

I N F O R M A C E

pro členy

O b s a h :

- 1. Usnesení jarního shromáždění delegátů z 1. června 2005**
- 2. Zásady pro poskytování půjček družstvem jako finanční výpomoc k doplnění chybějících zdrojů na opravy a údržbu budov**
- 3. Infrastruktura domu**
- 4. Informace o provedených větších opravách na našich domech**
- 5. Převody bytů a garáží do osobního vlastnictví členů družstva**
- 6. Stav pohledávek za užívání bytů, garáží a nebyt. prostor**
- 7. Personální změny v kontrolní komisi**
- 8. Celozávodní dovolená**
- 9. Havarijní služba – telefonní čísla**
- 10. Telefonní čísla na správu SBD Hlubina, e-mailové adresy pracovníků správy**

Ing. Ladislav P a s t u š e k
předseda představenstva SBD Hlubina

Stanislav B a l o n
místopředseda představenstva a ředitel správy

listopad 2005

1. Usnesení jarního shromáždění delegátů SBD Hlubina

Jarní shromáždění delegátů SBD Hlubina se konalo dne 1. června 2005 v Kulturním domě města Ostravy v Moravské Ostravě za účasti 97 delegátů z pozvaných 118 samosprávami zvolených delegátů členských samospráv (účast 82 %). Na pořad jednání byly zařazeny:

- zahájení, schválení programu jednání, jmenování zapisovatele
- volba ověřovatelů zápisu, volba členů mandátové a návrhové komise
- zpráva o činnosti představenstva SBD Hlubina a hosp. výsledky roku 2004
- zpráva kontrolní komise
- diskuse k bodům 3. a 4., schválení hosp. výsledků roku 2004 včetně rozhodnutí o použití zisku a úhradě ztráty
- návrh, projednání a schválení hospodářsko-finančního plánu na r. 2005
- projednání a schválení návrhu „Zásad pro poskytování půjček družstvem“
- projednání a schválení dodatku „Pravidel pro odměňování členů orgánů SBD Hlubina“
- usnesení a závěr

V průběhu pětihodinového jednání byly všechny body schváleného programu projednány a v závěru přijal nejvyšší orgán SBD Hlubina toto usnesení:

a) bere na vědomí:

1. zprávu o činnosti představenstva SBD Hlubina za rok 2004
2. zprávu o činnosti kontrolní komise k hospodářským výsledkům za rok 2004

b) schvaluje:

1. výroční zprávu o hospodářské činnosti SBD Hlubina za rok 2004 předloženou delegátům
2. roční účetní závěrku SBD Hlubina za rok 2004 na podkladě auditorské zprávy
3. dosažené hospodářské výsledky za rok 2004 a následující rozdělení zisku a úhrady ztráty takto:
 - a) zisk z hospodaření byt. hospodářských středisek ve výši 1 480 788,74 Kč převést přes účet 364 na účet 475 na příslušná hospodářská střediska domů,
 - b) zisk z hospodaření byt. hospodářských středisek, u kterých vzniklo SVJ (společenství vlastníků jednotek)- dále jen SVJ, ve výši 18 996,40 Kč převést na závazkový účet 379 příslušných SVJ,
 - c) zisk z hospodaření garáží ve výši 2 464,47 Kč převést přes účet 364 na účet 475 příslušných středisek garáží ,
 - d) zisk z hospodaření garáží (HSD 911) příslušející správě ve výši 117,47 Kč převést na účet 422 – nedělitelný fond,
 - e) zisk z hospodaření nebytových prostor ve výši 195 686,00 Kč převést přes účet 364 na účet 475 příslušných hospodářských středisek,
 - f) zisk z ostatní činnosti ve výši 140 657,07 Kč převést na účet 422 – nedělitelný fond,
 - g) ztrátu střediska 429 ve výši 50 355,02 Kč uhradit takto:
 - Částku ve výši 37 972,00 Kč uhradit z účtu 315.60 a částku 12 383,02 Kč z účtu 475.
 - Ztrátu střediska 109 ve výši 49 883,29 Kč uhradit z účtu 315.60.
 - Ztrátu střediska 187 ve výši 51 790,88 Kč uhradit z účtu 315.60.
 - Ztrátu u středisek bytového hospodářství ve výši 49 346,34 Kč uhradit přes účet 364 z účtu 475 příslušných středisek bytového hospodářství.
 - Ztrátu u středisek nebytových prostorů ve výši 1 305,-- Kč uhradit přes účet 364 z účtu 475 příslušných středisek bytového hospodářství.
4. hospodářsko-finanční plán na rok 2005 za SBD celkem a podle hlavních činností BH, OČ včetně

c) bere na vědomí:

1. diskusní příspěvky, které zazněly na tomto shromáždění

d) ukládá představenstvu (u bodu 2. kontrolní komisi):

1. Zajistit splnění vyrovnaného hospodářsko-finančního plánu na rok 2005 a zamezit ztrátě za SBD celkem i podle jednotlivých činností.
2. Kontrolní komise prošetří (ve spolupráci s technickou komisí představenstva) správnost provedených energetických auditů u SBD Hlubina do konce tohoto roku.
3. Na příští shromáždění delegátů předložit delegátům Výroční zprávu r. 2005 rozšířenou o ekonomické rozborů s porovnáním plánu a skutečností a s komentářem.
Jednotlivé položky návrhu finančního plánu následujícího roku předkládat s písemným komentářem.
4. Zabývat se výstavbou nových bytů a na příštím shromáždění delegátů podat zprávu.
5. Písemně odpovídat na veškeré dotazy, úkoly a připomínky ze schůzí samospráv, které jsou zasílány na správu družstva, připomínky okamžitě předat kontrolní komisi.
6. Doplnit stávající pasporty domů a následně je doplňovat o aktuální údaje.
7. Neproplácet faktury bez souhlasu zmocněného člena výboru samosprávy.
8. Zabývat se připomínkami vznesenými k práci technického úseku správy družstva.

e) schvaluje:

1. „Zásady pro poskytování půjček družstvem jako finanční výpomoc k doplnění chybějících zdrojů na opravy a údržbu budov“ s těmito úrokovými sazbami: do půl roku 0 % p.a., na 1 rok 2,5 % p.a., na dva roky 3,00 % p. a., na tři roky 4,5 % p.a.
2. Dodatek k „Pravidlům pro odměňování členů orgánů SBD Hlubina“.

2. Zásady pro poskytování půjček družstvem jako finanční výpomoc k doplnění chybějících zdrojů na opravy a údržbu budov

V souladu se Stanovami SBD Hlubina se stanovují „Zásady pro poskytování půjček na doplnění chybějících finančních zdrojů středisek BH“.

- 1) Každé HSD hospodařící na principu samofinancování, tzn. že veškeré náklady a výdaje kryje z vlastních příjmů a výnosů.
- 2) Rozhodujícím fin. zdrojem k úhradě nákladů spojených s provozem, údržbou a opravami domu (tj. nákladů spojených se správou domu) je příspěvek v nájemném (u členů – nájemců), příp. ze zálohy na náklady spojené se správou domu (u vlastníků).
- 3) Povinností každého HSD je plně krýt náklady vzniklé na příslušném středisku. Pokud dojde k situaci, že náklady nejsou pokryty tvorbou zdrojů, pak je povinností výboru samosprávy uvedenou situaci řešit v součinnosti se správou družstva. Řešením se především rozumí jednorázová podílová úhrada schodku jednotlivými nájemci a vlastníky jednotlivého příslušného HSD.
- 4) Vedle prioritního řešení podle odstavce 3 je možné v případech, kdy finanční zdroje HSD nepokrývají vzniklé náklady a příslušné HSD předloží a se správou družstva projedná konkrétní opatření na splacení dluhu, poskytnout tomuto HSD tzv. vnitrodružstevní půjčku, jejíž úročení je stanoveno takto:
Představenstvo SBD Hlubina stanoví svým rozhodnutím výši úrokové sazby, maximálně však ve výši běžné úrokové míry komerčních bank stanovené v příslušné době. V případě, že výbor samosprávy nepředloží za příslušné hosp. středisko domu návrh konkrétních opatření ke splacení dluhu, stanoví se úroková sazba ve výši 8 % z dlužné částky, přičemž tato musí být do dvou let včetně úroku splacena.
(úrokové sazby: do půl roku 0 % p. a., na 1 rok 2,5 % p. a., na dva roky 3,00 % p. a., na tři roky 4,5 % p. a.)
- 5) Rozhodnutí o poskytnutí vnitrodružstevní půjčky je v kompetenci představenstva, které rozhodne na návrh ekonomické a technické komise.
- 6) Celková výše vnitrodružstevních půjček za SBD Hlubina nesmí přesáhnout v kalendářním roce 30 % volných zdrojů fondu oprav celého SBD.
- 7) Úrok z vnitrodružstevních půjček se musí počítat jako složené úrokování, tzn., že v měsíční splátce bude rozpočítán jak úrok, tak jistina a tato částka respektuje snížení celkové půjčky každý měsíc.

- 8) Vnitrodružstevní půjčku lze v souladu s usnesením SD ze dne 2. června 2004 poskytnout maximálně na dobu tří let.
- 9) Výpočetem a správností složeného úrokování se pověřuje ekonomický úsek SBD Hlubina.
- 10) Jistina (dlužná částka) vnitrodružstevní půjčky se na každý byt rozpočte dle výše spoluvlastnických podílů (tam, kde ještě nejsou stanoveny/není prohlášení vlastníka/dle m² upravené užitkové plochy bytu k celkové ploše v m² upravené užitkové plochy domu).
- 11) Tyto „Zásady“ nahrazují v plném rozsahu „Zásady“ přijaté shromážděním delegátů dne 30. listopadu 1998 platné od 1. prosince 1998.
- 12) Účinnost „Zásad“: 1. červen 2005

3. Infrastruktura domu

1. Úvod

Článek o „Infrastruktuře domu“ navazuje na předchozí dva články o „Výměně oken“ a „Zateplení“ v rámci tématu Modernizace domu, které jsme zveřejnili v „Informátoru pro členy“ z února letošního roku. Tímto článkem je toto téma uzavřeno a samosprávy mají přehled o činnostech a s nimi spojených nákladech, pokud se rozhodnou modernizace svého domu provádět.

2. Realizace

Tento materiál se týká výměn rozvodů uvnitř domu. Samozřejmě záleží na posouzení konkrétního stavu a zvážení samosprávy, které výměny provádět a které ne.

a) Výměna rozvodů plynu

Dnešní legislativa se výrazně zpřísnila a předepisuje chráničky v prostupech mezi patry a další nutnosti, které znamenají, že starší rozvody plynů se musí na základě těchto nových ČSN a závěrů revizních zpráv postupně vyměňovat.

b) Výměny elektrorozvodů

Dnešní stav, který je dnes žádán, je opět úplně jiný než bylo nutné před cca dvaceti léty. Je zakázáno používat hliník, musí být nové jističe, které podstatně lépe chrání proti přepětí a zkratu a rovněž příkony spotřebičů, které dnes používáme v domácnosti, výrazně vzrostly. Pozor! níže uvedený náklad se netýká rozvodů v bytě, ale pouze pro bytové jističe.

c) Výměny rozvodů SV a TUV

I tyto rozvody poléhají stárnutí. Zde sice není tlak nové legislativy, ale působí zde časový faktor, kdy rozvody stárnou a postupně zarůstají vodním kamenem. To lze výrazněji eliminovat použitím plastových trubek, místo trubek ocelových.

d) Výměny kanalizačních potrubí

Zde opět záleží na posouzení daného stavu a na základě něho pak eventuálně k výměně přistoupit.

e) Topení

Opět musíme vyjít z konkrétního stavu daného domu a do úvahy vzít, že trubka stoupačky by měla vydržet 30 – 35 let, litinový radiátor i 50 let, ale deskový ocelový vydrží jenom cca polovinu, tedy 25 let. Dobrým indikátorem končící životnosti je nárůst četnosti odstraňování různých dílčích poruch na těchto rozvodech.

f) Výtahy

Zde opět působí zpřísněná legislativa, která nás nutí do modernizací výtahů, kde dnes musí být ocelové zárubně, ocelové klece, plechové vnitřní dveře, atd. Dále se na nás chystá zpřísnění v podobě nezávisle na naší vůli zavíracích vnitřních dveří, aby byla eliminována možnost vzniku úrazu při pohybu výtahové klece, atd.

3. **Ekonomika**

A nyní to nejdůležitější – co nás tyto opravy nebo výměny budou stát. Protože různé domy mají různý počet bytů a i náročnost oprav je odlišná, uvádíme níže průměrné cenové relace zjištěné na základě různých zakázek různých firem, které pro naše SBD pracují, přepočtené na jednu bytovou jednotku.

ad a) je to částka 8 000,-- Kč na byt

ad b) je to částka 3 000,-- Kč na byt

ad c) je to částka 10 000,-- Kč na byt

ad d) je to částka 3 000,-- Kč na byt

ad e) je to částka cca 5 000,-- Kč na jeden radiátor a částka cca 25 000,-- Kč na jeden byt se čtyřmi radiátory

ad f) je to částka celková na dům a záleží samozřejmě na jeho výšce a velikosti výtahu. Zde se pohybujeme mezi 600 000,-- Kč až 1 200 000,-- Kč při celkové modernizaci výtahu.

4. **Závěr**

Z výše uvedených čísel a rozsahu prací si lze udělat poměrně dobrý odhad nákladů, kolik která akce bude daný dům stát samozřejmě za situace, že se pro ně samospráva rozhodne nebo zda je bude muset správce domu (bytové družstvo) provést na základě zpřísnující se legislativy a závěrů revizních zpráv či jiných kontrol, prováděných příslušnými dozorujícími orgány státní správy (plyn, elektro, výtahy).

4. Informace o provedených větších opravách na našich domech

Samosprávy začínají s výměnou oken za plastová a revitalizací domů. Od počátku roku 2004 byly provedeny tyto větší investice, např.:

- na ul. Nedbalova 25 bylo provedeno zateplení štítových stěn s opravou balkónů a částečnou výměnou oken,
- zateplení štítových stěn na domech Želazného 4, Mánesova 11, Zelená 43,
- výměna schodišťových oken za plastová, bylo provedeno na domech Fr. Hajdy 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 28, 30, 32, Horní 82, 84, Mítušova 57, 59, 61, J. Kotase 1, 3, 7, Dr. Martínka 20, 22, 24, 26, 32, 34, 36, 38,
- výměna bytových oken byla provedena na domech Křížkovského 62, 64, Švédská 33, 27, Vdovská 20, 22, 24,
- byla provedena revitalizace domů Vdovská 34, kde bylo provedeno komplexní zateplení a výměna oken za plastová, na domě U Parku 1a bylo provedeno zateplení střechy, zateplení obvodového pláště, zateplení podhledů v suterénu, výměna oken za plastová ve sklepních prostorách, bytech a na schodišti a provedení nového vstupu do domu. Tato akce byla provedena na základě úvěru banky. Investiční náklad cca 10 mil. Kč s uplatněním státní podpory přes akci „Panel“ a přiznaná státní dotace na snížení úroku z úvěru, která představuje částku 1,8 mil. Kč,

- v současné době se provádí revitalizace domů na ul. O. Motyky 1, 3, 5 a 7, kde se provádí zateplení střech, zateplení obvodových plášťů (mimo O. Motyky 1), výměna všech oken za plastová, oprava lodžii a celková modernizace výtahů,
- zateplení fasády domů Na Kamenci 1, 3.

5. Převody bytů a garáží do osobního vlastnictví členů družstva

Dle § 23 odst. 2 zákona č. 72/94 Sb. o vlastnictví bytů je SBD Hlubina povinno převádět byty do osobního vlastnictví svých členů za podmínky, že tento člen o převod bytu družstvo vyzval ve lhůtě do 30. 6. 1995. Bez ohledu na současnou nebo budoucí právní úpravu má u našeho bytového družstva každý člen právo požádat o převod bytu do osobního vlastnictví i po tomto datu kdykoliv, a to na základě usnesení, které přijalo shromáždění delegátů jako nejvyšší orgán družstva v roce 2002.

Převody bytů a garáží ukončí družstvo nejpozději 30. 6. 2010.

Pro Vaši informaci uvádíme, že družstvo vlastní 59 domů a je spoluvlastníkem 96 domů, ve kterých již došlo k převodům do osobního vlastnictví. K dnešnímu dni jsme již převedli do osobního vlastnictví 1 808 bytů a garáží.

Jako správci se staráme celkem o 155 domů s 5 483 byty a 232 garážemi.

6. Stav pohledávek za užívání bytů, garáží a nebyt. prostor

Družstvo sleduje pravidelně každý měsíc stav pohledávek z úhrad za užívání bytů, garáží a nebytových prostor, které jsou ve vlastnictví nebo správě SBD Hlubina. V průběhu roku jsou pohledávky písemně upomínány, při vyšším dluhu je nájemcům dána výpověď z nájmu bytu, případně je přistoupeno k soudnímu vymáhání pohledávky. Výše soudně vymáhaného dluhu je díky poplatku z prodlení (u vlastníků úroku z prodlení) a soudním nákladům podstatně vyšší, než samotný dluh na úhradách za užívání bytu. Poplatky z prodlení narůstají za každý den prodlení o 2,5 promile z dlužné částky, také úroky z prodlení byly od dubna letošního roku podstatně zvýšeny.

Družstvo umožňuje vzhledem k nepříznivé sociální situaci některých nájemců (i vlastníků) uzavření dohody o splátkách pohledávky, při pravidelném splácení již poplatky (úroky) z prodlení nenarůstají.

Přehled pohledávek za užívání bytů s dluhem nad tříměsíční předpis:

(k datu 30.9.2005)

HSD	ulice	č. bytu	dlužná částka	
107.3	Sládkova 18/3047	6	11.080,- Kč	splátky
107.4	Sládkova 16/3046	8	14.808,- Kč	splátky
107.4	Sládkova 16/3046	15	15.389,- Kč	splátky
109	U Parku 1A/3068	52	12.220,- Kč	splátky
111	Václavská 10/1143	9	11.381,- Kč	
113	Vršovců 4/1146	22	9.789,- Kč	
142	P. Kříčky 21/2696	48	117.247,- Kč	vlastník
174.3	Ženíškova 9/2562	12	13.736,- Kč	
185	Zelená 45/2671	1	10.384,- Kč	vlastník
186	Zelená 47/2672	17	13.168,- Kč	
188	Gen. Píky 1B/3036	43	7.581,- Kč	

193	Maroldova 12/2996	3	21.675,- Kč	
253.2	Bohumínská 437/42	14	7.312,- Kč	vlastník
256	Bohumínská 448/60	41	23.168,- Kč	
260.1	Bohumínská 446/59	24	41.278,- Kč	vlastník
302.2	Mitušova 1423/77	22	11.486,- Kč	
310.2	Horní 1481/82	33	9.874,- Kč	
325.1	Fr. Hajdy 16/1233	34	7.531,- Kč	vlastník
326.2	Fr. Hajdy 24/1237	7	12.961,- Kč	
326.2	Fr. Hajdy 24/1237	21	21.795,- Kč	vlastník
326.4	Fr. Hajdy 20/1235	12	39.017,- Kč	vlastník
326.4	Fr. Hajdy 20/1235	15	191.226,- Kč	
326.5	Fr. Hajdy 18/1234	31	10.892,- Kč	vlastník
326.5	Fr. Hajdy 18/1234	38	11.896,- Kč	
327.1	Fr. Hajdy 32/1241	25	10.912,- Kč	vlastník, splátky
327.1	Fr. Hajdy 32/1241	26	10.905,- Kč	splátky
804.1	J. Kotase 1184/7	14	12.894,- Kč	
804.1	J. Kotase 1184/7	26	26.710,- Kč	
1002	Šalamounská 4/3015	15	13.676,- Kč	splátky
1464	P.Kříčky 11/2704	5	10.741,- Kč	
1511	Nádražní 54/2680	22	7.812,- Kč	vlastník
1511	Nádražní 54/2680	42	77.363,- Kč	vlastník
1513	Nádražní 58/2682	22	41.739,- Kč	vlastník
1793	Arbesova 3/1056	8	10.035,- Kč	
2132	Vdovská 38/697	20	7.613,- Kč	
2171	Švédská 40/737	5	12.578,- Kč	
2172	Švédská 42/736	8	24.465,- Kč	
3061	Horní 1430/64	19	12.890,- Kč	
324.2	Fr. Hajdy 6/1228	5	12.768,- Kč	vlastník
4053	Mitušova 1070/57	7	43.665,- Kč	
8031	J. Kotase 1178/19	23	8.543,- Kč	
8032	J. Kotase 1179/17	16	7.710,- Kč	
8164	Želazného 4/732	17	109.804,- Kč	

Upozorňujeme, že stav pohledávek je k datu 30.9.2005, aktuální výše dluhu tedy může být jiná!

7. Personální změny v kontrolní komisi

V květnu tohoto roku došlo k personální změně v kontrolní komisi, když místo p. Ing. Tichého (předseda KK), který se vzdal funkce, byla kontrolní komise doplněna řádně zvoleným prvním náhradníkem, p. Mgr. Bártou. Předsedkyní kontrolní komise byla zvolena pí Ralevská.

8. Celozávodní dovolená během vánočních svátků

Představenstvo svým usnesením ze dne 24. října t.r. schválilo hromadné čerpání dovolené zaměstnanců správy SBD Hlubina během vánočních svátků ve dnech 29. – 30. prosince 2005. Správa družstva bude v těchto dnech uzavřena a první úřední den v Novém roce je pondělí, 2. leden 2006.

9. Havarijní služba – telefonní čísla

COME – havárie –	602 513 156	
ABYS (elektro) –	59 663 5119	
Výtahy –	59 674 0245, 59 676 3061	
GOODMEN (plyn) –	59 624 5395	
Maslík (plyn) –	59 671 61 55	
Dalkia Ostrava , dispečink	59 612 7633 (centrum)	
dispečink	59 674 8614, 59 674 8611	(Hrabůvka)
OVaK , a.s., dispečink	59 624 1228	
ústředna	59 74 75111	
zelená linka	800 202 700	
Severomoravská energetika , a.s.		
linka energie + služby	840 113 114	
poruchová linka	840 114 115	
Severomoravská plynárenská , a.s.		
zákaznická linka	840 111 115 (od 6.00 – 20.00 hod.)	

10. Telefonní čísla na správu SBD Hlubina, e-mailové adresy pracovníků správy

ředitel správy, sekretariát ředitele	59 578 11 46	reditel@sbdhlubina.cz sekretariat@sbdhlubina.cz
technický náměstek	59 578 11 43	v.vykydal@sbdhlubina.cz v.vykydal@seznam.cz
technické oddělení	59 578 11 38	sbdhlubina@sbdhlubina.cz sbdhlubina@seznam.cz stavacova@seznam.cz jarkasos@seznam.cz
pokladna, sklad	59 578 11 46	
ekonomický náměstek	59 578 11 46	ekonom@sbdhlubina.cz
fakturace, finan. účtárna	59 578 11 37	
nájemné	59 578 11 44	najem@sbdhlubina.cz
daně, mzdová účetní	59 578 11 45	pawlowska@sbdhlubina.cz muctarna@sbdhlubina.cz
vedoucí organizačního úseku	59 578 33 30	pravni@sbdhlubina.cz
bytové oddělení	59 578 33 30	bytove@sbdhlubina.cz

Správa družstva a představenstvo SBD Hlubina přeje všem družstevníkům příjemné prožití vánočních svátků a hodně štěstí a zdraví v Novém roce.

Stanislav Balon
ředitel správy SBD Hlubina

