

45. výročí od vzniku prvního stavebního bytového družstva v Uherském Hradišti

Vážení členové, klienti a obchodní partneři družstva, v letošním roce si připomínáme 45. výročí od vzniku prvního stavebního bytového družstva v Uh. Hradišti.

„Stavební bytové družstvo občanů“ v Uh. Hradišti bylo založeno na ustavující schůzi dne 17. září 1959. Pětičlenné představenstvo bylo zvoleno na dvouleté období a v jeho čele stál první předseda pan Jan Konečný. Zahajovací výstavbou bylo 16 bytů ve čtyřech domech v ulici Chelčického v Uh. Hradišti. Další výstavba družstevních domů byla postupně realizována v Tūnich, sídliště Malinovského, sídliště Pod Svahy I. a II. etapa a sídliště Stará Tenice. Po sloučení s menšími družstvy změnilo družstvo v roce 1975 svůj název na „Morava, stavební bytové družstvo“ a spravovalo v té době již 1699 bytových jednotek.

Okresní výstavbové bytové družstvo bylo zřízeno 8. dubna 1965 při výrobní zemědělské správě, jeho hlavní činností bylo zajišťování výstavby družstevních bytů pro zemědělské a lesní organizace.

Okresní stavební bytové družstvo Hradišťan bylo založeno 25. dubna 1969 a předmětem jeho činnosti byla výstavba družstevních domů za účelem stabilizace pracovníků v zemědělství s působností v celém okrese.

Družstvo pro výstavbu a správu garáží v Uh. Hradišti bylo ustaveno 18. srpna 1969 a jeho předsedou byl zvolen pan Petr Silný. Realizovány byly formou svépomocné výstavby družstevní garáže v Rybárnách, Pod Svahy a ve Staré Tenici.

Slovácko, stavební bytové družstvo bylo založeno 12. května 1971, jeho prvním předsedou byl pan Antonín Gajdoš. Hlavní činností tohoto družstva

byla výstavba sídliště Mojmír II.

Pro uspokojení bytových potřeb zaměstnanců byla v regionu založena bytová družstva při n.p. Slezan Staré Město, Mikrotechna Uh. Hradiště, Let Kunovice, OSP Staré Město, Autopal Hluk, ŽPSV Uh. Ostroh a při MNV Buchlovice.

Od roku 1973 probíhalo postupné slučování družstev a od 1. ledna 1977 sloučená družstva přijala společný název **SLOVÁCKO, stavební bytové družstvo**. Integrace byla ukončena v roce 1981, kdy došlo ke sloučení „Slovácka“ s Okresním výstavbovým bytovým družstvem. Vzniklo tak stavební bytové družstvo, které navázalo na tradice bytového družstevnictví v Uh. Hradišti, svou velikostí a technickým zázemím mohlo zajišťovat nejen správu stávajících domů a bytů, ale i jejich údržbu a výstavbu nových družstevních bytů jak dodavatelsky, tak vlastními kapacitami.

V osmdesátých letech, dnes již minulého století družstvo zahajuje a dokončuje všemi formami výstavby průměrně 150 bytů ročně, s počtem až 190 pracovníků. Poslední družstevní bytovou výstavbou koncem 80. a počátkem 90. let financovanou v rámci státního programu komplexní bytové výstavby bylo sídliště Východ v Uh. Hradišti, 3. etapa sídliště v Jarošově a poslední dům o šesti bytových jednotkách v Ostrožské Nové Vsi, který byl kolaudován v prosinci roku 1992.

Po zrušení státních příspěvků na bytovou výstavbu byla družstevní bytová výstavba v našem družstvu zastavena. K 31. prosinci 1992 spravovalo družstvo 5.149 družstevních bytů a 231 družstevních garáží, počet členů družstva celkem byl 5.933, z toho 775 členů nebydlících.

V souladu se zákonem o vlastnictví bytů (zákon č. 72/1994 Sb.) družstvo plní povinnost převádět byty do vlastnictví členům družstva. Do 31.

12. 2003 bylo převedeno do vlastnictví 1.793 jednotek, a družstvo k tomuto datu spravovalo celkem 5.074 bytů jak vlastních, tak svěřených do správy.

V současné době družstvo zajišťuje správu jak vlastních domů, bytů a nebytových prostor, tak správu společných částí domů společenstvím vlastníků a malým bytovým družstvům.

V oblasti údržby a oprav bytového fondu zabezpečuje družstvo

- opravy a rekonstrukce střech, opravy a výměny balkonů, náhrady balkonů betonovými lodžie,mi,
- celoplošné zateplování bytových domů,
- výměny stupaček a rozvodů, zdravotní techniky a ÚT výměny vodoměrů, opravy a výměny armatur zdravotní techniky,
- montáž regulace a měření tepla v bytech,
- servis k výtahům a společným anténám,
- pravidelné revize rozvodů a technických zařízení,
- malířské a natěračské práce,
- ostatní opravy a údržbu domů podle požadavků samospráv a společenství vlastníků.

V současné době je připravován nový zákon o družstevní bytové výstavbě pomocí kterého by bylo možné znovu zahájit výstavbu družstevních domů a bytů za finanční pomoci státu, rovněž je příslib vlády, že budou obnoveny novomanželské půjčky, které by bylo možné čerpat na zajištění bydlení. V případě zájmu o tento druh výstavby bude družstvo zvažovat znovuzahájení výstavby družstevních bytů.

Věříme, že i v budoucnosti budou nejen členové, ale i ostatní partneři a klienti družstva spokojeni při spolupráci s našim družstvem.

Cyrl Omelka,
předseda představenstva

ZE ZÁVĚRŮ SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ

kteřé se konalo 25. května 2004

Shromáždění delegátů mimo jiné schválilo:

- Výroční zprávu a účetní závěrku družstva k 31. 12. 2003.
- Změnu stanov Slovácka SBD.
- Sazebník poplatků za úkony družstva platný od 1. 6. 2004.

Shromáždění delegátů neschválilo:

- Odvolání sl. Šárky Kovářové proti usn. č. 163/03.

Shromáždění delegátů uložilo představenstvu družstva:

- Doručit usnesení a sazebník poplatků a změny stanov do všech samospráv.
- Svolat aktiv předseďů samospráv.

Shromáždění delegátů uložilo výborům samospráv:

- Informovat o výsledcích jednání SD členy samospráv na členských schůzích.

Na shromáždění delegátů 25. 5. 2004 bylo přítomno

- 103 delegátů ze 192 pozvaných delegátů, což je 53,65

NOVÉ INTERNETOVÉ STRÁNKY DRUŽSTVA

Připravili jsme pro Vás nové internetové stránky družstva.

Mimo jiné zde naleznete:

- Usnesení posledního shromáždění delegátů
- Interní předpisy: - Stanovy, Domovní řád
- Informace z ekonomické oblasti družstva
- Nabídka služeb na zajišťování správy - pro SVJ, družstva
- Realizované rekonstrukce:
 - ukázky realizací - střechy
 - zateplení domu
 - lodžie
- Formuláře:
 - Objednávka na opravu
 - Žádost o vydání souhlasu (Vydání souhlasu či vyjádření k provedení údržbových prací, stavebních úprav)
 - Formulář na zápis z členské schůze
 - Formulář na zápis ze schůze společenství

Věříme, že touto službou Vám budeme opět blíží.
Stránky naleznete na adrese: www.sbdsllovakco.cz



MASTR

28. října 1381
686 01 Uh. Hradiště
Tel./fax: 572 581 701
Mobil: 777 789 289
E-mail: info@kominy.cz

Ševcovská 3262
760 01 Zlín
Tel./fax: 577 218 448
Mobil: 777 789 288
E-mail: kolar@kominy.cz
<http://www.kominy.cz>

- třívrstvé komíny
- vložkování komínů
- komínictví - revize
- měření emisí
- **EKOLOGICKÉ KOMÍNOVÉ SYSTÉMY**

PRÁVNÍ SERVIS

Vyloučení z družstva

Členství v bytovém družstvu může zanikat celou řadou způsobů, a to dohodou, vystoupením, vyloučením, prohlášením konkurzu na majetek člena, zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku člena, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce, zánikem družstva (zánik členství nastává, pokud nemá družstvo právního nástupce v podobě jiného družstva), členství fyzické osoby zaniká také smrtí (pokud zemře jeden z manželů společných členů družstva, výlučným členem družstva zůstává pouze pozůstalý manžel, pokud zemře výlučný člen družstva, jeho členství přechází na dědice, kterému připadl členský podíl), členství právnické osoby v družstvu zaniká také jejím vstupem do likvidace nebo prohlášením konkurzu, popřípadě jejím zánikem (jedná se o zánik členství v souvislosti se zánikem právní subjektivity člena družstva, bude-li mít právního nástupce, vstupuje do členských práv a povinností on), členství v družstvu zaniká také v souvislosti s uzavřením dohody o převodu členských práv a povinností, uzavřením dohody o výměně bytů anebo (při splnění podmínek určených zákonem o vlastnictví bytů) převodem bytu do vlastnictví člena družstva.

K vyloučení člena z družstva dochází v důsledku jednostranného projevu vůle družstva (zastoupeného představenstvem) a pouze z důvodů uvedených v zákoně nebo ve stanovách; zákonným důvodem je to, že člen opětovně a přes výstrahu porušuje své povinnosti určené zákonem nebo stanovami anebo to, že byl člen, fyzická osoba, pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi. Rozhodnutí o vyloučení musí družstvo oznámit členovi písemně, doručení musí být prokazatelné a nezpochybnitelné, musí být uveden důvod, pro který je člen vylučován a který nelze dodatečně měnit a musí obsahovat poučení o možnosti odvolání (pokud existuje společné členství manželů, doručuje se rozhodnutí každému zvlášť). V případě, že člen s rozhodnutím o vyloučení nesouhlasí, má právo podat vždy odvolání k nejvyššímu orgánu družstva (tím je ve Slovácku shromáždění delegátů), který ve věci rozhodne. Pokud vylučovaný člen nesouhlasí ani s rozhodnutím odvolacího orgánu, který vyloučení svým rozhodnutím potvrdil, má právo podat k soudu žalobu na prohlášení rozhodnutí nejvyššího orgánu ohledně jeho vyloučení za neplatné. Spolu s vyloučením zaniká členovi družstva také právo nájmu k družstevnímu bytu.

Úklid za úplatu

Na základě mnohých se žádostí z jednotlivých samospráv, oslovilo družstvo úklidovou firmu, která předložila družstvu nabídku na zabezpečování úklidu společných prostor za úplatu. Jsme si vědomi, že zabezpečit úklid společných částí v domě je stále větší problém. Nájemníci, kteří úklid neprovádí nejsou prakticky nijak postižitelní. Pokud ovšem by nebyl profesionální úklidovou firmou zabezpečen úklid za úplatu. Dáváme na zvážení v jednotlivých samosprávách, aby projednaly možnost přenechání této povinnosti provádět úklid společných prostor úklidové firmě. V praxi by to znamenalo, že úklidová firma by provedla např. měsíční úklid a za tento by vystavila fakturu k rozúčtování samosprávě na jednotlivé nájemníky. Cenu za úklid lze dohodnout podle rozsahu poskytované služby (mytí schodů, podest, mytí oken, dveří, úklid společných prostor, úklid kolem domu apod.)

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ A DAŇOVÉ POVINNOSTI

(celý článek naleznete také na internetových stránkách družstva)

Postavení SVJ z hlediska zákona o daních z příjmu

Společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“) dle § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám.

Na základě tohoto ustanovení zákona o vlastnictví bytů se společenství vlastníků jednotek řadí k poplatníkům, kteří nejsou založeni nebo zřízeni za účelem podnikání.

Registrace k dani z příjmů

SVJ je právnickou osobou, která předkládá přihlášku k registraci místně příslušnému správci daně (místní příslušnost správce daně se u právnické osoby řídí místem jejího sídla v České republice), a to do třiceti dnů ode dne, kdy začalo pobírat příjmy podrobené dani nebo mu vznikla povinnost srážet daň nebo zálohy na ni, tzn., že lhůta pro zaregistrování u správce daně je spojena s pobíráním příjmů podrobených dani a nikoliv se zápisem do rejstříku společenství vlastníků.

I když SVJ nebude pobírat příjmy podrobené dani může mu vzniknout povinnost registrace. Pokud bude vyplácet odměny členům výboru společenství nebo mzdu na základě dohody o pracích konaných mimo pracovní poměr vzniká SVJ povinnost srážet a odvádět daň z příjmů ze závislé činnosti a funkčních požitků, resp. daň z příjmu vybíraná zvláštní sazbou daně. Z těchto důvodů doporučujeme, aby se SVJ raději ihned po zápisu do obchodního rejstříku registrovala. Pokud bude SVJ zaregistrováno k určité dani a nebude mít povinnost ji odvádět, nic se nestane. V případě, že je SVJ zaregistrováno k dani z příjmu právnických osob a nevznikly mu příjmy podrobené dani musí tuto skutečnost písemně oznámit správci daně nebo podat nulové daňové přiznání v termínu dle zákona. V případě, že je SVJ uhrazena jiná daň, než ke které se registrovalo, bude finančním úřadem provedena doregistrace a nebude pokutováno. Pokud se však SVJ u správce daně nezaregistruje a jakákoliv daň jím bude uhrazena, finanční úřad může uložit pokutu v souladu se zákonem č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků.

Účetnictví

SVJ vzniká ze zákona, zápis v rejstříku společenství vlastníků jednotek nemá konstitutivní (ustavující) povahu. SVJ je účetní jednotkou ve smyslu zákona o účetnictví a otevírá účetní knihy dnem svého vzniku účtuje v podvojném účetnictví v souladu s vyhláškou 504/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů a Českých účetních standardů pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání.

Do 31.12. 2004 mohou SVJ účtovat v soustavě jednoduchého účetnictví (za předpokladu schválení shromážděním vlastníků jednotek ve smyslu zákona o vlastnictví bytů), s účinností od 1.1.2005 pouze v soustavě podvojného účetnictví.

SVJ se nesplněním povinnosti zahájení účetnictví dnem svého vzniku vystavuje nebezpečí sankce dle zákona 563/1991 Sb., o účetnictví.

Příjmy z nájemného

Nájemné za společné prostory (např. za reklamu na fasádě domu, společný prostor pronajatý k podnikání), je vždy příjmem vlastníků jednotek.

Tyto příjmy SVJ rozúčtuje podle velikosti spoluvlastnických podílů. Pro vlastníka jednotky je tento příjem příjmem z pronájmu ve smyslu § 9 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Pokud shromáždění vlastníků přijme rozhodnutí, že tento příjem bude ponechán ve společenství např. jako finanční zdroj na opravy, pak na základě oznámení o výši příslušné částky příjmu vlastník jednotky zahrne tuto částku do svého daňového přiznání a ve společenství se celková částka přeúčtuje na účet dlouhodobé zálohy na opravy. U členů společenství - fyzických osob se uvedené příjmy zdaňují jako příjmy z pronájmu (§ 9 zákona o daních z příjmů).

Příjmy z úroků

Úrokové příjmy jsou příjmem osoby, na jejíž jméno je účet zřízen bez ohledu na zdroj uložených peněz. Pokud členové společenství neuzavřou dohodu, že úrokové příjmy jim budou rozúčtovány, jde o příjem SVJ.

Úrok z běžného bankovního účtu SVJ jako neziskové organizace není příjmem, který podléhá zdanění daní z příjmů. Úrok z termínovaného vkladu je příjmem SVJ, který podléhá zdanění daní z příjmů.

Úroky, které byly rozděleny mezi členy SVJ, podléhají u nich dani z příjmů (v případě vlastníků jednotek-fyzických osob se jedná o příjem podle § 8 odst. 1 písm. g) zákona o daních z příjmů; u vlastníků jednotek-právnických osob vcházejí do obecného základu daně z příjmů). Povinnost zdanění úroků není dotčena ani v případě, kdy úroky nejsou členům SVJ vyplaceny, ale s jejich souhlasem ponechány na účtu SVJ jako záloha na úhradu budoucích oprav domu.

Penále, úrok z prodlení

Penále za opožděné platby jednotlivých vlastníků jsou příjmem SVJ a neprovádí se jejich rozúčtování mezi jednotlivé vlastníky.

Penále a úroky z prodlení nájemného uplatněné SVJ za neplnění povinností dlužníka (např. z nebytových prostor) jsou příjmem jednotlivých vlastníků jednotek. Pokud jednotliví vlastníci jednotek tento příjem ponechají SVJ, platí obdobný postup jako v případě nájemného ze společných prostor.

Ceny služeb spojené s bydlením

Pokud není zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu rozúčtování cen služeb poskytovaných s užíváním bytů upraveno, je o způsobu rozúčtování cen služeb poskytovaných s užíváním bytů oprávněno rozhodnout společenství vlastníků jednotek (§ 9a odst. 2 zákona o vlastnictví bytů). Rozhodnutí SVJ přijímá tříčtvrtinovou většinou přítomných hlasů (§ 11 odst. 4 zákona).

Mezi právní předpisy, které ceny služeb resp. jejich rozúčtování upravují, patří například vyhláška č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele.

REGENERACE A ENERGETICKÉ ÚSPORY PANELOVÝCH DOMŮ

Regenerace panelových domů je náročný proces z hlediska projekčního i realizačního, který zahrnuje řadu odborných činností, vyžadujících vysoce kvalifikované znalosti.

Základním podkladem pro rozhodování o technické i ekonomické výhodnosti regenerace panelového domu je zjištění a vyhodnocení současného fyzického stavu objektu se zaměřením na možnost získání energetických úspor. Samotná regenerace panelového objektu by měla zahrnout všechny nevyhovující stavební díly a pomocí jednorázových úprav zlepšit tepelné technické, funkční i estetické parametry.

Obvodový plášť

panelových bytových domů má sice některé vady fyzické, ale nevyhovuje spíše z energetického a také z estetického hlediska. Stavební úpravy jsou zaměřeny především na úsporu tepelné energie, ale řešeny jsou současně závady fyzické a záměry estetické. Pro opravy obvodového pláště jsou používány certifikované zateplovací systémy, jejichž podstatou jsou následující operace:

- na očistěny betonový panel s případným ošetřením vystupující armovací výztuže se přilepí lepkou maltou deskový tepelný izolant v požadované tloušťce a zajistí se talířovými hmoždinkami,
- desky izolace se překryjí vrstvou speciální malty, do které se vtláčí armovací skleněná síť a malta se pak srovná jako podklad pro povrchovou úpravu,
- po penetraci podkladu se provede tenkovrstvá omítka v požadovaném barevném odstínu.

Venkovní otvorové výplně

okna a balkónové dveře u panelových domů se vyznačují vysokým prostupem tepla a podílejí se tak značnou mírou na výši tepelných ztrát panelového domu.

Většina oken vykazuje netěsnost všech spár, častou vadou je zatékání pod rámem okna a deformace křídel. Závady lze odstranit opravou křídel, zatěsněním spár, výměnou skla, nebo přidáním třetího křídla. Ze starého okna však okno nové opravy vyrobit nelze.

Balkony

u našich panelových domů jsou vešmě řešeny jako zavěšené ocelové klece z úhelníkové nebo trubkové konstrukce s podlahou ze silného plechu, do které je vybetonována nášlapná vrstva.

Většina závad je ve spodní části balkonů, nejčastěji je to koroze rámečků, bočních rámců a plechů podlah. Nutné je zvážit, zda je ekonomické balkony opravit, nebo nahradit balkony novými, nebo místo balkonů přistavět železobetonové lodžie. Oprava balkonu prodlouží jeho životnost o cca 10-15 let podle rozsahu opravy s nutností pravidelné údržby, nový kovový balkon vyžaduje rovněž pravidelnou údržbu. Betonové lodžie mají životnost stejnou jako dům, údržba je minimální.

Střecha

je konstrukční díl panelového domu, který je nejvíce vystaven působení atmosférických vlivů. Závady spočívají zejména v porušení hydroizolačních vrstev a v nedostatečném tepelném odporu střešní konstrukce. Celá řada nových materiálů umožňuje kvalitně opravit ploché střechy, případně je možné realizovat novou střechu s nízkým krovem a s krytinou z široké škály nabídek. Nové zastřešení domu lze řešit také nástavbou s vestavbou bytů do půdního

prostoru.

Elektroinstalace

v panelových bytových domech jsou provedeny podle starých a z velké části dnes již neplatných ČSN. Z tohoto důvodu by měly být nahrazeny veškeré hliníkové rozvody novými, měla by být provedena výměna zastaralých elektrických zařízení (spínače a zásuvky, bytové rozvaděče, proudové chrániče), ale také výměna instalace slaboproudu (rozvody telefonu státního i domácího, elektr. vrátného, spol. televizní antény).

Včasnou výměnou elektroinstalace zajistíme nejen bezpečnost, ale také provozní spolehlivost.

Rozvody vody, plynu, kanalizace, ústředního vytápění

rozvody vody jsou poznamenány dlouhodobým usazováním inkrustací z nepřiměřeně tvrdé vody v našem regionu a dochází k zarůstání potrubí a uzavíracích ventilů. Stoupací vedení rozvodů plynu není uloženo ve stropní konstrukci do chrániček a dochází v těchto místech k nadměrné korozi. Kanalizační stupačky vešmě z osinkocementových rour jsou zanášeny usazeninami, po třiceti letech užívání mají značně zúžený profil. Při odtržení usazenin dochází k ucpávání kanalizace.

Na rozvodech ÚT je nutné zaměřit pozornost zejména na funkčnost uzavíracích armatur, staré ventily je nutné vyměnit z důvodů provozních (nejdou odstavit jednotlivé stupačky při opravách a výměnách radiátorů).

Výtahy

jsou provedeny podle starých norem a mohou být užívány za předpokladu, že vyhoví při revizích a revizních zkouškách. Platné normy kladou zvýšený důraz na bezpečnost provozu výtahů. Rekonstrukce výtahů však po třicetiletém užívání bude nutno nejen zvažovat, ale i plánovat.

Součástí regenerace musí být také opravy nebo výměny doplňkových konstrukcí domu jako jsou např. vstupy, nadstřešení vstupů, venkovní schodiště a zábradlí, ale i okapové chodníky.

Komplexní regenerace domů pak obsahuje i opravy a rekonstrukce vlastních bytů (bytová jádra, elektroinstalace v bytech, výměna podlah, radiátorů, dveří, případně i změna dispozičního uspořádání bytů).



JAK NA TO?

Regeneraci – v našich podmínkách spíše opravy panelových bytových domů můžeme realizovat naráz, nebo také postupně. U postupných oprav však musíme mít na zřeteli, že včasná oprava je levnější, než oprava odkládaná, až zanedbaná. Včasná oprava je technicky a finančně méně náročná, v případě zateplení objektu a výměny oken pak ekonomicky výhodnější z hlediska okamžité úspory za energii. V podmínkách bytového družstva (ale i společenství vlastníků) lze doporučit následný postup:

- 1) Na základě průzkumu technického stavu objektu vytipovat rozsah oprav a zpracovat záměr na opravu včetně časového a finančního plánu (náklady lze stanovit odhadem na základě zkušeností z podobných staveb). Zajistí výbor samosprávy ve spolupráci s družstvem.
- 2) Záměr projednat a schválit na členské schůzi samosprávy (SVJ) včetně způsobu financování – zajistí výbor samosprávy.
- 3) Podle schváleného rozsahu oprav zadat vypracování projektové dokumentace pro stavební řízení na základě požadavku samosprávy – zajistí družstvo.
- 4) Připravit podklady pro zadání cenových nabídek vybraným dodavatelům – zajistí družstvo ve spolupráci s výborem samosprávy.
- 5) Vyhodnocení cenových nabídek, výběr dodavatele – provede výbor samosprávy ve spolupráci s družstvem.
- 6) Vyřizovat stavební povolení – zajišťuje družstvo.
- 7) Rozpočítat náklady na jednotlivé byty podle jejich velikosti (výše spoluvlastnických podílů) a předložit představenstvu družstva ke schválení realizací a způsobu financování záměru.
- 8) Družstvo zajišťuje výzvy na úhradu dodatečných členských podílů, nebo mimořádné tvorby dlouhodobé zálohy na opravy, nebo vyřizuje úvěr pro celý dům, případně státní dotace.
- 9) Po zajištění finančních prostředků uzavírá smlouvu s dodavatelem družstvo po odsouhlasení se samosprávou. (SVJ po konzultaci s družstvem).
- 10) V průběhu realizace kontrolují dodavatele pracovníci družstva, jmenovaní zástupci uživatelů bytů, nebo smluvní stavební dozor.
- 11) Po ukončení stavby družstvo provede konečné vyúčtování nákladů a průčtování technického zhodnocení domu a bytů.

FINANCOVÁNÍ OPRAV

- 1) Nejméně starostí s financováním velkých oprav mají samosprávy, jejichž členové včas pochopili, že bytový fond stárne a rozhodli se tvořit dlouhodobou zálohu na opravy (DZO) včas ve výši, která odpovídá předpokládanému rozsahu oprav společných částí domu, případně zvolili možnost spořit na opravy pomocí stavebního spoření a produktu „Rekofond“ stavební spořitelny Wüstenrot.
- 2) Pokud na účtu dlouhodobé zálohy na opravy nemá samospráva dostatek finančních prostředků, je možné využít několika dalších způsobů financování.
 - a) Financování lze zajistit pomocí úvěru pro konkrétní dům, podmínkou však je záruka za úvěr zástavou bytového domu. Nezbytný je souhlas nadpoloviční většiny nájemníků v domě, případně všech spoluvlastníků a představenstva družstva se zástavou domu, úvěr se splácí z navýšené tvorby DZO, nebo
 - b) celkové náklady za opravu se rozpočítají na jednotlivé byty a úhradu nákladů lze předepsat jako mimořádnou tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy v nájemném (jednorázově, nebo ve splátkách) tak, aby před zahájením stavby byly finanční prostředky na účtu družstva (SVJ), nebo
 - c) částku připadající na jednotlivý byt uhradí jednotliví členové družstva, nebo vlastníci jednotek, pomocí individuálních úvěrů, které si zřídí v rámci nabízených produktů stavebních spořitelen. Stavební spořitelny nabízejí celou škálu různých úvěrových produktů včetně možností na záruku úvěru. Částku lze uhradit i v hotovosti. Úvěry a platby v hotovosti musí být realizovány před zahájením stavby.
- 3) Velmi zajímavý produkt nabízí stavební spořitelna Wüstenrot. Jedná se o produkt „REVIT“, který navazuje na státní podporu na opravy panelových domů, kdy stát dotuje úroky z úvěru čtyřmi procenty.

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO SLOVÁCKO UHERSKÉ HRADIŠTĚ

nabízí

komplexní správní služby
bytovým i nebytovým objektům,
jejich majitelům či spolumajitelům.

www.sbdslovacko.cz

Středisko údržby

Slovácka, stavebního bytového družstva provádí vlastními kapacitami pro své nájemníky a SVJ údržbářské služby v oborech:

instalatér

- vodo a topení (výměnu radiátorů, montáž termoventilů, montáž a výměna vodoměrů), výměny stupaček

elektro

- běžná údržba rozvodů v bytech
- opravy zvonků v bytech, instalace elektrických vrátných

malíř-natěrač

- nátěr oken, malování společných prostor v bytových domech

tel. číslo na údržbu: 572 551 448, 572 419 947-8

Držíme havarijní službu pro opravy vodovodů od pátku 16.⁰⁰ hod. do pondělí 6.⁰⁰ hod. ale také o svátcích

na telefonním čísle: 606 721 700

S investicí do bydlení pomůže ČSOB

Přestavět rodinný domek, odkoupit garsonku nebo vybavit byt domácím kinem a pohodlnou sedačí soupravou. Zařizování vlastního bydlení se neobejde bez velkých investic. Čím dál více Čechů se proto přesvědčuje, že náklady spojené s bydlením je nejjednodušší řešit pomocí bankovních produktů.

Praha - Stále se rozšiřující výběr úvěrových produktů však může nejednomu člověku zamotat hlavu. Naopak přesná orientace v jednotlivých nabídkách pomáhá ušetřit spoustu peněz a nemálo času s nezbytnými formalitami. Jak tedy nejlépe vybrat vhodný způsob financování svého bydlení? K čemu je vhodnější hypoteční úvěr, na co je lépe použít stavební spoření, popřípadě neúčelový spotřebitelský úvěr? A co znamená pojem Americká hypotéka? Připravili jsme pro vás jednoduchý přehled, s jehož pomocí se v bankovní nabídce snadněji vyznáte.

Hypoteční úvěr oceňují jednotlivci, rodiny i drobní podnikatelé

Tradičním nástrojem, díky němuž si již mnoho domácností pořídilo vlastní střechu nad hlavou, je hypotéka. Hodí se k financování klasické výstavby, k opravě nebo nákupu rodinného domu a bytu, ale jejím prostřednictvím lze financovat i pořízení chaty či chalupy. Podnikatelé mohou ČSOB Hypotéku navíc využít na investice do bytových domů nebo

administrativních budov. Vychází totiž často levněji než běžný podnikatelský úvěr. Rekordně nízké sazby tohoto léta způsobily silnou vlnu zájmu o hypotéky. Atraktivní je však tento produkt neustále, a to i díky možnosti snížení daňového základu fyzických osob.

Družstevní byt už lze také zaplatit pomocí hypotéky

Jeden z velkých problémů představovalo až dosud financování koupě družstevních bytů. Družstevní vlastnictví je

ré začínají již pod úrovní pěti procent. I hypotéku na družstevní bydlení můžete splácet až 30 let. Zcela nadstandardním způsobem přistupuje ČSOB i k otázce samotných bytových družstev. Program pro bytová družstva výrazně usnadňuje správu družstevních financí, v rámci programu navíc banka poskytuje i poradenství v oblasti správy volných peněžních prostředků.

Americká hypotéka v českých poměrech

Další novinkou, která by mohla dodat hypotečnímu trhu nové impulsy, je Americká hypotéka. V čem spočívá? Dům nebo byt ve svém vlastnictví dáte do zástavy bance a ta vám oproti tomuto zajištění poskytne půjčku. Banka se neptá, na co peníze použijete, vy pak splácíte obdobně jako u klasické hypotéky. Tento neúčelový hypoteční úvěr tak představuje jednu z nejlevnějších forem půjček.

Zajímavé možnosti otvírá tento produkt také drobným podnikatelům. Pokud dají do zástavy nemovitost určenou k bydlení, nikdo již nezjišťuje, na co peníze použijí. Nabízí se jim tak velmi levná forma financování jejich podnikatelských záměrů. Díky Americké hypotéce mohou nakoupit nové stroje, najmout další pracovní sílu, splatit závazky nebo třeba vyplatit společníka.

(rum)



totiž specifické - takový byt není považován za nemovitost v pravém smyslu slova, a vyžaduje zvláštní typ hypotečního financování. Ten už je dnes na světě pod názvem ČSOB Hypotéka na investici do družstevního bydlení.

Je tak nyní možné získat velmi rychle přístup k financím potřebným na koupi či opravu družstevního bytu. Jako ostatní hypoteční úvěry nabízí i tento velmi výhodné úrokové sazby, kte-

„Dlouhého“ zafixování sazby se není třeba bát

Hypotéka může představovat závazek na dvacet či třicet roků, proto úroková sazba a její změny v průběhu let jsou nejdůležitějším parametrem. To, jak vysoké úroky budete platit a jak často se bude jejich výše v průběhu „života hypotéky“ měnit, je nutně si ujasnit před podepsáním smlouvy. Dnes jsou úroky stále ještě na nízké úrovni, ale ode dna se již odrazily a analytici předpokládají, že v budoucnu se znatelně zvednou. ČSOB proto už nabízí neměnnou úrokovou sazbu na velmi dlouhou dobu, tzv. superdlouhou fixaci až na třicet let, tedy

prakticky na celý „život hypotéky“.

Při očekávaném růstu sazeb není racionální, když lidé volí krátké doby fixace jen proto, aby později mohli celou hypotéku splatit předčasně. „Naděje, že budete mít po pár letech všechny peníze pohromadě je malá. Šance, že úrok bude stejně nízký jako dnes, je však ještě menší,“ uvádí Ivan Čopák, ředitel bankovníctví pro drobnou klientelu a podnikatele ČSOB. Odpočet úroků z daňového základu dělá z hypotéky jednu z nejlevnějších forem půjček. Předčasné splácení se tak nemusí vyplatit.



Kontaktní místo:

Československá obchodní banka, a.s.
pobočka

UHERSKÉ HRADIŠTĚ, Havlíčkova 1221

tel.: 572 419 632

572 419 613

572 419 633

572 419 611

fax: 572 551 005

ČSOB Program pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek

ČSOB je z pohledu vedení platebního styku mateřskou bankou pro téměř polovinu bytových družstev a více než třetinu společenství vlastníků jednotek v ČR. Současně vykonává správu zvyhodněných úvěrů, které byly v minulém století poskytovány na družstevní bytovou výstavbu. Tyto skutečnosti vedou k závěru, že bytová družstva jsou pro ČSOB trvale významnými a váženými klienty. Z tohoto důvodu vedení banky již v r. 2002 rozhodlo vytvořit specifickou obchodní politiku, která by reagovala na konkrétní požadavky a potřeby těchto klientů, spojené se správou bytových objektů v jejich vlastnictví.

Prvním krokem bylo schválení úvěrové politiky banky při úvěrování oprav, rekonstrukcí a modernizací bytových domů ve vlastnictví středních a větších bytových družstev, která respektovala odlišnosti v charakteru jejich hospodaření. Bytová družstva, ale i naši firemní bankéři, tak dostala do ruky jednoznačná kritéria, jejichž splnění je podmínkou pro získání úvěru. Základním atributem celé úvěrové politiky se stala skutečnost, že banka bytovým družstvům garantuje, že požadovaná kritéria nebudou v dalších letech zásadním způsobem měněna - to družstva chápou jako významný faktor při dlouhodobém plánování krytí svých investičních akcí úvěrem.

V roce 2003 jsme uvedli na trh produktový balíček „ČSOB Družstevní konto“, který je určen výhradně pro klienty z řad bytových družstev a společenství vlastníků jednotek. Konto v rámci jednoho paušálního poplatku nabízí kromě vedení běžného účtu m.j. i internetové bankovníctví, platební kartu či možnost zřízení a vedení účtu termínovaného vkladu. Velice pozitivní ohlas je však zejména na zvyhodněné pětipásmové úročení zůstatku běžného účtu, navázané na sazby mezibankovního

trhu PRIBID 7D.

Zkušenosti s příznivým ohlasem klientů na tyto produkty nás vedly k tomu, že v červnu t.r. byl vydán „ČSOB Program pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek“, který v přehledné formě nabízí všechny produkty ČSOB, vhodné pro tyto klienty. Program byl následně distribuován

členství vlastníků jednotek. ČSOB je první bankou v ČR, která připravila specifickou metodiku pro úvěrování malých bytových družstev a společenství vlastníků jednotek. To by oproti minulosti mělo těmto subjektům výrazně usnadnit cestu k získání úvěrových prostředků, tolik potřebných k revitalizaci bytových domů.

Dosavadní obchodní výsledky banky v segmentu bytových družstev a společenství vlastníků jednotek nám potvrdily, že strategie ČSOB - vytvářet pro tyto klienty produkty šité na míru jejich potřebám, je správná. ČSOB Družstevní konto, ač je nabízeno teprve šest měsíců, si do současné doby otevřelo již více než tisíc klientů. Rovněž objem a počet úvěrů poskytnutých na rekonstrukce a modernizace nemovitostí ve vlastnictví větších bytových družstev v posledních dvou letech roste potěšitelným tempem.

Doufáme, že nyní budeme schopni uspokojit i stále rostoucí poptávku po úvěrových zdrojích pro malá bytová družstva a společenství vlastníků jednotek a současně tak získáme komplexní obsluhu těchto perspektivních klientů.



na téměř 25 000 bytových družstev a společenství vlastníků jednotek v ČR. Kromě již výše uvedených kritérií pro úvěrování větších bytových družstev a ČSOB Družstevního konta, obsahuje navíc i informace o službě cash pooling fiktivní či o alternativních možnostech investování dočasně volných peněžních prostředků. Samostatnou kapitolou je společný projekt Svazu českých a moravských bytových družstev, Czech Credit Bureau a ČSOB s názvem „RATING“. Účast a exkluzivita postavení ČSOB v tomto projektu by nám měla zajistit, že v případech, kdy klient dá souhlas s poskytnutím vstupních údajů a výsledného ratingu ČSOB, bychom měli být první bankou, která bude informována o záměru klienta obrátit se v dohledné době na banku se žádostí o úvěr a využít tak této informace k cílené akvizici.

Absolutní novinkou, která je v Programu nabízena, je stanovení podmínek, jejichž splnění umožní přístup k úvěrům i pro dosud bankami opomíjená malá bytová družstva a spole-



Kontaktní místo:

Československá obchodní banka, a.s.

pobočka

UHERSKÉ HRADIŠTĚ, Havlíčkova 1221

tel.: 572 419 632

572 419 613

572 419 633

572 419 611

fax: 572 551 005



Firma EKONOMSERVIS, s.r.o.
člen Cechu pro zateplování budov
v Praze a držitel certifikátu ISO 9002



PROVÁDÍ:

- sanace vad panelové výstavby
- zateplování budov
- výstavba nových lodžii z panelů
- více než 10 refer. staveb v Uh. Hradišti

Kontakt: Pánská 12/14, Brno, tel./fax: 542 211 457, mobil: 603 887 749
www.ekonomservis-brno.cz, e-mail: zakazky@ekonomservis-brno.cz

VEKRA®
PVC • ALU
OKNA

- VÝRAZNÉ MNOŽSTEVNÍ SLEVY
- 5 KOMOROVÝ PROFIL A SKLO $U = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$
- PRODEJ I NA SPLÁTKY

Kontakt:
UHERSKÉ HRADIŠTĚ
Jiřího z Poděbrad
(vedle zdravotní školy)
tel./fax: 572 550 322
mobil: 723 149 107
e-mail: hradiste@vekra.cz
www.vekra.cz

NEJVĚTŠÍ
VÝROBCE V ČR
PLASTOVÝCH OKEN
A DVEŘÍ Z PROFILU



SPECIALISTA
NA VÝMĚNU OKEN
V PANELOVÝCH
DOMECH



Zpracování cenových nabídek,
poradenství, zaměření - **BEZPLATNĚ!**
Dodávky oken se všemi službami
a doplňky - montáž, demontáž,
zednické zapravení, likvidace.
Okna střešní, žaluzie, rolety,
parapety, sítě a další doplňky.

koupebné studio



Firma KOVOMARKET
Vás zve do koupebného studia,
kde najdete široký sortiment:

Obklad a dlažeb
Sanitární keramiky
Vodovodních baterií
Sprechových koutů
Van a vaniček
Koupebného nábytku
Koupebných doplňků



Kompletní rekonstrukce bytového jádra do 1 týdne!

Poradíme Vám při výběru zboží do Vaší koupelny.

Zpracujeme Vám grafický návrh Vaší koupelny
včetně nacení prací a zařizovacích předmětů.

Náš technik osobně navštíví místo realizace.

Při kompletní dodávce našeho zboží
včetně montáže nakoupíte pouze s 5% DPH.

Kompletní rekonstrukce Vaší koupelny
od demontáže umakartového jádra až po kompletní
zařizovací předmětů do 1 týdne!



**koupebná
rychle a levně**



Průmyslová 1143
Uherské Hradiště
tel.: 572 540 504
www.kovomarket.cz

Prodejní doba: Po - Pá 7.30 - 16.30



STŘECHY 92, s. r. o.
Kostelec 196, 763 14 Zlín
tel.: 577 006 861 - 9, 577 432 514
fax: 577 432 439, 577 006 869



SYSTÉM ZASTŘEŠENÍ PLOCHÝCH STŘECH

rychlá realizace
příznivá cena
možnost splátek



www.strechy92.cz

e-mail: info@strechy92.cz

SLOVÁCKO

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO
UHERSKÉ HRADIŠTĚ

SÍDLLO: Průmyslová 1144
686 01 Uherské Hradiště
IČO: 212539, DIČ: CZ00212539

TELEFON: 572 419 911 - vrátnice
572 419 920 - sekretariát
572 419 955 - ekonomický úsek
572 419 919 - technický úsek
572 419 947 - údržba (záznamník)
572 419 942 - fax

e-mail: posta@sbdsllovakco.cz
internet: www.slovakco.cz

Vydává SBD Slovácko Uherské Hradiště jako
občasník v nákladu 8 000 ks s distribucí zdarma.
Volná čísla jsou k dispozici v sídle družstva

Grafická úprava a tisk: PLOCHA s.r.o., Uherské Hradiště
Redakční rada: Ing. E. Pohořská, Z. Pokorná, P. Jagošová
Příjem inzerce: SBD Slovácko
Průmyslová 1144
686 01 Uh. Hradiště
tel.: 572 419 920