zveřejnění je dočasné, faktury běžného roku budou vždy k dispozici na G5i do 30. 6. roku následujícího. Faktury se již nebudou kopírovat a předávat výborům samosprávy a SV. Daňové doklady od dodavatelů služeb (vodné, stočné, spotřeba elektřiny, tepla), nebudou zveřejňovány v sekci „Dokumenty“, neboť jeden daňový doklad je na více HS, ale je možné si ověřit v sekci „Měřiče“ stavy spotřeb.

Žádáme výbory samospráv, aby doručili veškeré daňové doklady (faktury,

pokladní doklady) za rok 2019 na družstvo k proplacení do 15. 1. 2020.

Také prosíme SV o kontrolu daňových dokladů (faktur), které nesmí být v režimu přenesené daňové povinnosti, neboť SV není plátcem daně.

*Marta Blechová, DiS
vedoucí oddělení účetnictví a daní*

INFORMACE O VYÚČTOVÁNÍ SLUŽEB

K 31. 12. 2019 budou probíhat odečty spotřeb studené a teplé vody a odečty měřičů tepla. Povinnost nechat odečíst měřené služby v jednotlivých bytech ukládá zákon č.67/2013 Sb. proto doporučujeme všem, aby v tomto období sledovali informace od svých samospráv nebo výborů SV (vývěsky, nástěnky, e-mailové zprávy).

Pokud dojde k situaci, že uživatel nebude přítomen, dohodněte si jiný termín. Při dálkových odečtech doporučujeme všem, aby zpřístupnili byty při jejich demontáži a následně montáži měřidel. Pokud nebude měřič vyměněn, nemůže být v rámci domu původní měřič dálkově odečten. Z tohoto důvodu může být uplatněna sankce dle vyhlášky č.269/2015 Sb. v rámci rozúčtování jednotlivých služeb.

Opětovně žádáme o kontrolu nastavení variabilních symbolů při platbě trvalým příkazem bankou. Údaje pro úhradu jsou uvedené na předpisu příspěvků na správu domu a rovněž na formuláři vyúčtování služeb.

Přeplatky z vyúčtování poskytovaných služeb jsou vypláceny **automaticky na účet u České spořitelny – inkasní způsob úhrady, není nutné hlásit číslo účtu.** V případě **trvalého příkazu** je možnost vyplacení na účet. Uživatelům, kterým byl již přeplatek na účet odeslán – **způsob zůstává zachován** (oznámení je nutné provést jen v případě změny banky). V případě, že jste obdrželi složenku (platí i pro plátce SIPO) a pro vyplacení přeplatku požadujete vyplacení na účet, je nutné zaslat elektronicky požadavek pro vyplacení a údaje pro platbu (číslo účtu, specifikace bytu a uživatele).

Výše uvedené požadavky lze oznámit elektronicky, poštou nebo předat osobně.

*Soňa Stančíková
vedoucí oddělení nájmu
a vyúčtování služeb*

INFORMACE Z PROVOZNÍHO ÚSEKU DRUŽSTVA

POŽÁRNÍ OCHRANA BUDOV

Povinnosti v oblasti požární ochrany jsou uvedeny v zákoně č. 133/1985 Sb., o požární ochraně a dále ve vyhlášce MV ČR č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, v platném znění. Kontrola se provádí každoročně, stejně jako revize ručních hasicích přístrojů a hydrantového vybavení.

V souvislosti se zákonem č. 133/1985 o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů a na něj navazujících prováděcích předpisů (zejména na vyhlášku MV č. 246/2001 Sb. o požární prevenci ve znění pozdějších předpisů) Vás upozorňujeme na některá důležitá pravidla pro zajištění požární bezpečnosti:

1. trvalou použitelnost vnitřních a vnějších zásahových cest (např. požární výtahy, požární žebříky, schodiště) a trvale volný přístup k zařízení pro zásobování požární vodou a PHP, tzn. neumísťovat ve společných prostorách domu nic, co by bránilo přístupu k výše

uvedenému zařízení, případně bránilo provedení hasebního zásahu.

2. trvale volně průchodné komunikační prostory (chodby, schodiště apod.), které jsou součástí únikových cest, tak, aby nebyla omezena nebo ohrožena evakuace nebo záchranné práce, tzn. nic neodkládat do únikových cest.

3. chráněné únikové cesty a všechny jejich součásti využívány způsobem zvyšujícím požární riziko. Zejména není možné v únikové cestě (na chodbách a schodišti) odkládat/umísťovat jakékoli hořlavé věci.

4. označení rozvodných zařízení elektrické energie, hlavního vypínače elektrického proudu, uzávěrů vody, plynu, produktovodů, uzávěrů rozvodů ústředního topení a k nim **zajištění trvale volného přístupu**, není tedy možné přístup k těmto uzávěrům/vypínačům ničím zaskládat.

Upozorňujeme na to, že se provádí namátkové tematické kontro-

ly Hasičským záchranným sborem.

Změny v měření a rozúčtování tepla dle nové evropské směrnice

V současné době lze instalovat měřidla a indikátory pro registraci spotřeby tepla a teplé vody v bytech bez dálkového odečítání; žádný předpis tomu nebrání. Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR a Ministerstvo pro místní rozvoj ČR pracuje na implementaci nové evropské směrnice do českých předpisů.

V r. 2020 by měla vejít v platnost nová směrnice o energetické účinnosti vyplývající z členství ČR v EU. Součástí této směrnice je i požadavek na instalaci měřidel a umožňujících dálkový odečet. Již namontovaná měřidla či indikátory bez dálkového odečítání bude možno používat do 31. 12. 2026. Od 1. 1. 2027 by měla být všechna měřidla, která není možné odečítat dálkově, o tuto funkci doplněna, nebo vyměněna. O všech změnách budete průběžně informováni.

*Yvona Havránková
vedoucí provozního úseku*



A+A RENAX
STĚHOVÁNÍ BRNO

602 755 628 | 543 254 140
www.stehovani-renax.cz

**STĚHOVÁNÍ DOMÁCNOSTÍ,
FIREM A TĚŽKÝCH BŘEMEN.**

**Rychle, kvalitně, spolehlivě a s pojištěním.
Více než 20 let na trhu.**

Využijte **slevový kód „druzba-renax“**
pro získání **slevy 5%** na naše služby.

Uveďte slevový kód v poptávkových formulářích na webu, případně telefonicky.

PLÍCE DOMU

www.plicedomu.cz

tel.: 601 153 200

milansz@plicedomu.cz



Co se nachází v 40 let nečištěných odvětrávacích šachtách

**Baktérie – Plísně – Alergeny – Choroboplodné zárodky –
Mastnoty – Karcinogeny**

Nánosy nečistot na stěnách šachet se mohou stát aerosolem, uvolnit se a prouděním vzduchu se mohou dostat do dýchací zóny. To znamená, že pokud v bytě cítíme, co vaří souseď, tak zároveň se z nečištěných odvětrávacích šachet uvolňují zdraví škodlivé látky usazené na stěnách šachet. Čisté odvětrávací šachty snižují riziko: vniknutí škodlivých látek do dýchací zóny, vzniku zdravotních problémů, vzniku a šíření požáru.

Chcete se podívat, jak vypadá Vaše odvětrávací šachta ?
Pozvěte nás. Uděláme Vám zdarma kamerový záznam a protokol o stavu Vaší odvětrávací šachty.



Delphia MORAVIA s.r.o., U pošty 14, 625 00 Brno – Starý Lískovec