



V souvislosti s opravami bytových domů (výměna balkonů, oprava schodišťových lodžii, výměna vstupních dveří, výměna oken, zateplení pláště budovy, sanace výtahů a výměna kanalizačních svodů) některé samosprávy využily možnosti financovat opravy z úvěru poskytnutého družstvu bankou. Většina účelových úvěrů byla družstvu poskytnuta bankovním ústavem ČSOB, a. s., která je neaktivnější bankou v oblasti poskytování úvěrů na opravy, rekonstrukce a modernizace bytových domů ve vlastnictví bytových družstev a správě společenství vlastníků jednotek.

K poskytnutí úvěru musí být kromě obecných kritérií (dobrá platební kázeň družstva, kvalitně vedené účetnictví, historie min. 1 rok, vedení peněžních toků přes účet u úvěrující banky) splněna i kritéria specifická (s přijetím úvěru a způsobem jeho zajištění musí vyslovit souhlas členská schůze a shromáždění společenství vlastníků z úvěrovaného objektu). Při splnění všech kritérií je bankou poskytnut družstvu úvěr na opravy konkrétního bytového domu. Pokud jde o byty družstevní, je úvěr zajištěn zřízením zástavního práva k bytům, kterých se to týká. Pokud jde o byty v osobním vlastnictví, je úvěr zajištěn jen ručitelským prohlášením vlastníků bytových jednotek z úvěrovaného objektu, kteří participují na úvěru. Vlastník bytu ručí pouze do výše alikvotního podílu připadajícího na jeho bytovou jednotku a úvěr splácí prostřednictvím družstva v rámci úhrady měsíčního předpisu záloh na správu a provoz domu.

V posledních dvou letech snad není týdne, aby se na správní složku družstva nedostavil alespoň jeden vlastník bytu a rozhořčeně nesdělil zaměstnancům správní složky, že odmítá podepsat ručitelské prohlášení k úvěrové smlouvě. Když je dotyčný dotazován na důvody svého odmítavého stanoviska, až na vzácné výjimky slyšíme stručnou odpověď: „jsem vlastník bytu a nesouhlasím“. Po takovéto odpovědi mohou zcela logicky vznikat pochybnosti o tom, zda usnesení shromáždění společenství vlastníků platí pro všechny vlastníky či nikoliv.

A protože regenerace bytových domů ve správě našeho družstva není u konce a na základě dosavadních zkušeností lze očekávat, že i v budoucnu bude ze strany samospráv trvat zájem o financování oprav z úvěru od banky, pokusím se alespoň v kostce problematiku vysvětlit a odpovědět na otázku, zda usnesení shromáždění společenství vlastníků platí pro všechny vlastníky či nikoliv.

Pokud samospráva (společenství vlastníků jednotek) rozhodne o tom, že bude prováděna regenerace bytového domu a že náklady na regeneraci budou hrazeny z úvěru poskytnutého bankou, je nutné takové rozhodnutí respektovat. Pokud jde o přijetí samotného rozhodnutí, platí, že shromáždění je schopné se usnášet, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní

uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek, tzn. ne pouze přítomných hlasů. V případě „nepodstatných“ změn (obvykle opravy) společných částí domu pak postačuje k jejich schválení nadpoloviční většina hlasů vlastníků přítomných na shromáždění vlastníků. To platí i pro schválení způsobu financování oprav.

Jestliže tedy řádně svolané shromáždění vlastníků rozhodlo příslušným počtem hlasů o provedení akce, přijetí úvěru a způsobu jeho zajištění, je takové rozhodnutí závazné pro všechny vlastníky, a ti jsou povinni se mu podřídit.

Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku, a to podle velikosti spoluvlastnického podílu (velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě). Z tohoto vyplývá, že vlastník jednotky je povinen uhradit podíl nákladů na opravy bytového domu ve výši odpovídající jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu. Svůj podíl musí každý vlastník zaplatit vždy. To znamená, nemůže-li z objektivních důvodů podepsat ručitelské prohlášení ke smlouvě o poskytnutí úvěru na uvedenou akci, musí hledat jinou cestu ke složení uvedených finančních prostředků.

Cesty k získání peněžních prostředků k tomu, abych jako vlastník bytu nesouhlasící se svojí účastí na úvěru mohl složit svůj alikvotní podíl na nákladech na opravy domu, je však zapotřebí hledat bez zbytečného odkladu poté, kdy členská schůze a shromáždění společenství vlastníků rozhodnou o tom, že se bude provádět oprava bytového domu a že oprava bude financována z úvěru od banky. Pokud se o věc začnu starat až v okamžiku, kdy je mně předloženo k podpisu ručitelské prohlášení, je to pozdě. Peněžní prostředky z úvěru mohou být totiž čerpány mj. pokud banka obdržela doklad o tom, že vlastníci jednotek, kteří souhlasí s opravou financované nemovitosti, ale nesouhlasí se svou účastí na úvěru, složili dopředu na účet družstva svůj alikvotní podíl na úvěru připadající na danou bytovou jednotku, popř. vlastníci jednotek podepsali ručitelské prohlášení zajišťující pohledávku banky vyplývající z úvěrové smlouvy.

*(pokračování na str. 2)*

## **SPRÁVA DRUŽSTVA, Bedřichovická 21**

### **ÚŘEDNÍ HODINY:**

**Pondělí:** 8,00 – 12,00 hod. 13,00 – 16,30 hod.  
**Středa:** 8,00 – 12,00 hod. 13,00 – 17,30 hod.

**TELEFONNÍ ÚSTŘEDNA MÍR, SBD: 548424411**

**FAX: 548219488, <http://www.mirsbd.cz>**

(dokončení ze str. 2)

Jestliže jako vlastník bytu dopředu neuhradím svůj podíl na úvěru (v tomto případě se pak nebudu podílet na splácení ani na zajištění úvěru) a odmítnu podepsat ručitelské prohlášení, stane se to, že banka neuvolní peněžní prostředky z úvěru a pokud na fondu dlouhodobě přijatých záloh domu není dostatek peněžních prostředků, nebude z čeho zaplatit dodavatelům prací.

Je věcí každé samosprávy, aby si rozhodla o tom, jestli opravy domu budou prováděny až když na účtu samosprávy budou k tomuto účelu vytvořeny dostatečné zdroje na jejich financování, nebo zda větší rekonstrukce a opravy budou provedeny již nyní, s tím, že náklady budou financovány zčásti nebo zcela z úvěru. Řada samospráv nechce čekat na to, až bude dům nebo některé jeho části v havarijním stavu a volí druhou možnost. A pak se v praxi stává to, že se najde jednotlivec – při každé příležitosti zdůrazňuje, že je vlastníkem bytu v domě – a tento jednotlivec se svým jednáním snaží bojkotovat rozhodnutí přijaté shromážděním společenství vlastníků.

Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Vlastník však nemůže vykonávat své právo zcela neomezeně. Listina základních práv a svobod stanoví, že vlastnictví zavazuje a že nesmí být zneužito na újmou práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy.

Vlastníkům jednotek jsou zákonem o vlastnictví bytů dána práva, ale současně se ukládají i povinnosti, jejichž smyslem je umožnit zajištění řádné správy domu.

Jsem-li vlastníkem bytové jednotky v domě, s mým vlastnickým právem k jednotce je nerozlučně spjata spoluvlastnictví společných částí domu a spoluvlastnictví nebo jiné právo k pozemku. Na správě domu se podílím v rozsahu, který odpovídá mému spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, není-li mezi vlastníky jednotek dohodnuto jinak. Nemohu si tedy myslet, že jako vlastník jednoho bytu v domě jsem pánem domu a mohu si dovolit nerespektovat rozhodnutí přijatá shromážděním společenství vlastníků. Každý z nás má právo zvolit si formu bydlení. Pokud zvolím formu bydlení v bytovém domě, jsem členem společenství vlastníků a rozhodnutí přijatá shromážděním společenství vlastníků jsou pro mě závazná. Jestliže s některým přijatým rozhodnutím nesouhlasím a jde-li o důležitou záležitost, mohu jako přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o této důležité záležitosti rozhodl. Právo však musím uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.

Mgr. Jana Holá  
úsek organizace a služeb

## Informace ze shromáždění delegátů konaného dne 2. 6. 2008

### Rozdělení hospodářského výsledku r. 2007.

V roce 2007 byl na družstvu vytvořen účetní zisk po zdanění ve výši 2,601.789,26 Kč. Shromáždění delegátů schválilo následující rozdělení hospodářského výsledku:

- hospodářský výsledek roku 2007 ve výši 2,187.927,00 Kč převést dle průměrného měsíčního zůstatku dlouhodobě přijatých záloh do statutárního fondu nákladových středisek – samospráv.
- zbývající část hospodářského výsledku roku 2007 ve výši 413.862,26 Kč převést do nerozděleného zisku.

### Zvýšení příspěvku na správu družstva.

Úprava příspěvku na správu družstva byla naposledy provedena v roce 2003.

Pokud se má sestavit návrh plánu na rok 2009 jako vyrovnaný, je nutné vzhledem k nárůstu cen upravit výši příspěvku na správu družstva směrem nahoru.

Shromáždění delegátů schválilo zvýšení příspěvku na správu družstva MÍR, stavební bytové družstvo na 170,-- Kč na jeden byt a měsíc s účinností od 1. 1. 2009. Tato částka je bez příspěvku SČMBD, který činí 3,-- Kč na jeden byt a měsíc. Protože se jedná o navýšení o 18,-- Kč měsíčně bude tato částka přesunuta ze záloh na služby (voda nebo teplo), aby zůstala celková měsíční výše předpisu beze změny. Pokud se bude měnit předpis po domluvě se samosprávou i v jiných položkách předpisu, přesun se zálohami na vodu nebo teplo se provádět nebude.

### Novela směrnice č. 3/2001 „Odměňování funkcionářů družstva MÍR, SBD“.

Novelou směrnice byla mimo jiné doporučena minimální výše tvorby prostředků na odměny funkcionářů samospráv (pokud budou vypláceny) ve výši 50,-- Kč na jeden byt a měsíc.

Marie Hložková  
ekonomický úsek

## PŘEHLED FIREM ZAJIŠŤUJÍCÍCH ÚDRŽBU BYTOVÉHO A DOMOVNÍHO FONDU

|   |                         |
|---|-------------------------|
| MÍR, SBD – spojovatelka                                   | 548 424 411             |
| <b>Instalopráce, voda, plyn, topení</b>                   |                         |
| Pernica J., instalo a topenářské práce                    | 603 456 875             |
| <b>Firma Libor Popela</b>                                 | 602 717 739             |
| Bedřichovická 21 – (7,00 – 17,00 hod., Po – Pá)           | 548 424 456             |
| Havarijní služba  | 602 564 409             |
| <b>KNECHT INSTALO, s. r. o.</b>                           |                         |
| voda-plyn-elektroinstalace-zednické práce                 | 608 720 192             |
| Havarijní služba  | 608 355 700             |
| <b>p. Zíma – elektro (běžná a havarijní služba)</b>       | 606 405 505             |
| <b>Topení, teplá voda</b>                                 |                         |
| MÍR, SBD – Ing. Kolečka, odd. energetiky                  | 548 424 459             |
| <b>TEZA, a. s. Brno (dodávka tepla a TUV) – dispečink</b> | 543 239 350             |
| - pro sídliště Líšeň, Vinohrady (p. Zelinka)              | 603 291 652             |
| - pro sídliště Slatina, Juliánov, Komárov (p. Vrána)      | 603 291 660             |
| (p. Žák)  | 603 291 624             |
| <b>Výtahy – servis a opravy výtahů</b>                    |                         |
| MÍR, SBD – p. Budínský Petr                               | 548 424 416             |
| <b>OTIS, a. s. – dispečink</b>                            | 800 107 525             |
| <b>Výtahy Slavík, s. r. o. (p. Burda)</b>                 | 545 212 220 603 179 131 |
| <b>KONEKTA, a. s. (p. Kvarda)</b>                         | 541 244 126             |
| <b>Thyssen Krupp Výtahy, s. r. o. (pí. Churá)</b>         | 548 424 419 603 424 646 |
| <b>Poruchy JMP, a. s. Brno – poruchová služba</b>         | 800 225 577             |
| <b>Jihomoravská elektrárna, a. s.</b>                     | 840 111 222             |
| <b>Brněnské vodárny a kanalizace, a. s. (BvaK)</b>        | 543 212 537             |
| <b>Ströer&amp;Kozáček – čištění kanalizace</b>            | 602 792 021 602 703 054 |
| <b>Společná televizní anténa (STA) – p. Kučka</b>         | 602 536 866             |
| <b>Společná televizní anténa (STA) – p. Kramář</b>        | 604 543 438             |

## K problematice převodů družstevních bytů do vlastnictví

V poslední době se začaly objevovat dotazy z řad členů družstva ohledně možnosti dalšího převádění družstevních bytů do vlastnictví členů družstva, a to v souvislosti s promlčecí lhůtou, která uplyne v r. 2010.

Zákon č. 103/2000 Sb., kterým byl novelizován zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, v čl. II. Přechodná ustanovení stanoví:

„Nebyla-li uzavřena smlouva podle § 23 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů do dne účinnosti zákona, lze právo na uzavření smlouvy podle § 23 odst. 2 a 3 zákona o vlastnictví bytů uplatnit do deseti let ode dne účinnosti tohoto zákona.“

Zákon č. 103/2000 Sb. nabyl účinnosti dne 1. 7. 2000, lhůta pro uplatnění práva na uzavření smlouvy tedy uplyne 1. 7. 2010.

Na základě tohoto zákonného ustanovení se začaly objevovat u některých členů družstva obavy, že po uplynutí této lhůty nebude možné si být do vlastnictví převést.

Tyto obavy chceme rozptýlit informací, že v našem bytovém družstvu jsou byty do vlastnictví převáděny bez ohledu na zákonem stanovené promlčecí lhůty.

Nad rámec zákona je stanovami družstva zaručeno právo na uzavření smlouvy o převodu bytu do vlastnictví, a to i na základě výzvy podané po 30. 6. 1995 (což podle zákona o vlastnictví bytů byla lhůta pro uplatnění práva na uzavření smlouvy).

Člen našeho družstva, který dosud neuplatnil právo na uzavření smlouvy o převodu bytu do vlastnictví, má kdykoliv možnost, bez ohledu na zákonné lhůty, právo uplatnit, a to tak že s družstvem uzavře dohodu, v jakém termínu mu družstvo byt do vlastnictví převede. Většina členů družstva má tyto dohody uzavřeny z let minulých, hromadně byly uzavírány po roce 1998, a potom průběžně. Dohody uzavírá družstvo i nyní s každým členem družstva, který má zájem o převod bytu do vlastnictví. Po splnění dalších podmínek (doplatení anuity, vypořádání závazků ..... ) mu pak družstvo byt do vlastnictví převede smlouvou dle zákona o vlastnictví bytů. Dohoda o převodu bytu bude uzavřena i s novým členem družstva, který získá byt např. převodem nebo přechodem členských práv.

Závěrem tedy uvádíme, že naše bytové družstvo se převádění bytů do vlastnictví nikdy nebránilo a nebrání a bez ohledu na promlčecí lhůty v zákoně bude byty do vlastnictví převádět i nadále.

JUDr. Hana Dolníčková  
oddělení převodů bytů do vlastnictví

## Informace ekonomického charakteru

V roce 2007 pokračovaly převody družstevních bytů do vlastnictví členů družstva, v důsledku čehož došlo k úbytku dlouhodobého hmotného majetku – budov pro bydlení a pozemků pod domy o 102 618 tis. Kč. Na druhé straně ale byly pořízeny pozemky v hodnotě 2 012 tis. Kč, zhodnoceny bytové domy i administrativní budova v hodnotě 108 734 tis. Kč a zahájeny práce na dalším zhodnocení domů (celková regenerace domů), kde rozestavěnost k 31. prosinci 2007 činila 36 967 tis. Kč. Zaplacené byly pozemky pod domy v hodnotě 261 tis. Kč, kupní smlouvy nejsou k rozvahovému dni zapsány v katastru nemovitostí.

V souvislosti s fyzickou inventarizací pozemků bylo již v roce 2004 zjištěno, že v katastru nemovitostí je u několika pozemků zapsáno naše družstvo jako vlastník nebo jako duplicitní vlastník, přičemž tyto pozemky nejsou uvedeny v účetnictví a tedy ani v rozvaze. Jednalo se o pozemky v katastrálním území Komárov, Chrlice, Obrány a Židenice – v případě vlastnictví činila výměra 2 223 m<sup>2</sup> a cena dle cenové mapy

města Brna 677 tis. Kč; v případě duplicitního vlastnictví činila výměra 4816 m<sup>2</sup> a cena dle cenové mapy města Brna 2 697 tis. Kč. Během roku 2007 se vyjasnilo vlastnictví pozemků v katastrálním území Komárov, Chrlice a Obrány. Pozemky o výměře 2210 m<sup>2</sup> v hodnotě 673 tis. patří jiným subjektům, zbývající jsou našeho družstva a jsou již uvedeny v rozvaze. V případě duplicitního vlastnictví pozemků v katastrálním území Židenice bylo pravomocně rozhodnuto v náš prospěch u pozemků o výměře 162 m<sup>2</sup> v hodnotě 91 tis. Kč. Nadále probíhá soudní řízení na určení vlastníka u pozemků o výměře 4654 m<sup>2</sup> v hodnotě 2 606 tis. Kč. Po vyjasnění všech okolností a ukončení soudního řízení bude o pozemcích proveden příslušný zápis do účetnictví.

### Dlouhodobé bankovní úvěry

Zůstatek dlouhodobého investičního úvěru, poskytnutého na výstavbu bytových domů a vedeného u ČSOB, a.s., činí 87 786 tis. Kč. Úrok z tohoto úvěru činí 1 %. Úvěry jsou zajištěny zástavním právem k jednotlivým bytovým jednotkám v objektech s nesplacenou anuitou.

V roce 2007 pokračovalo splácení dlouhodobého úvěru, poskytnutého ČSOB, a.s., na novou bytovou výstavbu družstevních bytů na ulici Pechově v Brně – Židenicích. K 31. prosinci 2007 činí nesplacený zůstatek 15 274 tis. Kč, splácení anuitním způsobem je rozvrženo na 15 let. Úvěr je zajištěn ručitelským prohlášením bance jednotlivými užiteli bytů, zástavní právo k rozestavěné nemovitosti a pozemku bylo zrušeno.

V uplynulém roce byly družstvu poskytnuty další úvěry výše uvedeným peněžním ústavem na celkové regenerace domů, některé úvěry na regenerace poskytnuté již v roce 2006, se začaly v roce 2007 splácet. Ke dni sestavení účetní závěrky bylo poskytnuto či přislíbeno celkem 76 úvěrů v celkové hodnotě 310 391 tis. Kč, splatnost se pohybuje v rozmezí 5 až 15 let. Tyto úvěry jsou zajištěny u družstevních bytů zástavním právem k předmětné bytové jednotce, u bytů ve vlastnictví fyzických osob ručitelským prohlášením bance. Hodnota čerpaných a nesplacených úvěrů na regenerace činí k rozvahovému dni 132 445 tis. Kč.

### Přijaté dotace z programu Panel

V roce 2007 byly družstvu poskytnuty dotace na úhradu úroků z poskytnutých úvěrů na regenerace domů. Dotace jsou poskytovány do výše 4 procentních bodů z celkového úroku z úvěru a jsou vypláceny pololetně. K rozvahovému dni družstvo obdrželo z programu Panel dotace na úhradu úroků ve výši 1 826 tis. Kč, ke dni sestavení účetní závěrky jsou podepsány smlouvy na celkové dotace z programu Panel ve výši 26 495 tis. Kč.

### Právnícké osoby

Družstvo zajišťuje správu 79 jiným subjektům. V současné době se budou zakládat další 4 společenství vlastníků. Se zajišťováním činností, jak ze strany družstva, tak ze strany právníckých osob, nejsou problémy vážnějšího charakteru. Pouze ve dvou případech je špatná komunikace se zástupcem společenství. V jednom případě pro jeho velké pracovní vytížení. V druhém případě pro nezáměr zástupců společenství.

### Rozbor salda nájemného ke dni 31. 12. 2007

| Lokalita            | Saldo k 31.12.2006    | Saldo k 31.12.2007    |
|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| Stará zástavba      | -89270,80 Kč          | -206157,00 Kč         |
| Líšeň               | -1439531,00 Kč        | -1177660,50 Kč        |
| Vinohrady           | -1264889,68 Kč        | -1315920,90 Kč        |
| Komárov             | -109394,00 Kč         | -45254,05 Kč          |
| Oblá                | -64124,60 Kč          | -83096,00 Kč          |
| Slatina             | -193414,01 Kč         | -272663,95 Kč         |
| garáže              | 234012,00 Kč          | 248705,00 Kč          |
| <b>Saldo celkem</b> | <b>-2926612,09 Kč</b> | <b>-2852047,40 Kč</b> |

Marie Hložková  
ekonomický úsek

# Účet za tohle vybílání bytu hradíme my.

Víme, jaké pocity člověk prožívá při pohledu na zloději vybíláný byt. S majetkovým pojištěním od Kooperativy návštěva zlodějů nebude bolet tolik. Ukradené věci Vám pomůžeme nahradit.

[www.koop.cz](http://www.koop.cz)  
volejte zdarma 800 105 105

Pojištění  
majetku

  
**Kooperativa**  
VIENNA INSURANCE GROUP

PRO ŽIVOT JAKÝ JE

Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, agentura Jižní Morava,  
Nádražní 14, 602 00 Brno, tel.: 543 534 111, fax: 543 543 110

## Slevový kupon 10 %

Sleva 10 % na veškerá majetková pojištění občanů\*

\*slevu získáte po předložení tohoto kuponu na výše uvedené pobočce.