



Zpravodaj č. 1/2016

Vážení družstevníci a vlastníci bytů,

KVĚTNICE, stavební bytové družstvo Vám předkládá první číslo zpravodaje r. 2016, ve kterém najdete informace ze všech úseků správy družstva za rok 2016.

Máme za sebou první rok nového funkčního období a s ním mnoho souvisejících nových zákonů a vyhlášek, kterými se musí správa družstva jako vlastník domů, či jako správce řídit. Podrobnější zprávy jsou u jednotlivých úseků.

Zdůrazním Vám jednu velmi pozitivní informaci, která se týká pracovních prostor družstva. Po mnohaletém úsilí se nám podařilo v loňském roce zajistit rekonstrukci a revitalizaci správní budovy na ulici Mlýnská 666 a přesunout kanceláře z již nedůstojných prostor budovy Brněnská 150 pod jednu střechu a konečně zrušit mnohaleté přecházení přes dvorní prostory.

Tímto máme i změněnou oficiální adresu sídla KVĚTNICE SBD Tišnov na ulici Mlýnská 666. Věřím, že nejen zaměstnanci správy družstva, ale i Vy všichni, kteří budete osobně vyřizovat své záležitosti v Tišnově budete spokojeni.

Následně jsme taktéž zajistili i rekonstrukci prostor kanceláře v Kuřimi na ulici Popkova 1008.

Shromáždění delegátů družstva se bude konat dne 9.6.2016 v sále penzionu Červený mlýn v Tišnově.

Připomínám web.stránky družstva na adrese - www.sbd-kvetnice.cz
e-mail : info@sbd-kvetnice.cz

Stanislav Mrkos
předseda družstva

Informace z členského úseku

Dispozice s byty v r. 2015

V roce 2015 provedl členský úsek následující dispozice s byty:

- 20 (20) převodů členských práv a povinností s bytem na osoby cizí
- 7 (10) převodů členských práv a povinností na příbuzné

Dále registrovalo 54 (49) dispozic s byty v osobním vlastnictví,

37 (41) podnájmů

1 (3) případ zániku členství dohodou

V roce 2015 nebyla podána žádná (1) přihláška za člena družstva. V závorce uvedené údaje jsou, pro srovnání, údaje z r. 2014.

Informace o převodech bytů do osobního vlastnictví

V roce 2015 bylo převzato do správy 49 **bytových jednotek** převedených do osobního vlastnictví.

Z celkového počtu 2.365 bytů spravovaných družstvem zůstává k 31.12.2015 ve vlastnictví družstva 504 bytů, do osobního vlastnictví bylo převedeno 1.861 bytů.

V souvislosti s převáděním bytů do osobního vlastnictví uvádíme, že v roce 2015 bylo ustaveno 10 společenství vlastníků jednotek, a to v domě v Tišnově, Dřínová 1644-1646, Dřínová 1647-1649, Osvobození 1665-1666, Králova 1671-1672, Květnická 1720-1721, v Kuřimi, U Stadionu 951-954, Popkova 991-993, Na Loučkách 1200-1203, Na Loučkách 1219 a v Čebíně č.p. 34.

V roce 2015 vykonávala Květnice SBD **správu již pro 70 společenství vlastníků se samostatným účetnictvím**, z toho:

v lokalitě Tišnov pro 37 společenství

v lokalitě Kuřim pro 17 společenství

v lokalitě Veverská Bítýška pro 8 společenství

v lokalitě Předklášteří pro 1 společenství

v lokalitě Čebín pro 5 společenství

v lokalitě Drásov pro 1 společenství

a v lokalitě Česká pro 1 společenství

Převody pozemků

V roce 2015 nebyly Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových převedeny žádné pozemky pod bytovými domy.

Dlužné úhrady vymáhané k 31.12.2015

Na základě smlouvy o právním zastupování družstva JUDr. Sobotkou, advokátní kancelář Tišnov, jsou řešeny všechny případy dlužníků družstva a na základě plné moci i případy dlužníků SVJ, na které nebylo reagováno po zaslaných upomínkách ekonomickým úsekem

SBD, právní cestou, tj. advokátskými upomínkami a následně podáním žalob Okresnímu soudu Brno-venkov, případně soudním nebo exekutorským vystěhováním.

Rozbor stížností zaslaných na družstvo v roce 2015

V roce 2015 nedošla na družstvo žádná oficiální stížnost.

Naděžda Huláková
členský úsek

Informace z ekonomického úseku

Vyúčtování služeb za rok 2015 a úhrady za užívání bytu

V současné době má ekonomický úsek zpracováno vyúčtování služeb za r. 2015 pro střediska bytového hospodářství a společenství vlastníků, které bude předáno předsedům samospráv a předsedům výborů SVJ na pracovních poradách 25.4. - 27.4.2016.

Z celkového počtu 44 středisek, kterým se zpracovává vyúčtování za r. 2015 v rámci bytového družstva, skončila všechna střediska s přeplatkem záloh na služby. Z 69 společenství vlastníků, kterým jsme vedli k 31.12.2015 účetnictví odděleně od účetnictví družstva, skončilo 68 společenství s přeplatkem a 1 společenství s nedoplatkem služeb za r. 2015.

U těch uživatelů, kteří budou mít nedoplatek na úhradách za užívání bytu k datu 31.3.2016, budou tyto nedoplatky uhrazeny z případného přeplatku služeb. Pokud nedoplatek vznikne později, bude převeden z přeplatku až při finančním vypořádání.

Tak jako každý rok, bude na základě výsledků vyúčtování provedena úprava záloh na služby s platností od 1.7.2016.

Zdaněné výnosy z pronájmu společných částí domu, z pronájmu části střech pro umístění zařízení mobilních operátorů a pro umístění a provozování anténního systému, nejsou součástí vyúčtování a budou převedeny do fondu oprav po schválení roční účetní závěrky shromážděním delegátů.

Společenství vlastníků jednotek

Stavební bytové družstvo KVĚTNICE Tišnov v současné době provádí správu a vede účetnictví pro 78 společenství vlastníků jednotek se samostatným účtem u banky.

V průběhu roku 2015 bylo ustaveno 10 nových společenství vlastníků, 1 SVJ přešlo pod jiného správce a 2 SVJ jsme pod správu SBD převzali.

Informace o pojištění

KVĚTNICE stavební bytové družstvo Tišnov má sjednané pojištění dle Rámcové pojistné smlouvy č. 7720613510, která je uzavřena s Kooperativou pojišťovnou a.s., Vienna Insurance Group. Pojistníkem je Svaz Českých a moravských bytových družstev. Pod touto rámcovou

pojistnou smlouvou jsou pojištěny byty v majetku družstva a byty ve vlastnictví pod správou stavebního bytového družstva.

Sjednaný rozsah pojištění (od 1.1.2015 došlo ke zvýšení pojistných částek a snížení integrální franšízy oproti minulým obdobím)

I. Živelné pojištění

1. Soubor obytných budov a staveb (integrální franšíza 1.500,- Kč)

Kategorie bytu	Pojistná částka
Do 50 m ²	693.000,- (630.000,-)
Od 50 do 60 m ²	970.000,- (882.000,-)
Od 60 do 70 m ²	1.247.000,- (1.134.000,-)
Od 70 do 80 m ²	1.525.000,- (1.386.000,-)
Od 80 m ²	1.802.000,- (1.638.000,-)
Vestavěné garáže	277.000,- (252.000,-)

2. Soubor ostatních budov a staveb (integrální franšíza 1.000,- Kč) – (bylo 1.500,-)

3. Soubor peněz a cenností (integrální franšíza 1.000,- Kč) – (bylo 1.500,-)

II. Pojištění odpovědnosti za škodu

4. Pojištění odpovědnosti za škodu (integrální franšíza 1.000,-)

5. Pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou členy orgánů SVJ (spoluúčast 5.000,- Kč)

III. Ostatní druhy pojištění

6. Soubor peněz a cenností – odcizení (spoluúčast 1.000,- Kč)

7. Soubor peněz a cenností při jejich přepravě – odcizení (bez spoluúčasti)

8. Soubor movitých věcí vlastních i cizích – odcizení (spoluúčast 1.000,- Kč)

9. Soubor budov a staveb vč. stavebních součástí a příslušenství – vandalismus (integrální franšíza 1.500,- Kč)

10. Soubor opláštění budov – vandalismus „vyklování ptáky“ (integrální franšíza 1.500,- Kč)

11. Soubor budov a staveb vč. stavebních součástí a příslušenství – vandalismus „sprejeři (spoluúčast 1.000,- Kč)

12. Pojištění skel – společné prostory (spoluúčast 500,- Kč)

13. Pojištění „nepřímého úderu blesku“ (spoluúčast 1.000,- Kč)

14. Pojištění „nákladů na náhradní ubytování v souvislosti s živelnou událostí“ (doba ručení 3 měsíce)

Integrální franšízou se rozumí forma spoluúčasti, která umožňuje, že po dosažení určité výše škody (nad 1.000,- Kč/1.500,- Kč) je pojistné plnění poskytnuto v plné výši, tzn. bez spoluúčasti. Do sjednané výše integrální franšízy se plnění neposkytuje.

Pojištění odpovědnosti za škodu z provozu domácnosti

SČMBD má uzavřenou smlouvu s pojišťovnou Kooperativa a.s. Vienna Insurance Group na pojištění odpovědnosti za škody způsobené z provozu domácnosti. Toto pojištění mohou uzavřít všechny bytové jednotky pojištěné pod Rámcovou pojistnou smlouvou tedy jak byty družstevní, tak byty v osobním vlastnictví a byty ve společenstvích vlastníků pod správou bytového družstva.

Pojistná smlouva je konstruována s ohledem na ten stav, kdy v domě existují uživatelé bytových jednotek, kteří jsou pojištěni a kteří žádné pojištění domácnosti nemají. Způsobí-li nepojištěný uživatel někomu škodu, odpovídá za ni a musí ji nahradit z vlastních prostředků. Tento závazek však může, v případě uzavření PS, přenést na pojišťovnu a pak již náhradu škody nebude pociťovat jako vlastní finanční újmu. Toto pojištění ale přináší významný užitek i pojištěným uživatelům bytů. Těm sice jejich pojištění kryje situaci, kdy škodu někomu způsobí, ale nemusí je plně chránit pokud je škoda způsobena jim samotným. V případě, že těmto způsobí škodu nepojištěný uživatel, domáhají se náhrady často velmi obtížně.

Při vstupu do této smlouvy je také nezanedbatelná výše pojistného plnění, která činí 3 mil. Kč, přičemž většina jiných smluv jsou sjednávány s limitem pouze 0,5 - 1 mil. Kč. Výše pojistného na 1 byt činí 85,- Kč za rok což činí 7,- Kč za měsíc.

Podmínkou připojení se k této smlouvě je ale to, že musí být pojištěny v jednom domě všechny byty, v opačném případě by pojištění ztratilo svůj význam.

Doposud se k tomuto pojištění přihlásilo celkem 21 domů, z toho 14 SVJ.

Bližší informace můžete obdržet u pracovnice ekonomického úseku paní Šiborové, mobil 603875047.

Pojistné události a vyplacené náhrady v roce 2015

V roce 2015 uplatnilo stavební bytové družstvo KVĚTNICE Tišnov u pojišťovny KOOPERATIVA a.s. celkem 2 pojistné události. V jednom případě se jednalo o zatečení do bytu pod střechem a v druhém případě o poškozený zámek dveří do kočárkárny. Celková vyplacená finanční náhrady za tyto pojistné události činila Kč 8.740,-.

Dlužné úhrady za užívání bytů a za vyúčtování služeb v r. 2015

Pracovnice ekonomického úseku vystavují na dlužné úhrady za užívání bytů a za vyúčtování služeb upomínky, dohody o uznání dluhu a jeho splátkách (pro SBD i SVJ), předsoudní upomínky a také vypracovávají návrhy na vydání platebního rozkazu pro Okresní soud Brno-venkov (za SBD).

Upomínky na dlužné úhrady – celkem zasláno 185 upomínek:

- 90 upomínek na dlužné úhrady za užívání bytu – SBD
- 83 upomínek na dlužné úhrady za užívání bytu – SVJ
- 3 upomínky na dlužné vyúčtování služeb – SBD
- 9 upomínek na dlužné vyúčtování služeb – SVJ

Dohod o uznání dluhu bylo vystaveno celkem 12:

- 7 dohod na dlužné úhrady za užívání bytu – SBD
- 3 dohody na dlužné úhrady za užívání bytu – SVJ
- 1 dohoda na dlužné vyúčtování služeb – SBD
- 1 dohoda na dlužné vyúčtování služeb SVJ

Předsoudních upomínek bylo zasláno celkem 38:

- 5 na dlužné úhrady za užívání bytu – SBD
- 6 na dlužné úhrady za užívání bytu – SVJ
- 1 na dlužné vyúčtování služeb – SVJ

Iva Mňáčková
ekonomický úsek

Informace z technického úseku

Technický úsek družstva zajišťuje komplexní revitalizace bytových domů, plánované i neplánované opravy či rekonstrukce, provádění periodických revizí prohlídek a školení dle příslušných vyhlášek, a jiné práce související s údržbou bytového fondu – dodavatelsky. Svépomocí provádí opravu a údržbu termoregulačních ventilů a hlavíc u radiátorů.

Zpracování průkazů energetické náročnosti budov

SBD KVĚTNICE, jakožto správce, zajistilo v předchozím období zpracování energetických průkazů náročnosti budov nad 1500 m² vztažné plochy u společnosti STAVOPROJEKTA. Tato firma byla vybrána na základě výběrového řízení, které proběhlo v průběhu roku 2013. V průběhu roku 2016 chceme zajistit PENB nejprve v domech nad 1000 m² vztažné plochy a poté i v dalších domech. Ve všech těchto domech sice není povinnost PENB vyhotovit, ale musíte ho mít při prodeji nebo pronájmu bytu v domě. Objednávky PENB proto budou předem konzultovány s předsedy samospráv domů.

Přehled rekonstrukcí domů v kalendářním roce 2015

Zásadní rekonstrukce a zateplování domů byly uskutečněny již v předchozích letech. V roce 2015 byly zatepleny domy Na Bítýškách 577 (společnost ING CZECH) a Na Bítýškách 612 (společnost A-Z stavby Blažek) ve Veverské Bítýšce. Výše investic za rok 2015 činila cca 5,7 mil. Kč. Drobnější rekonstrukce se soustřeďují na rozvody vody a elektřiny.

Převod kotelen ZT Blansko a Teplo T do vlastnictví domů.

K 31.8.2016 ukončí platnost 9 smluv a k 31.10.2017 další 4 smlouvy o provozu a dodávce tepla z domovních kotelen v Kuřimi a Veverské Bítýšce ve vlastnictví ZT Blansko. Družstvo a SVJ si převezmou kotelny do svého vlastnictví a rozhodnou se, zda přenechají správu kotelen u ZT Blansko, nebo budou provozovat kotelny ve své režii. Společná schůzka zástupců příslušných domů a ZT Blansko se uskuteční 11. května 2016 v Kuřimi. Platnost smluv tišnovských domů o dodávce tepla s dodavatelem Teplem T končí jednotně až k 31.8.2018.

Nové rozúčtování tepla

Vyhláška č. 269/2015 Sb. stanoví s platností od 1.1.2016 nová pravidla v rozúčtování nákladů na studenou a teplou vodu. Základní složka u vytápění je nyní 30 – 50 % místo dřívějších 40 – 50 %.

Doporučujeme ponechat dosavadních 40 %. Pokud někdo spotřebuje méně než 80 % průměrné spotřeby tepla domu na 1 m², provádí se přepočet, kterým se rozdíl sníží na uvedenou hodnotu. Dosud byl limit 60 %. Při ohřevu teplé vody je základní složka 30 % a spotřební 70 %.

Kdo neumožní odpočet v bytě, může dostat průměrnou spotřebu zvýšenou o 100 % spotřební složky tepla.

Hlasování v SVJ

Shromáždění SVJ musí být svoláno nejméně 15 dní předem. V pozvánce nebo ve vývěsce musí být uveden program schůze. Hlasovat je možno při přítomnosti vlastníků s většinovým podílem hlasů.

Ke schválení usnesení je zapotřebí různé procento hlasů :

100 % všech vlastníků – změna užívání části domu

75 % přítomných - modernizace nebo rekonstrukce domu, změna stanov nebo správce, vzetí úvěru (kdo platí hotově může být ze zástavy úvěru vyňat)

50 % přítomných – schvalování odměn a záloh na správu domu, volba členů výboru, schvalování drobnějších akcí a nákupů

V případě, že je hlasování upraveno stanovami SVJ, má tato varianta přednost.

V zápise musí být u každého hlasování uvedeno, jaký podíl hlasů byl pro nebo proti.

Prověrky bezpečnosti práce

Ve dnech 9.-16. května 2016 budou na všech domech ve správě SBD provedeny prověrky bezpečnosti: 9.-10.5. Kuřim a Česká, 12.5. Veverská Bítýška, Čebín a Drásov, 16.5. Tišnov. Důraz bude kladen zejména na bezpečnost únikových cest a ochranu proti požárům. Žádáme všechny předsedy domů o umožnění přístupu k hlavním uzávěrům vody a plynu a k elektrickým skříním.

Náměty pro rekonstrukce a opravy domů – podklady na SBD

- čištění fasád (očista vysokotlakou vodou, ošetření proti řasám a plísním, impregnační nátěr)
- izolace ploché střechy pískovanou IPOU, PVC-P fóliemi nebo kombinovanými fóliemi
- hlásiče přítomnosti kyslíčnicku uhelnatého v bytech s plynovým topením

- větrání domu nebo bytu s rekuperací tepla
- řešení tvrdosti vstupní vody
- tepelná čerpadla vzduch-voda
- dotace pro bytové domy: na kotle při přechodu z pevných paliv na plyn

Ing. Bohumil Jakubec
technický úsek

V Tišnově dne 25.4.2016