

# Zpravodaj č. 1- 2012

## Výtah ze zpráva pro shromáždění delegátů SBD Réna, konaného dne 23.5.2012

Vážené delegátky, vážení delegáti

Z pověření představenstva SBD Réna Ivančice vám předložím zprávu o činnosti představenstva a správy družstva za období od 25. května 2011.

Na minulém shromáždění delegátů v květnu 2011 bylo zvoleno nové , 7 členné představenstvo a tříčlenná kontrolní komise. Ze zvolených 7 členů představenstva byl zvolen do této funkce 1 člen poprvé. Na ustavující schůzi byl předsedou představenstva zvolen Ing. Vojtěch Řehák, místopředsedou představenstva pan Miroslav Havelka. Novým členem představenstva se stala paní Eva Blechová.

Jednání představenstva v novém složení byla částečně věnována seznámení nové členky s širší problematikou činnosti představenstva. Členové představenstva podepsali s družstvem smlouvu o výkonu funkce člena představenstva.

Za uplynulé období se uskutečnilo 11 řádných a 1 mimořádné jednání představenstva s pravidelnou účastí minimálně s 6-ti členů. Otevřeně mohou říci, že jednání jsou konstruktivní , s výměnou názorů na danou problematiku.

Následující měsíc po konání shromáždění delegátů představenstvo připravilo svolání porady předsedů SVJ , na které informovalo o aktuálních otázkách a novinkách v oblasti bydlení. Ne jinak tomu bude i v letošním roce

Představenstvo průběžně projednávalo členské a bytové otázky.

### **Převody bytů**

Prvním bodem , kterému bych se chtěl věnovat ve své zprávě je správa bytového fondu, převody bytů a zakládání společenství vlastníků jednotek

**K 1.1.2012** spravuje naše družstvo **2056** bytových jednotek.Z toho **451** družstevních a **1 605** v osobním vlastnictví.

Oproti loňskému roku kdy došlo k navýšení o 12 nových bytových jednotek. K dnešnímu dni to je již **2078** bytů.  
Do osobního vlastnictví bylo převedeno po zaplacení anuity za rok 2011  
Až do dnešního dne 41 bytových jednotek.

## **Investice a údržba**

Rok 2011 byl rokem , kdy se dokončovaly realizace posledních projektů, které byly z části dotovány programem Zelená úsporám.

Dle dostupných informací ze SČMBD se v současné době připravuje v rámci Integrovaného Operačního Programu pouze program **JESSICA** vznikl z iniciativy Evropské komise a Evropské investiční banky a je zaměřen na nový způsob využití prostředků ze strukturálních fondů. Funguje na principu využití návratných zdrojů, které jsou formou dlouhodobých úvěrů, půjček, záruk a investičního kapitálu poskytovány na investice např. do městských oblastí. využití nástroje JESSICA platí pouze u podpory bydlení měst (s 20 tis. a více obyvateli) se zpracovanými a schválenými Integrovanými plány rozvoje města (IPRM). Tím pádem malá města, jako jsou Ivančice a ostatní okolní obce, nemají možnost získat z tohoto programu žádné prostředky.

Od příštího roku uvažuje ministerstvo životního prostředí o uvolnění finančních prostředků získaných prodejem emisních kvót na výstavbu ,opravy a rekonstrukce domů. Jedná se o období od roku 2013 do roku 2020. Konkrétní výše finančních prostředků ještě není známa. Je znám pouze systém jejich přerozdělování. Z celkové sumy z prodeje emisních kvót ,bude polovina peněz vložena do státního rozpočtu. Druhá polovina bude rozdělena do čtyř kategorií, a to na podporu

- 1) státního sektoru a) na novou výstavbu (škol, soc. zařízení apod. )  
b) na jejich rekonstrukci a opravy
- 2) rozvoj bydlení a také jak na novou výstavbu bytových domů tak i na jejich opravy a rekonstrukce.

Z toho, co jsem zde uvedl, si dovedete jistě představit, kolik z celkové částky za prodej emisních povolenek zůstane na opravy a rekonstrukce bytových domů, za jak dlouho bude tato částka vyčerpána a kolik domů bude z této částky opraveno či zrekonstruováno. Navíc, dle dostupných informací , nebude poskytování finančních prostředků zdaleka tak výhodné, jak tomu bylo u programu Zelená úsporám.

## Pozemky

Jak jistě dobře víte, řešením pozemků pod bytovými domy se zabývám od příchodu na bytové družstvo Réna Ivančice.

Jen pro osvěžení situace, jedná se o ty pozemky pod bytovými domy, které obce prodali družstvu a z pohledu právního na to neměly právo, jelikož se v podstatě nikdy nestaly právoplatnými majiteli. Snahou SBD Réna , je získat od obcí peníze zpět.

Stejný problém, jako máme my, má i bytové družstvo Družba v Brně. Vzhledem k tomu, že se touto otázkou začalo zabývat dříve, dosáhli v této oblasti dílčích úspěchů což je inspirací i pro nás.

SBD Réna spolupracuje s externistou panem Kovalem, který se touto problematikou zabývá již několik let. Neustále komunikujeme s ÚZSVM , Katastrálním úřadem, zástupci obcí a právníky a snažíme se co nejvíce urychlit celou záležitost. Nejčerstvější informací ohledně posunu v této kauze je tzv. odstoupení od smlouvy. Tím je myšleno odstoupení od kupní smlouvy mezi SBD a jednotlivými obcemi. Odstoupení bude adresováno ÚZSVM – tedy státu jako původnímu majiteli pozemků. Pro úplnost mi dovoluňte citovat stanovisko Nejvyššího soudu ČR ze dne 19.4.2006, sp. Zn. Cpjn 201/2005

Cituji: „ Odstoupení od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti zaniká právní titul, na jehož základě nabyt účastník smlouvy vlastnické právo, a obnovuje se původní stav i v případě, že nabyvatel, dříve než došlo k odstoupení od smlouvy, nemovitost převedl na další osobu. V právních vztazích účastníků smlouvy nastává právní stav, jako kdyby ke smlouvě vůbec nedošlo. Uvedené platí, že odstoupením byla zrušena s účinky od počátku smlouva o převodu vlastnictví k nemovitosti , podle které bylo vloženo vlastnické právo do katastru nemovitostí.“ Konec citace.

Toto je stanovisko nejvyššího soudu, na základě kterého nyní zašleme na ÚZSVM jednotlivá odstoupení od smlouvy a tím předáme – de facto vrátíme pozemky státu. Ten už musí dále jednat a vydat rozhodnutí o bezúplatném převodu na družstvo. Z tohoto titulu je potom kupní smlouva mezi obcí a družstvem o prodeji pozemků absolutně neplatná a obce by měly vrátit peníze z prodeje zpět.

Další kauzou , kterou se SBD Réna zbývá, jsou pozemky v Ostopovicích. Tam je situace následující. Koncem loňského roku přišel od likvidátorky zemědělského družstva Podskalí platební rozkaz o zaplacení nájmu za jimi pronajímané pozemky v Ostopovicích. Ve 14-ti denní lhůtě jsme se odvolali a podali odpor s rozkladem tzn. s odůvodněním nesouhlasu a to ze stejných příčin, jak jsem dříve uváděl. Od té doby jsme neobdrželi žádné vyrozumění od soudu. Je to již bezmála půl roku a stále se nic neděje. To uvádím z důvodu, abyste měli představu, jak rychle naše soudy pracují a nepodivovali se nad tím, jak všechno dlouho trvá.

## **Ekonomika**

Vážené delegátky, vážení delegáti

Pravidelně Vás informuji o řešení dlužného nájemného.

Výše částky dlužného nájemného k 30.4. 2012 činila **204 716,- Kč**  
tj. o 72 323,- Kč méně než tomu bylo k 30.4.2011

V této oblasti se daří s proměnlivými úspěchy. Na jedné straně dlužné nájemné vymůžeme a na druhé straně se objeví noví neplatiči. Jak jistě dobře víte, předsedové samospráv dostávají pravidelně 3x do roka soupis neplatičů .Je třeba s těmito lidmi hovořit a snažit se je přesvědčit aby tento problém zavčas řešili. Ušetří si tím mnoho dalších souvisejících problémů i peněz. Říkám to při každé příležitosti a jednání s těmito lidmi. Někteří to pochopí a začnou dluhy splácet, druzí problém neřeší a čekají je soudní tahanice s možností, že o byt přijdou.

Tímto na vás apeluji, abyste na nejbližší domovní schůzi projednali záležitost dlužného nájemného a snažili se přesvědčit dlužníky, aby přišli na družstvo a domluvili se na formě splácení dluhu s pracovníky družstva. Každou snahu oceníme a přivítáme. Jsou to i vaše peníze, které vám chybí ve fondu oprav.

Nyní bych se zmínil o výsledku hospodaření družstva k 31.12.2011.

V roce 2011 družstvo vykázalo náklady ve výši 18 540 507,85 Kč a výnosy 18 604 208,96 Kč. Z uvedeného vyplývá, že vykázalo zisk ve výši 63 701,11 Kč Kč. Hospodářský výsledek ve výši 75 773,66 bude po schválení hospodaření družstva převeden do nedělitelného fondu. S podrobným hospodařením družstva budete seznámeni vedoucí ekonomického úseku paní Renatou Černou. Vzhledem k tomu, že naše družstvo není povinno provádět audit, předává své výsledky hospodaření vedení SČMBD s žádostí o analýzu hospodaření – tzv.rating , který provádí nezávislá firma - iCCB Rating.  
Pro rok 2011 znělo hodnocení následovně

Výsledky hodnocení :

BD (SVJ) má velmi dobrou schopnost včas plnit své finanční závazky. Většina ekonomických ukazatelů prokazuje dobrou až velmi dobrou finanční stabilitu. Příznivé ekonomické podmínky regionu i parametry charakterizující vnitřní situaci BD nebo SVJ (platební morálka, tvorba fondu oprav apod.) dávají velmi dobré předpoklady dalšího rozvoje.

Tento trend drží SBD Réna již několik let, což je ukazatelem stability a jistoty.

Patří k tomu i snaha co nejefektivněji využívat prostředky k dosažení vytýčených cílů a záměrů. Jednou z těchto oblastí je i pojištění bytových domů.

Při jednáních se zástupci výboru SVJ, kteří projevili zájem o to, aby jim SDB Réna Ivančice prováděla správu, je seznamujeme s nabídkou poskytovaných služeb. Když se dostaneme na částku ročního pojistného, kterou jsme schopni nabídnout díky tomu, že jsme registrováni jako členové ČMSBD pod rámcovou pojistnou smlouvou, může tímto SVJ ušetřit i několik tisíc korun ročně.

V závěru loňského roku končila platnost rámcové smlouvy s pojišťovnou Kooperativa. Proto vedení ČMSBD vypsal výběrové řízení na nového pojistitele, aby zajistilo pokud možno ještě lepší podmínky v pojištění domů, než tomu bylo doposud. Vítězem se stala opět pojišťovna KOOOPERATIVA. Na oblast bydlení se specializuje již několik let a na pojišťovacím trhu nemá konkurenci jak v ceně, tak i poskytovaný produktech. Smlouva byla uzavřena na další 3-leté období.

Vážení delegáti,

Věnujte prosím pozornost všem písemným materiálům, které jste dnes obdrželi. Mimo jiné jste v obálkách našli i samolepící štítek obsahující kontaktní údaje SBD Réna, které zajišťuje správu bytového domu. Štítek prosím nalepte do rohu vchodových dveří.

Závěry z dnešního shromáždění delegátů projednejte na schůzích vašich samospráv.

Závěrem bych chtěl zdůraznit, že věřím, že naprostá většina vás delegátů, chápe potřebu kvalitní spolupráce samospráv a bytového družstva, jejímž výsledkem bude zlepšení úrovně a kvality bydlení v bytových domech.

Výtah z ekonomické zpráva pro shromáždění delegátů SBD Réna, konaného dne 23.5.2012 za období 1-12/ 2011 a návrh plánu na rok 2013.

Vážení delegáti,

tak jako každé shromáždění delegátů i letos jsme se zabývali tabulkou nákladů a výnosů, porovnáním plánu a skutečností za loňský rok a pro větší přehlednost jsem připravila další tabulku, obsahující plán na rok 2012 včetně hospodářského výsledku prvního čtvrtletí 2012 a plán roku 2013. Zaměřili jsme se na položky které vykazují výrazné rozdíly mezi návrhem plánu pro rok 2011 a dosaženou skutečností a nastínění možné úspory u nákladových položek a vylepšení hospodářského výsledku.

U položky „Náklady na benzín“ vykazujeme navýšení především z důvodů zvýšení cen pohonných hmot. Určitá úspora v letošním roce by mohla nastat z důvodu spuštění nového portálu „ Po schodech“

U položky „Poplatky bance, spořitelně“ je navýšení stejně odůvodnitelné jako v předcházejících letech:

1. všeobecně známým nárůstem výše poplatků v bankovním a peněžním sektoru
2. v případě SBD je nárůst také odůvodněn i zvýšením počtu nových subjektů – SVJ, které k nám přicházejí a nemají založený svůj vlastní účet.

Velké navýšení je vykazováno v položce „Náklady výpočetní techniky“. V roce 2011 náš dosavadní správce programu DOMUS ukončil spolupráci s firmou Anasoft a my jsme byli nuceni podepsat novou smlouvu s touto firmou, která se nám stará průběžně o veškeré moduly, (nájemné, mzdy, účetnictví, fakturaci, vyúčtování zálohových plateb, pokladnu a další). Ve smlouvě máme dále ošetřen způsob zpracování veškerých legislativních změn, které se nás týkají. Měsíční poplatek je stanoven na celkový počet bytů ve správě, tzn. jak ve vlastnictví družstva tak i počet bytů ve vlastnictví jiných právních subjektů (SVJ, jednodomová družstva). Vzhledem k tomu, že u SBD stále stoupá počet spravovaných subjektů - společenství vlastníků, bude tento poplatek i nadále narůstat. Každou problematiku, která se objeví v programech – odchylky proti stávajícím propozicím, jsme nuceni zaplatit. Z tohoto důvodu jsme také uvítali nový portál „Po schodech“, o kterém jsme Vás již na konci minulého roku informovali. Je zaměřen na rychlejší komunikaci mezi výbory na jednotlivých domech a správou. Zde máte možnost si stáhnout výsledky hospodaření jednotlivých období a jednotlivých domů. Zde najdete možnost vytisknout si seznamy jednotlivých uživatelů domu, podpisové listiny pro jednání na schůzích.

Je zde možnost komunikovat mezi domy v diskusní rubrice. Budou zde uveřejňovány aktuální problémy družstva. V dalších letech se tato služba bude rozšiřovat o možnost tisku předpisů nájmu, možnost přehledů plateb faktur k jednotlivým domům a další.

- 2 -

U položky „Ekonomická činnost“ je uvedena částka 30 tisíc v plánu na rok 2011. Tuto položku budeme účtovat na účet „54850 DPH po přepočtu“, kde vykazujeme ve skutečnosti 26 tisíc Kč. Pro plán roku 2012 je počítáno s částkou 55 tisíc Kč. Ekonomická činnost se počítá z důvodu činnosti správy i pro subjekty SVJ, které nejsou členy bytového družstva. Tato činnost se počítá každý měsíc a zvyšuje se tak měsíční platba DPH.

Další položky „Mzdové náklady“ a „Dohody“ jsou celkově v normě, navýšení pro rok 2013 vykazujeme o 3% oproti návrhu na rok 2012.

U položky pojistné majetku je výše nákladů snížena o bonifikaci od pojišťovny pro daný rok.

U položky „Odpisy“ uvádíme částku 227 tisíc Kč za rok. Navýšení oproti plánu je o 27 tisíc Kč. V roce 2011 jsme pořídili vybavení kanceláří techniků.

Poslední položkou v nákladové tabulce je „Daň z příjmu“. Z důvodu legislativních změn ve výpočtu daní z příjmu jsme za rok 2011 zaplatili Finančnímu úřadu 202 tisíc Kč.

V další tabulce „Výnosy SBD“ vykazujeme rozdíly v položkách jako např. „vlastníci tržby“. Musím opravdu poukázat na skutečnost, že lze velice obtížně odhadovat, kolik nových domů – SVJ bude mít zájem o naše služby a kolik družstevníků bude chtít převést byt do osobního vlastnictví.

Zdůrazňuji fakt, že jsme za rok 2011 vykázali v celkovém hospodaření družstva zisk ve výši 76 tisíc korun. Tento zisk bude po schválení Shromáždění delegátů převeden do nedělitelného fondu. Na tomto místě musím upřesnit, že tento výsledek hospodaření se týká jen správy, kladné úroky jednotlivých samospráv z úvěrů a výpočet daní z pronájmu střech, fasád bude zaúčtováno v jednotlivých částkách, tak jak jsem Vás seznámila v minulé zprávě.

Další okruh mé zprávy bude zaměřen na novou problematiku k přenesení daní podle § 92e zákona o DPH. Od začátku letošního roku je povinností družstva jednotlivé faktury začlenit do režimu přenesené daňové povinnosti. Jedná se o faktury na domech, kde je ekonomická činnost a práce, které tam byly vykonávány. Tyto činnosti a práce jsou obsaženy v seznamu, vydaném ministerstvem financí. Proto na Vás apeluji, abyste v žádném případě neobjednávali u dodavatelů jednotlivé opravy, revize apod. Občas k tomuto

docházelo, i když k tomuto kroku nejste oprávněni. V žádném případě ale nyní tyto excesy nemůžeme tolerovat.

S legislativou souvisí i další okruh mých poznámek. V Návrhu usnesení je obsažen bod, týkající se zrušení tvorby fondu kotelen. Vzhledem k tomu, že jsou to rezervy družstva, je povinností při sestavování daně z příjmu tuto položku zahrnout do neuznatelných nákladů. Domníváme se, že tvorba fondu kotelen je v nynější době už nepodstatná.

- 3 -

Převážná část domů má vybudované domovní kotelny a jakékoliv opravy je možné řešit – proplácet z fondu oprav. Proto bychom v letošním roce nevytvářeli odpisy a zůstatek fondu kotelen jsme převedli do fondu oprav.

A nyní trochu čísel:

V současné době spravujeme 2078 bytů. Ve správě SBD je 451 bytů družstevních. Další dvě bytová družstva Pod Jakubem v Ivančicích a Amaliengrund v Zastávce u Brna mají 22 bytů. Ostatní byty jsou v 85 společenstvích vlastníků na 15 čtyřbytovkách převedených do vlastnictví a 61 BJ - jednotlivců je na domech SBD. Jsou to byty převedené do osobního vlastnictví. V loňském roce k nám přišlo nové společenství vlastníků Zastávka, Havířská 241 s 12 BJ a čtyřbytovka Červený vrch 233 Zastávka. Na začátku letošního roku se na nás obrátilo SVJ Sportovní 5,7, Ivančice s 22 BJ.

Pro oblast úhrad nájmu chci opět zdůraznit nutnost včasné a řádné úhrady nájmu. Saldo- nedoplatky k 31.12.2011 činilo 323 676Kč.

Dále vás seznámím s výsledky zpracování ratingu BD firmou CCB (Czech credit bureau) za rok 2011. Hodnocení a posuzování družstva – Ze stupnice rizika, která má 7 stupňů, a to A, B+, B, B-, C+, C, C- se SBD umístilo ve stupnici na třetím místě B - nízké riziko. Toto hodnocení považujeme za velice uspokojivé a svědčí o zachování slušného standardu bonity družstva (tohoto výsledku dosahujeme již šestým rokem). S podrobnou citací hodnocení Vás seznámí předseda kontrolní komise pan ing. Pavlík.

Ve vyúčtování za rok 2011 vykazujeme přeplatky za SBD ve výši 2 186 859 Kč, které byly předány Poště ke zpracování 22.5.2012. Pošta následně Vám předá složenkou, které musíte do konce května obdržet. O výši jednotlivých přeplatek jste již byli informováni. Nedoplatky jsou vykazovány ve výši 170 641Kč. Tyto je potřeba vyrovnat do konce června, u vyšších nedoplatek je možné si na SBD sjednat splátkový kalendář. Upozorňuji zde v této souvislosti, že tak jako každý rok, v případě nedoplatek budou upraveny výše záloh v příslušných oblastech a to od 1.7.2012. Jen pro vaši informovanost, SVJ vykazují přeplatky celkem v částce



6 210 018 Kč a nedoplatky ve výši 382 212 Kč. Na dlužné nájemné jsme použily přeplatky vyúčtování ve výši 449 802 Kč.

Časová posloupnost vyúčtování zálohových plateb má několik termínů. Ze zákona jsme povinni předat vyúčtování do konce dubna, tj. do 30.4.2012. Letos bylo vyúčtování předáno o 14 dní dříve, tj. do 15.4.2012. Předsedové samospráv jsou povinni předat vyúčtování jednotlivým uživatelům neprodleně. Po předání vyúčtování z družstva na domy začne běžet třítydenní reklamační lhůta, ta v letošním roce byla od 16.4.2012 do 6.5.2012. Tento datum je závazný pro všechny účastníky. Po tomto datu není možné žádné reklamace akceptovat. Stává se nám, že přijde na družstvo družstevník a chce reklamovat nějakou položku po reklamační lhůtě s vysvětlením, že mu bylo vyúčtování

- 4 -

předáno teprve minulý den. To samozřejmě není možné, většinou se vše vysvětlí, ale pokud by tam byla oprávněná reklamace, nebude možné na ni brát zřetel a budeme nuceni celou záležitost řešit s předsedou SA. V letošním roce byla jedna reklama z důvodu špatného odpočtu vody ze strany samosprávy. Žádné jiné reklamace nebyly evidovány.

Dále bych Vás požádala, abyste na schůzích na domech projednali s uživateli, kteří chtějí rozdělené vyúčtování nebo mají nájemníky na bytech a v bytech nebydlí a požadují proplatit přeplatky na družstvu tak aby tak učinili. Jsou případy, kdy nájemci požádají o výplatu přeplatků na SBD, paní Černá Jolana telefonicky zdělí den kdy se přeplatky budou vyplácet a dotyčný nepřijde. Není to ojedinělý případ, proto na vás apeluji, že pokud vycházíme vstříc nájemníkům, očekáváme také z jejich strany seriózní jednání.

K organizačním záležitostem:

Na Dohodě o pracovní činnosti byly doposud požadovány mimo odměňovaného ještě dva podpisy samosprávy. Po zvážení připomínky od vás jsme rozhodli, že není

nutné nechat podepisovat jednotlivé listiny ještě dalšími dvěma podpisy. Z důvodu

kontroly domu – samosprávy je nutný podpis jen jeden a to buď člena výboru nebo nájemníka domu.

Vážení delegáti, dovoluji mi, abych závěrem své zprávy popřála Vám všem i našemu družstvu jménem ekonomického úseku do dalšího období hodně úspěchů.

## **Portál po schodech**

Dovolte, abych se ještě zmínil o novince v oblasti informovanosti členů družstva. Mám tím na mysli portál „ POSCHODECH“ Na základě našich připomínek a návrhů firma Anasoft ,od které máme instalován účetní program Domus, umožnila jednotlivým samosprávám přístup k portálu „POSCHODECH“ .

Je určen nejen pro správcovské společnosti ale i pro domovní funkcionáře a uživatele bytů a nebytových prostor.

Každý uživatel přihlášený na WebPortál má přístup k prohlížení výstupních sestav za své byty a nebytové prostory. Není potřeba nikam chodit, nikomu volat a přímo z pohodlí domova je možné získat informace o aktuálním zálohovém předpisu, zrealizovaných platbách, upomínkách, ročním vyúčtování, fondu oprav a o dalších důležitých informacích. Uživatel má možnost zapojit se do diskusního fóra, upravit si svůj profil tzn. jméno na fóru a změnit si heslo, zapojit se do hlasování na anketní otázky. Každý uživatel, přihlášením se na WebPortál, má možnost pročítat aktuální informace od správce domu, nahlížet na nástěnku domu a získat různé informace jako jsou např. otevírací doba, kontakty a jiné.

Všechny údaje jsou zpřístupněny po přihlášení pomocí přístupového jména a hesla. Tím je zabezpečeno, že vlastník, resp. nájemce nebo domovní funkcionář vidí pouze údaje o svém bytě a domě.

Předpokládám, že již mnozí z vás již tuto službu využívají.