

I N F O R M A C E 2 0 0 9

I. SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ

Dne 11. června 2009 se konalo v Kongresovém sále hotelu Moskva ve Zlíně zasedání nejvyššího orgánu družstva BUDOVATEL, stavebního bytového družstva se sídlem ve Zlíně (dále jen „družstvo“) - shromáždění delegátů (dále jen „SD“). Z pověření představenstva družstva řídil SD ing. Pavel Martinec - člen představenstva. Po schválení členů mandátové, návrhové a volební komise SD, ověřovatelů zápisu a po jmenování zapisovatelů, pokračoval program SD takto:

1. Zpráva představenstva družstva o činnosti a hospodaření družstva v roce 2008, záměry v dalším období.

Zprávu představenstva družstva přednesl **ing. Antonín Duchťík** - předseda družstva. Z jeho vystoupení uvádíme výtah následujících nejdůležitějších informací, údajů a témat:

- * Byl předaslán slavnostní charakter shromáždění vzhledem k 50.výročí vzniku bytových družstev ve Zlíně - předchůdců současného družstva, připomenuta 160-ti letá historie družstevnictví v českých zemích, vznik prvního bytového družstva ve Zlíně v roce 1959 a vyzvednuta snaha o nárůst svépomocné výstavby v 60. letech.
- * Byl připomenut integrační proces v ČR koncem 70-tých let, nejdříve v oblasti průmyslu a stavebnictví. Tento proces se odrazil i v bytovém družstevnictví, takže byl začátkem 80-tých let dovršen vznikem jediného bytového družstva obhospodařujícího bytový fond od Otrokovic až po Syrákov, v podstatě tedy celou východní část okresu. V této souvislosti byla vyzvednuta užitečnost práce tehdejších funkcionářů domů, z nichž někteří setrvali ve svých funkcích dodnes.
- * Zájem členů družstva investovat do bydlení po podpoře revitalizace bytového fondu z veřejných zdrojů.
- * Plynulý převod bytů ve vlastnictví družstva do vlastnictví členů, což představovalo bezmála 8 tisíc bytů do roku 2008, přičemž ve vlastnictví a správě družstva zůstalo ještě více než 6,5 tis. bytů.
- * Problematika převodů bytů do vlastnictví členů a další existence tohoto převedeného bytového fondu po ustavení společenství vlastníků jednotek - právnické osoby (dále jen „SVJ“). Osobní odpovědnost statutárních zástupců SVJ, obtížnost zajištění této odpovědnosti, například při správném hospodaření s peněžními zdroji deponovanými v peněžních ústavech, při dodržování principu optimálního finančního zhodnocování, zajištění zachování maximální bezpečnosti, apod.

- * Dlouhodobá výhodnost stability družstva při řešení dluhů souvisejících s platební morálkou uživatelů bytů, klesající úroveň těchto pohledávek oproti loňskému roku. Mírné navýšení úrovně pohledávek na jeden byt v důsledku snižování počtu bytů ve správě a majetku družstva a ustavování SVJ. Dosažení zrychleného postupu družstva při vymáhání dlužných částek u nájemců bytů, výrazná změna přístupu soudů k řešení dluhů až do fáze výpovědi z nájmu a případného vystěhování dlužníka.
 - * Složitosti procesu exekuce v případě dluhu vlastníka neplnícího si své povinnosti vůči domu, dalším subjektům a ostatním věřitelům. Důležitost ekonomické síly družstva při soudním řešení jednotlivých případů dlužníků.
 - * Konkurenceschopnost družstva při nabídce služeb správního charakteru, jejichž rozsah je výrazně vyšší než konkurenční nabídky. Zajišťování právní analýzy nežádoucích prvků nevýhodných nabídek, zejména pokud jde o případy uzavírání úvěrových smluv na rozsáhlé opravy a revitalizace domů (například se jedná o vyšší náklady vyžadované po družstvu z titulu většinového rozhodnutí domu, apod.).
 - * Snaha o poskytování kvalitních služeb za finančně přijatelných podmínek bez orientace na tvorbu zisku s výrazně nižšími náklady na správu, ve srovnání s jinými organizacemi bytového hospodářství, čehož důkazem je každoroční rozdělování dosaženého zisku zpět domům, a rovněž tak návrh představenstva družstva na neuplatnění valorizace příspěvků na správu v roce 2009, což je i vyjádřením postoje družstva a vlastním názorem na možnou cestu pro řešení současných hospodářských potíží.
 - * Dvojnásobný nárůst tvorby dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu z důvodu provádění revitalizací domů a s tím související nutností splácení úvěrů, pořízených na jejich financování. Řešení zanedbanosti bytového fondu za pomoci veřejných zdrojů, vznik dotace v programu „Panel“ a v programu „Zelená úsporám“.
 - * Záměr výstavby bytů v Malenovicích, který směřuje k obnovení družstevní bytové výstavby bez veřejné podpory a k posilování postavení bytového družstevnictví vůbec.
 - * Možnost členství v družstvu pro jednotlivá SVJ, pro která družstvo nebo jeho dceřiná společnost zajišťuje správu, vzhledem k nárůstu těchto právnických osob v systému družstva. Snaha o rozšiřování a další zkvalitňování poskytovaných služeb těmito členům družstva (bezplatný právní poradenský servis, umožňování přístupu k výhodným rámcovým smlouvám uzavíraným za účasti Svazu českých a moravských bytových družstev, apod.) a o s tím spojeným nepřímým posilováním členské základny družstva.
 - * Organizační práce na zdokonalení systému tzv. „přímé správy“ u bytových domů a objektů garáží, u kterých nebyl zvolen funkcionářský aktiv z řad uživatelů bytů (garáží) a bylo nutno přistoupit na uvedené náhradní řešení, nárůst počtu žádostí o zajištění tohoto způsobu výkonu nezbytných činností na domě.
- Ing. Duchtlík závěrem svého vystoupení vyzvedl práci funkcionářů na domech a objektech garáží a poděkoval jim, stejně jako i přítomným delegátům, za dosavadní spolupráci.

2. Zpráva kontrolní komise družstva a její stanovisko k řádné účetní závěrce družstva za rok 2008 a návrhu na vypořádání hospodářského výsledku družstva za rok 2008.

Zprávu přednesl **ing. Miroslav Kolb** - předseda kontrolní komise družstva (dále jen „KK“), který se zaměřil na výsledky a závěry nejdůležitějších prověrek a kontrol, které KK provedla v roce 2008, takto:

1/ Zkoumání připravenosti družstva na mimořádné živelní události a škody, včetně posouzení opatření směřujících k předcházení havarijních situací:

- Zpracovaná dokumentace a připravenost družstva na spolupráci s příslušnými dotčenými orgány (hasiči, policie, zdravotní služba, apod.) je dostatečná,
- informace o postupu v případě živelné události jsou na domech umístěny,
- je připraveno dočasné nouzové ubytování pro postižené v náhradních prostorách ve spolupráci s Městem Zlín,
- spolupráce samospráv s družstvem bude zajišťovaná především při vyřizování následků živelných událostí s pojišťovnou,
- preventivní činnost družstva, např. při revizích elektrických rozvodů, plynu, vodo - topo, požárních hadic, byla hodnocena bez závad,
- bylo doporučeno družstvu i samosprávám vybavit se co nejdříve požárními hlásiči.

2/ Využití nebytových prostor a úhrady z nájemného za pronájem nebytových prostor:

- Zjištěno bylo nízké využití pronájmů nebytových prostor bytových domů, neboť k uzavření smluv došlo jen v 11-ti případech. Přesto KK apeluje na funkcionáře domů, aby neprodleně hlásili pronájmy správci, a rovněž aby byl vždy zajištěn přístup do těchto prostor, například v případě požáru,
- namátkovými kontrolami nebyly rovněž zjištěny závady neoprávněného pronajímání nebytových prostor v domech.

3/ Kontrola čerpání úvěrů a jejich zajišťování:

- zjištěno snižování úvěrového zatížení u investičních úvěrů poskytnutých na domy v souvislosti s převáděním bytů do vlastnictví,
- podmínky poskytování úvěrů družstvem jsou standardní, odpovídají rovněž podmínkám bank pro tyto účely - nedostatky nebyly zjištěny.

4/ Namátková kontrola stavu pokladny a pokladní hotovosti, vyhodnocení splnění závěrů přijatých shromážděním delegátů družstva:

U žádné z těchto kontrol nebyly zjištěny závady.

5/ Posouzení roční účetní závěrky družstva a zprávy auditora:

Delegátům bylo navrženo, aby roční účetní závěrku družstva schválili beze změn tak, jak byla předložena, v souladu s výrokem auditora.

3. Schválení řádné účetní závěrky družstva za rok 2008 včetně návrhu na rozdělení hospodářského výsledku družstva za rok 2008, výrok auditora.

Před uvedením dalšího bodu programu vyzval řídící schůze předsedu mandátové komise **ing. Václava Rokytu**, aby přednesl zprávu o počtu přítomných delegátů. Ze zprávy mandátové komise vyplynulo, že se na jednání SD prezentovalo 81 delegátů (59,56 %) z celkového počtu pozvaných delegátů. Konstatoval poté, že je jednání SD schopné se usnášet.

Poté řídící schůze sdělil k dalšímu bodu programu jednání, že podkladové materiály, tj.

„Výroční zprávu o hospodaření družstva za rok 2008“, včetně návrhu na rozdělení hospodářského výsledku, obdrželi delegáti zároveň s pozvánkou na jednání SD. Následně pak požádal ing. Antonína Duchtíka - předsedu družstva, aby se ujal slova.

Ing. Antonín Duchtík uvedl, že „Výroční zpráva“ poskytuje základní informace o členské základně, organizační struktuře a především o hospodaření družstva v roce 2008, včetně pohybů dlouhodobého majetku, tabulkové přílohy, včetně rozvahy a výsledovky poskytující doplňující údaje, a rovněž pak zahrnuje průběh vybraných ukazatelů v letech 2005 až 2008.

Dále ing. Duchtík poukázal na stabilitu družstva ve sledovaném období a na rovnoměrný vývoj v oblasti nákladů, výnosů a vykázaných hospodářských výsledků. Objasnil poté údaj o provozním hospodářském výsledku uvádějícím zápornou hodnotu ve výši 361 tis. Kč s tím, že tento údaj potvrzuje dlouhodobou orientaci družstva na minimální nezbytnou úroveň ceny správy, která zohledňuje i existenci finančních výnosů, které v roce 2008 dosáhly výrazného zvýšení na úroveň 5.807.000,- Kč, přičemž toto zvýšení finanční výnosovosti je ovlivněno především růstem úspěšně vymáhaných poplatků z prodlení a mírně se zvyšující úrokovou sazbou.

Poté předseda družstva hovořil o důvodech zvýšení osobních nákladů, což bylo způsobeno i zvyšováním funkcionářských odměn a růstem osobních nákladů na domech. Dále uvedl, že je hospodaření družstva ovlivněno zvyšujícími se odpisy nehmotného a hmotného majetku v souvislosti s vysokou investicí do nového programového vybavení, přičemž však vzhledem k převodům bytů do osobního vlastnictví dochází trvale ke snižování objemů dlouhodobého hmotného majetku, protože tento je snižován o hodnotu převáděných bytů. Informoval i o počtech zaměstnanců, uzavřených dohodách o pracovní činnosti a provedení práce, počtech funkcionářů na domech a výši jejich odměn a nákladech na sociální a zdravotní pojištění.

Závěrem předseda družstva konstatoval, že jak auditor, tak i specializovaná daňová poradkyně posoudili účetnictví i roční účetní závěrku za rok 2008 a oba doporučili představenstvu i SD schválit **bez výhrad**, stejně jako i návrh na rozdělení hospodářského výsledku v této podobě:

* Hospodářský výsledek před zdanění:	3.632.353,61 Kč,
* Hospodářský výsledek po zdanění:	2.255.593,61 Kč,
* Tvorba sociálního fondu:	100.000,00 Kč,
* Tvorba nedělitelného fondu:	655.593,61 Kč,
* Podíl na zisku členů družstva:	1.500.000,00 Kč.

(Poznámka: Výše podílu jednoho člena odpovídá poměru jeho průměrného zůstatku dlouhodobé zálohy k průměrnému ročnímu zůstatku dlouhodobé zálohy členů celkem, podíl na zisku podlého dle zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmu § 36 zdanění ve výši 15%)

Řídící schůze poděkoval ing. Antonínu Duchtíkovi za vystoupení a otevřel dílčí rozpravu k tomuto bodu programu jednání. Protože se do rozpravy nikdo nepřihlásil, nechal hlasovat o schválení řádné účetní závěrky družstva za rok 2008 a o návrhu na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2008. Pro předložený návrh hlasovalo 80 prezentovaných delegátů, jeden delegát hlasoval proti návrhu. Řídící schůze poté konstatoval, že roční

účetní závěrka družstva a návrh na rozdělení hospodářského výsledku družstva za rok 2008, byly **schváleny většinou hlasů** a konstatoval, že podle čl. 17 odst. 2) jednacího řádu se přijaté usnesení stává nedílnou součástí závěrečného usnesení z jednání, aniž by o něm bylo znovu hlasováno.

4. Zprávy zmocněnců družstva v dceřiných společnostech: REAL FLAT, spol. s r. o. Zlín, BYTSERVIS ZLÍN spol. s r. o., COOPINVESTA spol. s r. o. Zlín, o výsledcích hospodaření těchto společností za rok 2008.

Řídící schůze sdělil, že přednesené zprávy zmocněnců družstva budou shromážděním delegátů vzaty na vědomí. Následně pak požádal postupně ing. Chotimíra Palackého, ing. Jiřího Procházku a ing. Tomáše Jakubíčka, aby přednesli své příspěvky.

Ze zpráv přednesených jednotlivými zmocněnci družstva ve společnostech vyplynulo, že i v roce 2008 tyto hospodařily se ziskem. Společnosti opět úspěšně naplňovaly záměry družstva v oblasti správy bytového fondu, jak na domech bez právní subjektivity, tak i u SVJ - právnických osob.

Zmocněnci seznámili shromáždění delegátů s činností správních rad v uplynulém období a konstatovali, že rok 2008 byl uzavřen u všech dceřiných společností družstva výrokem bez závad. Ze zpráv zmocněnců opět stejně jako v minulém roce jednoznačně vyplynulo, že jsou naplňovány dlouholeté cíle deklarované při jejich ustavení.

5. Volby zmocněnců družstva do dceřiných společností družstva na funkční období roku 2009 - 2012.

Řídící schůze v rámci dalšího bodu programu jednání požádal předsedu volební komise **ing. Jozefa Bureše**, aby přednesl zprávu volební komise k systému voleb zmocněnců družstva do dceřiných společností družstva na funkční období roku 2009 - 2012.

Ing. Bureš úvodem uvedl, že důvodem voleb je končící tříleté funkční období zmocněnců družstva v dceřiných společnostech družstva: **REAL FLAT**, spol. s r.o. Zlín,
BYTSERVIS ZLÍN, spol. s r.o. Zlín,
COOPINVESTA, spol. s r.o. Zlín.

Dále připomněl, že návrh kandidátky zmocněnců do dceřiných společností družstva se stručnou osobní charakteristikou jednotlivých kandidátů byl všem delegátům předložen písemnou formou společně s pozvánkou na SD, a že při sestavování návrhu kandidátky, v zájmu zajištění funkčnosti těchto orgánů, vycházelo představenstvo družstva především z řad dosavadních členů těchto orgánů, kteří se ve funkci osvědčili a projevíli zájem o výkon činnosti i v dalším funkčním období.

Po tajných volbách provedených v rámci přestávky a dalším bodu programu SD - ocenění funkcionářů družstva, o kterém informujeme v následném bodu 6, seznámil ing. Bureš delegáty s výsledky voleb. Uvedl, že do dceřiných společností družstva byli zvoleni tito zmocněnci družstva:

Do společnosti REAL FLAT, spol. s r. o. Zlín:
Ing. Chotimír PALACKÝ,
Ing. Václav ROKYTA,
Ing. Petr KOTÍK.

Do společnosti BYTSERVIS ZLÍN, spol. s r. o.:
Ing. Jiří PROCHÁZKA,
Ing. Jan ZAHRADNÍK
Milan CHLUDIL.

Do společnosti COOPINVESTA, spol.s r.o.Zlín:
Jiří MOKRÝŠEK,
Ing. Pavel MARTINEC,
Ing. Tomáš JAKUBÍČEK.

6. Ocenění funkcionářů družstva při příležitosti 50. výročí vzniku bytového družstevnictví a družstva BUDOVATEL, SBD se sídlem ve Zlíně.

Řídící schůze informoval přítomné delegáty o dalším bodu programu, kterým bylo představenstvem družstva při příležitosti 50. výročí vzniku bytového družstevnictví a družstva BUDOVATEL, SBD se sídlem ve Zlíně, připraveno ocenění jak zakládajících členů, v té době vznikajících bytových družstev, tak i členů statutárních orgánů těchto družstev, a rovněž pak i ocenění obětavé a záslužné práce funkcionářů samospráv družstva, kteří působili nebo stále působí na domech, objektech garáží, či již v rámci vzniklých SVJ.

V této souvislosti připomněl řídící schůze vývoj bytového družstevnictví a především pak to, že právním základem vzniku bytového družstevnictví bylo přijetí historické zákonné úpravy v podobě zákona č. 27/1959 Sb. o bytovém družstevnictví, který byl přijat dne 12. května 1959 tehdejším Národním shromážděním Republiky československé. Uvedl dále, že právní úprava bytového družstevnictví podle uvedeného zákona vytvořila předpoklady pro zakládání bytových družstev, v nichž se na členském principu sdružovali občané za účelem uspokojování bytových potřeb, případně za účelem výstavby družstevních garáží.

Po úvodním vstupu řídící schůze požádal ing. Antonína Duchtíka - předsedu družstva a JUDr. Jaroslava Stratila - místopředsedu družstva o předání ocenění pro 6 zakládajících členů družstva a 16 zasloužilých funkcionářů domů a objektů garáží.

7. Diskuse.

Řídící schůze otevřel všeobecnou diskusi, do které se přihlásili:

František Rábek, bytem Zlín, Přílucká 4116:

Pan Rábek vyjádřil úvodem potěšení nad příznivými hospodářskými výsledky družstva. Následně se dotázal nejprve na jména společníků a členů dozorčích rad dceřiných společností a poté na sílu hlasu zmocněnců družstva v dceřiných společnostech. Dále pan Rábek pochválil rozhodnutí představenstva družstva o možnosti převádět vybrané garáže do vlastnictví (viz bod 4.1 b/ usnesení SD), a rovněž pochválil zprávu kontrolní komise družstva. Na závěr vyjádřil svůj názor k možnostem doplnění písemných materiálů a k možnostem kontaktu s členy představenstva družstva.

Ing. Milan Kadlec, Zlín, Na honech 4927:

Ing. Kadlec požádal o vyjádření k převodům bytů družstva do vlastnictví fyzických osob, neboli zda platí, že je toto nutné provést nejpozději do roku 2010.

Na diskusní příspěvky reagoval ing. Antonín Duchtík - předseda družstva:

Ing. Duchtík k příspěvku pana Rábka uvedl jednatele dceřiných společností, dále pak informoval, že zmocněnci družstva v dceřiných společnostech mají při rozhodování 51 %-ní sílu hlasu, v souladu s tím, že je družstvo většinový vlastník. K dotazu ing. Kadlece dále ing. Duchtík uvedl, že sice podle stávající zákonné úpravy je doposud platná lhůta pro uplatnění převodu bytu do vlastnictví do konce roku 2010, ale toto neplatí v případě našeho družstva, neboť již dřívějším rozhodnutím SD musí být převody do vlastnictví realizovány i po tomto termínu. Družstvo se navíc podílí na novele zákona, kde by se tato lhůta měla prodloužit do roku 2040.

8. Schválení závěrečného usnesení z jednání SD.

Řídící schůze vyzval ing. Jana Zahradníka - předsedu návrhové komise, aby se ujal slova. Jmenovaný poté přednesl tento návrh závěrečného usnesení:

I. SD družstva bere na vědomí:

- 1.1 Zprávu představenstva družstva o činnosti a hospodaření družstva v roce 2008 a záměry v dalším období v předneseném rozsahu.
- 1.2 Zprávu kontrolní komise družstva a její stanovisko k řádné účetní závěrce družstva za rok 2008 a návrhu na vypořádání hospodářského výsledku družstva za rok 2008 v předneseném rozsahu.
- 1.3 Zprávy zmocněnců družstva v dceřiných společnostech družstva: REAL FLAT, spol.s r.o. Zlín, COOPINVESTA, spol.s r.o. Zlín a společnosti BYTSERVIS ZLÍN, spol.s r.o. Zlín, o výsledcích hospodaření těchto společností za rok 2008.

II. SD družstva schvaluje:

- 2.1 Výroční zprávu o hospodaření družstva za rok 2008 v předloženém návrhu.
- 2.2 Řádnou účetní závěrku družstva za rok 2008 bez výhrad ve smyslu výroku auditora ze dne 2.5.2009.
- 2.3 Návrh na rozdělení hospodářského výsledku družstva za rok 2008 dle předložené výroční zprávy o hospodaření družstva ve výši 2.255.593,61,-Kč:
a) tvorba sociálního fondu: 100.000,00 Kč,
b) tvorba nedělitelného fondu: 655.593,61 Kč,
c) podíl domů na zisku družstva: 1.500.000,00 Kč.

III. SD družstva na představenstvo družstva přenáší:

Kompetenci rozhodovat o přijetí za člena družstva jednotlivá společenství vlastníků jednotek („SVJ“) - jako právnické osoby, kterým družstvo, případně dceřiná společnost družstva REAL FLAT, spol.s r.o. Zlín, zajišťuje správu domu a to na základě žádosti SVJ.

IV. SD družstva ukládá představenstvu družstva:

- 4.1 a)** Realizovat dle žádostí členů družstva převody družstevních bytů (garáží) tzv. „jednotek“ do vlastnictví členů družstva - nájemců těchto bytů (garáží) a to za podmínek upravených v zákoně č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů a nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů, stanovách družstva a přijatých usneseních SD družstva.

Termín: trvale

Odpovídá: předseda družstva

- b)** Realizovat na základě žádostí členů družstva - nájemců družstevních řadových nebo patrových garáží v majetku družstva, jejichž soupis je uveden v samostatné příloze tohoto usnesení, které nesplňují podmínky stanovené pro převod do vlastnictví jako tzv. „jednotky“, podle zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostor č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, převody těchto garáží do vlastnictví členů - nájemců těchto garáží a to smlouvou podle příslušných ustanovení občanského zákoníku. Převodní cena se stanoví ve výši hodnoty členského podílu příslušejícího k převáděné garáži. Člen družstva - nabyvatel garáže uhradí družstvu náklady, které budou s tímto převodem spojené, zejména daň z převodu nemovitosti, náklady na vyhotovení znaleckého posudku pro potřeby finančního úřadu, případně geometrického plánu, správní poplatky za vklad do katastru nemovitostí a náklady spojené s kompletním obstaráním převodu garáže, včetně vyhotovení smlouvy o převodu garáže a vkladu do katastru nemovitostí a to dle družstvem uplatňovaných zásad při převodech do vlastnictví.

Termín: trvale

Odpovídá: předseda družstva

- c)** Převody bytů (garáží) podle části IV. odstavce a), b) tohoto usnesení do vlastnictví členů družstva realizovat pouze za splnění podmínky předchozí úhrady všech plateb včetně úhrady dlužných částek váznoucích na převáděné bytové (garážové) jednotce, včetně případné úhrady zůstatku úvěru spojeného s revitalizací bytového domu, nebude-li v úvěrové smlouvě stanoveno jinak.

Termín: trvale

Odpovídá: předseda družstva

- 4.2** Projednat s peněžními ústavy úvěrové podmínky spojené s revitalizací tak, aby bylo možno uskutečnit přistoupení SVJ - právnické osoby příslušného domu k úvěrové smlouvě a nebylo nutno uskutečňovat mimořádnou splátku úvěru spojeného s revitalizací, v souvislosti s převodem bytu do osobního vlastnictví člena družstva.

Termín: trvale

Odpovídá: předseda družstva

- 4.3** V souladu s požadavkem zachování konkurenceschopnosti družstva důsledně uplatňovat opatření v oblasti finanční, správy bytového fondu, případné výstavby a majetkových investic zajišťující optimální hospodaření družstva a dceřiných společností.

Termín: trvale

Odpovídá: předseda družstva

- 4.4** V organizaci správy bytového fondu racionalizovat řízení a připravovat společný postup s SVJ při revitalizaci bytového fondu v majetku družstva, umožňující případně i využívání forem státní podpory a dotací v rámci programu „PANEL“ a programu „Zelená úsporám“.

Termín: trvale

Odpovídá: předseda družstva

4.5 Nadále pokračovat v uplatňování opatření vůči nájemcům, kteří dluží nájemné, případně cenu za služby spojené s bydlením, zejména využitím výpovědi nájmu bytu podle novely občanského zákoníku (zákon č. 107/2006 Sb.) nebo v případě vhodnosti i vyloučením člena-dlužníka z družstva, ve smyslu ustanovení článku 25 stanov družstva.
Termín: trvale Odpovídá: předseda družstva

4.6 Zajistit instalaci nebo ověření funkce vodoměrů v bytech družstva tak, aby byly splněny podmínky uložené zákonem č. 505/1990 Sb. o metrologii a vyhlášky č. 263/2000 Sb., kterou se stanoví měřidla k povinnému ověřování a měřidla podléhající schválení typu.
Termín: trvale Odpovídá: předseda družstva

4.7 Vyhodnotit přednesené diskusní příspěvky a informovat delegáty SD a předsedy výborů samosprávy o konkrétních opatřeních, která byla v této souvislosti představenstvem družstva, případně kontrolní komisí, přijata.
Termín: trvale Odpovídá: předseda družstva

4.8 Zabezpečit písemnou formou informovanost členské základny družstva o průběhu dnešního jednání SD a přijatých usneseních SD družstva.
Termín: 30. 7. 2009 Odpovídá: předseda družstva

4.9 Neuplatňovat v roce 2009 valorizaci příspěvků na správu družstva a zachovat jeho stávající výši.
Termín: Do příštího jednání SD Odpovídá: předseda družstva

V. SD družstva ukládá kontrolní komisi družstva (KK):

5.1 Zajistit plnění plánu kontrolní činnosti na rok 2009.
Termín: průběžně Odpovídá: předseda KK

5.2 Předložit na příštím jednání SD zprávu o výsledcích jednotlivých kontrol, případně postupu KK při řešení závažnějších kontrolních zjištění.
Termín: Příští jednání SD Odpovídá: předseda KK

5.3 Trvale kontrolovat plnění přijatého usnesení z tohoto jednání SD družstva. Zprávu o výsledku této kontroly předložit na příštím jednání SD družstva.
Termín: příští jednání SD Odpovídá: předseda KK

VI. SD družstva ukládá delegátům:

Informovat na nejbližší schůzi samosprávy, domovní schůzi, schůzi objektu garáží nebo shromáždění SVJ ve volebním obvodu, v rámci něhož byli zvoleni, o průběhu a přijatých závěrech a usneseních z dnešního jednání SD a to s využitím vhodného zveřejnění písemných „Informací“ podle bodu 4.8 tohoto usnesení.
Termín: průběžně Odpovídají: delegáti SD družstva

Řídící schůze poděkoval ing. Janu Zahradníkovi za přednesený návrh závěrečného usnesení a nechal o něm hlasovat. Poté po sečtení hlasů informoval přítomné delegáty, že pro schválení závěrečného usnesení hlasovalo 59 delegátů, proti návrhu hlasoval jeden delegát a žádný delegát se nezdržel hlasování. Proto řídící schůze konstatoval, že **návrh závěrečného usnesení byl schválen.**

Po schválení závěrečného usnesení řídicí schůze konstatoval, že byly projednány všechny body programu jednání SD, poděkoval všem za aktivní účast a jednání v cca 18 hodin ukončil.

II. OSTATNÍ INFORMACE

1. Zelená úsporám - ušetří peníze také vám

V dubnu tohoto roku byl vyhlášen státní dotační program, který dává možnost získání finančních prostředků na opatření, která vedou k úspoře energií ve třech základních oblastech:

A. Úspora energie na vytápění.

B. Podpora novostaveb v pasivním energetickém standardu.

C. Využití obnovitelných zdrojů energie pro vytápění a přípravu teplé vody.

Program je použitelný pro rodinné domy a bytové domy postavené nepanelovými technologiemi. Jako reálné se nabízí kvalitní zateplení (příp. dílčí zateplení) vybraných částí obálky budovy. Podmínkou získání dotace je provedení alespoň třech z pěti nabízených opatření:

1. Zateplení vnějších stěn.

2. Zateplení střechy nebo stropu nejvyššího patra.

3. Zateplení stropu nevytápěného sklepu, podlahy nad zemínou nebo nevytápěným prostorem, stěn mezi vytápěnou a nevytápěnou místností.

4. Výměna oken a venkovních dveří.

5. Pořízení systému nuceného větrání s rekuperací tepla.

Nabízíme komplexní služby:

- * Vyhodnocení splnění požadavků programu** (výpočet součinitelů prostupu tepla a měrné roční spotřeby tepla).
- * Zpracování projektové dokumentace .**
- * Výpočet možné výše dotace** (maximálně 50 % nákladů).
- * Zajištění úvěru na dofinancování akce**(nutno sjednat s bankou nejvýhodnější podmínky).
- * Zpracování a podání žádosti o dotaci**, včetně potřebných příloh.
- * Zajištění stavebního dozoru** v průběhu vlastní realizace.

V současné době je již na internetu zveřejněn „Seznam odborných dodavatelů“ a „Seznam výrobků a technologií“. Byl dokončen také výběr bank k poskytování dotací.

Upozorňujeme, že vedle nového dotačního programu „Zelená úsporám“ byla schválena změna programu „PANEL“, která s účinností od 1.5.2009 rozšiřuje stávající dotační program i na nepanelové domy - tzv. „NOVÝ PANEL“.

Družstvo pomůže s výběrem vhodného dotačního programu pro konkrétní bytový dům. Zájemci o dotaci se mohou obrátit na pracoviště ve Zlíně, Brí Jaroňků 4079, Fr.Chvatík - tel. 577 007 562, ing. St.Hubáček - tel. 577 007 579 nebo prostřednictvím e-mailu na adresu **Info@realflat.cz**. Další informace na: **www.zelenausporam.cz**.

2. Výměna vodoměrů

Přesnost bytových vodoměrů se ověřuje u Autorizovaného metrologického střediska a výsledek ověření je určen předem stanovenými postupy uplatňovanými v rámci certifikace. Lhůty k ověření přesnosti měření vodoměrů jsou stanoveny platnými předpisy o metrologii a mají povahu závazné (kogentní) právní normy. Vodoměry s prošlou lhůtou ověření nelze považovat za měřicí přístroje (stanovené měřidlo), proto údaje těchto vodoměrů nejsou v případě sporů průkazné. To může způsobit problémy zejména při překročení průměrné spotřeby vody (kapající kohoutky, protékající záchod apod.) a vede k neochotě uživatelů uhradit případné nedoplatky. Cena výměny vodoměru za nový je jen nepatrně vyšší než cejchování starého měřidla.

Zákon č.505/1990 Sb. o metrologii, ve znění pozdějších předpisů, je jedním z legislativních nástrojů, které řeší ochranu spotřebitele a to v tomto případě správnosti měřidel a měření. Z tohoto zákona vyplývá, že při účtování dodávané studené a teplé vody je třeba používat bytové vodoměry, které podléhají pravidelnému ověřování. Lhůta platnosti ověření bytových vodoměrů je stanovena takto:

*** vodoměry na studenou vodu: 6 roků,**

*** vodoměry na teplou vodu: 4 roky.**

Lhůta se počítá od 1. ledna roku následujícího po roce ověření.

Ve většině bytových domů v majetku a správě systému družstva jsou vodoměry staršího data výroby a mají již uplynulou lhůtu platnosti ověření, proto také **shromáždění delegátů družstva rozhodlo vyměnit tyto bytové vodoměry**, protože byly zaznamenány případy vysokých spotřeb, způsobených dlouhodobým protékáním netěsnými bateriemi a splachovači v řádech dosahujících desítek tisíc Kč na jednom domě. Družstvo jako správce a spoluvlastník bytových domů zajišťuje jejich postupnou výměnu ve spolupráci s firmou, která se nám osvědčila i jako dodavatel termoregulačních ventilů a měřičů tepla. Doporučujeme stejný postup i společenstvím vlastníků jednotek. Náklady spojené s výměnou vodoměrů se hradí jednorázově z účtu dlouhodobých záloh na opravy a údržbu domu. Úhradu je možno také odložit do vyúčtování topné sezóny na základě písemného souhlasu uživatel bytů v předmětném domě.

Výměny vodoměrů se provádí postupně ve všech bytech a budeme v dostatečném předstihu informovat funkcionáře každého domu o zahájení výměny bytových vodoměrů v jejich domě. Pokud máte zájem o výměnu v nejbližší době, kontaktujte prosím BYTSERVIS ZLÍN, spol. s r.o. - tel. 577 007 567 nebo požadavek napište na e-mail: info@bytserviszlin.cz.

3. Poměrové měřiče tepla - rozdělovače topných nákladů (dále jen RTN)

V letech 2002-2007 zabezpečilo družstvo zákonem stanovenou povinnost montáže termoregulačních ventilů v domech. Postupně zajišťuje také zateplení domů a výměnu dřevěných oken za plastová. Tato opatření přináší významné úspory energie na vytápění a vytváří podmínky pro řádné hospodaření s teplem. Dalším opatřením, které **družstvo podporuje a doporučuje je zavedení poměrového měření tepla v bytech.**

Poměrové měření tepla se provádí prostřednictvím RTN, které slouží pro rozdělení spotřeby tepla na jednotlivé byty obdobně jako bytové vodoměry pro rozdělení spotřeby teplé a studené vody.

RTN umožňují rozdělit topné náklady mezi konečné odběratele na základě jejich skutečné spotřeby a jsou důležitým motivačním prvkem pro hospodárné zacházení s teplem. Po zavedení poměrového měření tepla v bytech se obvyklá úspora tepla pohybuje v průměru mezi 20-30 % a je zcela závislá na chování jednotlivých uživatelů bytů. **Investiční náklad se při vzrůstající ceně tepla obvykle vrátí již v průběhu prvního roku po zavedení měření.** Rozúčtování nákladů na vytápění při využití poměrových měřičů tepla se provádí ve smyslu vyhlášky č. 372/2001 Sb. tak, že náklady na tepelnou energii na vytápění v zúčtovací jednotce (domě) se rozdělí na složku základní (40 %) a složku spotřební (60 %). Základní složka nákladů se rozděluje dále mezi konečné spotřebitele (byty) podle poměru podlahové plochy jednotlivých bytů. Spotřební složka se rozděluje mezi konečné spotřebitele úměrně výši náměrů měřičů tepla s použitím korekcí a výpočtových metod, které zohledňují polohu bytu v domě (např. rohová místnost, místnost pod střechou apod.).

Osvědčeným i nejvíce používaným typem poměrových měřičů v našem regionu jsou elektronické dvoučidlové indikátory SIEMENS, jejichž výhodou je přesnost měření, dlouhá životnost baterie (12 let) a vnitřní paměť přístroje s možností naprogramovat datum odpočtu. Stále více využívaným typem poměrových měřičů jsou indikátory s dálkovým odpočtem. Díky integrovanému rádiovému vysílači není vyžadována při odpočtech naměřených hodnot přítomnost uživatele bytu a zároveň nedochází ke vstupu cizích osob do bytu. Na rozdíl od jiných systémů není potřebná instalace a konfigurace přijímacích jednotek umístěných obvykle na chodbě domu. Odpočet naměřených dat je prováděn přímo pracovníkem firmy s pomocí mobilní přijímací jednotky před vstupem do bytu.

Pořizovací náklady RTN se hradí většinou z účtu dlouhodobé zálohy na údržbu a opravy domu a nezatíží tak jednotlivé uživatele. Na základě většinového souhlasu uživatelů domu (formulář je k dispozici na družstvu, rovněž jej zašleme či doručíme na vyžádání) se provádí instalace RTN v termínu dle dohody v odpoledních hodinách.

4. Program NOVÝ PANEL

Dnem 1.5.2009 nabyla účinnosti novelizace Nařízení vlády č. 299/2001 Sb. o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení v programu PANEL. Nové podmínky pro poskytování dotací a záruk na podporu oprav a modernizací bytových domů se vztahují na žádosti podané od 1.5.2009.

Zásadní změny v programu NOVÝ PANEL platné od 1.5.2009 jsou tyto:

- * Dotace je rozšířena na všechny bytové domy, tedy i jiné technologie než panelové.
- * Došlo k navýšení minimální dotace na úhradu úroků z úvěru, a to z 2 % na 2,5 %.
- * V případě komplexnějšího řešení revitalizace domu lze dosáhnout dotace ve výši 3 % nebo 4 %.

- * Pro dosažení jednotlivých úrovní dotace (2,5 až 4%) je nutno provést buď všechny opravy uvedené v seznamu oprav nebo prokázat, že stav domu některou z oprav nebo modernizací nevyžaduje (např. revizní zprávou, smlouvou o dílo, fakturou, kolaudačním rozhodnutím).
- * Nejvyšší dotaci v úrovni 4 % lze dosáhnout také v případě, že je splněn rozsah oprav předepsaný pro podporu 2,5 % a současně jsou splněny požadavky na energetickou náročnost budovy pro třídu B.
- * U panelových domů musí navíc obálka budovy splňovat alespoň doporučenou hodnotu průměrného součinitele prostupu tepla. Tato podmínka nemusí být splněna u nepanelových domů.

Družstvo, resp. společnost REAL FLAT, spol. s r.o. Zlín zajišťuje pro SVJ i družstevní domy komplexní technickou a organizační pomoc při přípravě revitalizace i v celém jejím průběhu. V případě zájmu je možno se kdykoliv obrátit osobně nebo telefonicky na pracoviště technického úseku družstva - paní Marii Klečkovou, tel. 577 007 564 nebo ing. Josefa Hrančíka, tel. 577 007 561.

5. Domovní řád družstva a SVJ

Domovní řád družstva o velikosti formátu A2, papírový nebo laminovaný, je možno si vyzvednout na družstvu - útvaru samospráv a SVJ, pracoviště Zlín, Bří Jaroňků 4079, u pana Pavla Kováře.

Požadavky na vyhotovení domovního řádu pro SVJ (návrh základního textu, vyhotovení konečného znění, zajištění vyhotovení ve formátu A2 - lamino nebo papír), přijímá stejný výše uvedený útvar. O zaslání základního textu domovního řádu SVJ je možno požádat i na e-mail: **Info@realflat.cz**.

**Vydává představenstvo družstva BUDOVATEL,
stavebního bytového družstva se sídlem ve Zlíně
pro potřeby členů družstva**

**Ing. Antonín DUCHTÍK v. r.
předseda družstva**

Zlín, 7/2009

UPOZORNĚNÍ:

Žádáme předsedy samospráv, domovních výborů a zástupce statutárních orgánů SVJ, aby s obsahem těchto „INFORMACÍ“ seznámili uživatele bytů (garáží) způsobem v domě (objektu garáží) obvyklým (např. vyvěšením na nástěnce či vývěsce ap.), z důvodu zajištění informovanosti všech nájemců a vlastníků bytů (garáží) - členů družstva.

