

## Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku



**Vážení členové družstva, vážení čtenáři,**  
přestože bylo v prvním letošním vydání Zpravodaje Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku uvedeno, že jeho další číslo vyjde počátkem měsíce února, nestalo se tak. Proč? Důvodů bylo několik. Prvním z nich byl záměr družstva distribuovat jeho zpravodaj nejen mezi jeho členy a obyvatele jím spravovaných domů, ale i mezi další zájemce o něj, a to jak v jeho elektronické, tak zejména pak v jeho fyzické podobě. Aby mohl být tento záměr družstva naplněn, muselo dojít k zaregistrování Zpravodaje Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku

jako periodika u Ministerstva kultury ČR, což vyžadovalo splnění zákonem stanovených podmínek. K zákonnému zaregistrování zpravodaje družstva došlo v prvním čtvrtletí letošního roku.

Pokud by měl být zpravodaj družstva distribuován i mimo družstvem spravované domy, znamená to vydávat jej v mnohem větším počtu výtisků, a tedy s vyššími náklady. Družstvo do budoucna počítá s krytím části nákladů na vydávání zpravodaje družstva z příjmů za reklamu. V současnosti je zpravodaj financován pouze z vlastních zdrojů družstva, což má samozřejmě vliv na jeho hospodářské výsledky, které jsou pro družstvo prořadě. Proto hledalo vlastní zdroje financování zpravodaje, které však neohroží plánovaný hospodářský výsledek družstva a současně neomezí zajišťování služeb družstva jeho členům a klientům. Ty byly zajištěny až po vyhodnocení hospodářských výsledků družstva za první pololetí letošního roku začátkem měsíce srpna.

Když už se zdálo, že urychlenému vydání prvního čísla Zpravodaje Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku, coby registrovaného periodika, v závěru léta nic nebrání, začaly prosakovat na povrch zprávy o brzkém ukončení, resp. pozastavení přijímání žádostí o dotaci z programu Zelená úsporám. Vzhledem k tomu, že družstvo připravovalo více, než 20 žádostí pro jím spravované domy, a v žádném případě příslušné (i když neoficiální) informace nepodceňovalo, soustředilo veškeré své kapacity na kompletaci připravovaných žádostí, aby je mohlo v co nejkratším termínu podat na příslušném místě a zajistilo tak pro jím spravované domy finanční zdroje dosahující řádově milióny korun pro každý jednotlivý dům. Proto došlo znovu k posunutí termínu vydání zpravodaje družstva.

Poté, co pominul i poslední z uvedených důvodů odkladu vydání zpravodaje družstva, bylo na základě již dříve připravených článků sestaveno první jeho číslo, coby oficiálního registrovaného veřejného periodika (proto je v záhlaví na jeho první straně uvedeno číslo „1/2010“). Jeho obsah musel být oproti původnímu záměru zčásti upraven. Přestože letošní stavební sezóna se blíží ke svému závěru, budou následující zimní měsíce na družstvu, ale i u řady společenství vlastníků jednotek ve znamení příprav na revitalizaci domů či jiné jejich významné opravy a rekonstrukce. Zcela zásadním bodem těchto příprav je výběr zhotovitele příslušných prací, který by měl být proveden co nejtransparentněji. Proto je první část tohoto vydání zpravodaje družstva věnována výběrovým řízením dodavatelů zakázek.

**Vratislav Němec**  
předseda představenstva družstva

**RNDr. Michal Kůstka**  
ředitel družstva

### Transparency International chválí družstvo

Pravidla, kterými se Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku řídí při zadávání zakázek v hodnotě vyšší, než 50.000,- Kč (viz [http://www.sbdfm.cz/files/pravidla\\_sbd\\_nad\\_50000.doc](http://www.sbdfm.cz/files/pravidla_sbd_nad_50000.doc)) začala být připravována zhruba před 5 lety pracovní komisí ustavenou představenstvem družstva. Členy komise byli zástupci družstvem spravovaných domů, členové představenstva družstva a kontrolní komise a pracovníci správy družstva. Text pravidel byl sestavován členy komise ve spolupráci s mezinárodní organizací Transparency International (viz <http://www.transparencyinternational.cz>). Transparency International - Česká republika je nevládní neziskovou organizací, jejímž posláním je mapovat stav korupce v ČR a svou činností aktivně přispívat k jejímu omezení.

Vedení české pobočky Transparency International navštívilo naše družstvo. Spolupráce družstva s touto organizací spočívala zejména v možnosti konzultovat a následně zapracovat do textu pravidel připomínky, které družstvo získalo

od členů družstva k průběhu a výběru vítěze výběrových řízení na základě praxe, která v té době byla a to tak, aby transparentnost výběru byla zachována.

Lze říci, že pracovníci Transparency International byli do jisté míry překvapeni postojem družstva k zadávání zakázek, když konstatovali, že se s podobným dobrovolným přístupem k tak transparentnímu postupu doposud nesetkali. Schválením pravidel spolupráce družstva s Transparency International neskončila. Vzhledem k tomu, že zástupci některých domů mají svůj osobní zájem na prosazení „svého“ zhotovitele, a to bez ohledu na objektivní kritéria, snaží se výběrovému řízení dle pravidel družstva vyhnout. Proto byla ze strany družstva celá problematika znovu konzultována s Transparency International. Výsledkem této konzultace je oficiální stanovisko Transparency International, ve kterém se, kromě jiného uvádí:

**„Pravidla považujeme za standardní dokument, podle něhož lze organizovat výběrová řízení transparentně a nediskriminačně. Velmi pozitivně kvítujeme systém anonymního hodnocení nabídek, jehož zachování lze jen doporučit. Tento princip vede k nestrannému a maximálně objektivnímu posouzení kvality jednotlivých nabídek a zamezuje možným manipulacím ve prospěch konkrétních dodavatelů.**

**TIC dlouhodobě doporučuje všem zadavatelům zakázek malého rozsahu (ať už zadávaných v režimu, či mimo režim veřejných zakázek) popsat detailně postup, podle kterého bude řízení provedeno. Právě průhlednost a předvídatelnost pravidel pomáhá předcházet možným pochybnostem a spekulacím o způsobu a výsledcích zadávání. Obdobný postup (sepsání podrobných pravidel) lze v tomto případě jen doporučit i těm dalším bytovým družstvům, která je dosud nemají.“**

S celým textem oficiálního stanoviska Transparency International k Pravidlům Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro zadávání zakázek v hodnotě vyšší, než 50.000,- Kč je možné se seznámit na webových stránkách družstva:

([http://www.sbdfm.cz/zpravod/prilohy/transparency\\_international.pdf](http://www.sbdfm.cz/zpravod/prilohy/transparency_international.pdf)).

(RMK, VN)

### Reference jsou jedním z nejspornějších a také nejrizikovějších kritérií při výběru firmy

Chystá se Váš dům na revitalizaci či jinou větší opravu? Máte již vybraného zhotovitele? Nevíte, jak jej vybírat? Podle jakých kritérií?

Obecně lze říci, že na trhu jsou firmy, které mají, nebo nemají dostatek zakázek, a jejich zaměstnanci podle toho mají, nebo nemají práci. Pokud práci nemají, odcházejí k jinému zaměstnavateli – firmě, která pro ně práci má, neboť zakázky získala (pochopitelně, že nejen u družstva). V žádném případě však neplatí, že konkrétní firma pracuje jen dobře, nebo jen špatně. Kvalita práce, kterou odvádí, záleží v prvé řadě na tom, zda ji provádí kmenoví zaměstnanci firmy s potřebnou kvalifikací a praxí, nebo zda si firma vypomáhá sezónními pracovníky. Ani to však nemusí automaticky znamenat nižší kvalitu jimi odváděné práce. Podobné situace nejsou v posledních letech ničím výjimečným a netýká se pouze některých firem. Kvalita práce konkrétní firmy na každé jednotlivé zakázce není tedy logicky dopředu dána jménem firmy či jejími dosavadními referencemi. Žádná firma se nebude prezentovat dosavadními problémovými zakázkami. Pokud se tyto nevyskytují v bližším okolí místa potenciální další zakázky, nelze se o předchozích problémových zakázkách dozvědět jinak, než náhodou. Na druhé straně pozitivní reference nemá nikdy jen jedna firma, mají je i jiné firmy.

Vhodná kritéria, podle kterých by měla být vybírána firma, jsou kritéria měřitelná, a tedy objektivně vyhodnotitelná. Na prvním místě by měla být vždy cena, za ní pak doba záruky a doba realizace díla. Aby se daly podle takových kritérií nabídky vyhodnocovat, měly by být zpracovány jednotným způsobem. Způsob zpracování nabídek je z větší části předurčen způsobem zpracování poptávky. Poptávka by měla být vždy maximálně konkrétní a měla by omezovat nežádoucí tvůrčí kreativitu uchazečů u zakázku. V praxi to nejčastěji znamená, že poptávka by měla vycházet z projektové dokumentace zpracované nezávislým projektantem tak, aby pouze v nezbytně nutném rozsahu specifikovala konkrétní značku, či výrobce jakéhokoli materiálu nebo technologie a tím zavazovala uchazeče o zakázku dodávkou služeb či výrobků předem určených firem. Projektová dokumentace by měla obsahovat všechny údaje o požadovaných parametrech či vlastnostech materiálů, příp. o technologických postupech, které mají být na stavbě použity.

Je-li vypracován nezávislý projekt prací, na jejichž zhotovení má být vysáno výběrové řízení, lze říci, že je naplněna první polovina předpokladů pro úspěšné a transparentní výběrové řízení.

(RMK, VN)

## Jak to je s digitálním vysíláním v našem městě

Řešení přechodu na digitální televizní vysílání je pro řadu družstvem spravovaných domů stále nedořešenou záležitostí, kterou se budou muset jejich obyvatelé začít co nejdříve vážně zabývat. Často diskutovanou otázkou je vhodné načasování příslušné změny anténního systému a rozvodů signálu od STA až ke koncovým účastnickým zásuvkám. Kdy bude možné přijímat digitální vysílání televizních programů ve Frýdku-Místku a jeho okolí?

Odpověď na výše uvedenou otázku by mohla být poměrně jednoduchá. Na přelomu června a července letošního roku bylo zahájeno digitální vysílání televizních programů České televize na kanále 54 v rámci tzv. multiplexu č. 1 z Lysé hory. Vysílání ostatních televizních stanic zařazených do multiplexu 2 a multiplexu 3 na kanále 37 z vysílače na Lysé hoře má být zahájeno v dubnu roku 2011. K poslednímu listopadu příštího roku by mělo dojít k vypnutí posledního analogového vysílání v Moravskoslezském kraji, s výjimkou vysílání na kanálu 48 (TV PRIMA, Primacool) z Ostravy-Hošťálekovic a vysílání na kanále 37 (ČT 1) z Lysé hory, která mají být ukončena již k 30. 4. 2011.

Televizní vysílače v Ostravě-Hošťálekovicích a na Lysé hoře nejsou ovšem jedinými vysílači digitálního televizního signálu, ze kterých bude v budoucnu možné ve Frýdku-Místku a jeho okolí přijímat digitální signál televizního pozemního vysílání. Od listopadu loňského roku jsou v digitální podobě vysílány televizní programy multiplexu 1 na kanále 29 televizním vysílačem Kojál a od září letošního roku spustí digitální vysílání televizního signálu rovněž vysílače na Pradědu, a to z kanálu 36, vysílač z Tlusté hory, a to na kanále 33, a vysílač Kojál na kanále 40. V říjnu příštího roku bude spuštěno digitální vysílání televizního signálů programů multiplexu 2, kam patří např. TV NOVA, TV PRIMA, TV Barandov a další, vysílač na Pradědu, a to na kanále 53, o měsíc později pak vysílač na Tlusté Hoře, a to na kanále 49. Vysílač Kojál začne televizní programy multiplexu 2 vysílat již v září letošního roku, a to na kanále 40. (IJK)

## Přechod na digitální TV vysílání levně bez nutnosti investic

V našem městě působí společnost RIO Media jako provozovatel veřejné telekomunikační sítě. Tato společnost převzala v nedávné minulosti veškeré aktivity původního provozovatele společnosti Mattes AD. V současné době vkládá společnost RIO Media další finanční prostředky do posílení kapacity provozovaných sítí s cílem dosáhnout vyšší kvality a hlavně spolehlivosti poskytovaných služeb. V souvislosti se zmíněnou investicí přichází společnost RIO Media s mimořádnou nabídkou pro všechny domy na území našeho města, které jsou spravované Stavebním bytovým družstvem ve Frýdku-Místku.

Společnost nabízí kvalitní řešení příjmu signálů zemského digitálního televizního vysílání prostřednictvím společných televizních antén (STA) bez nutnosti provádět nákladné úpravy, výměny nebo rekonstrukce rozvodů STA a přijímacích souborů STA.

V domech, kde je funkční STA, ale vysoký útlum kabelů stoupacího vedení a zásuvek STA neumožňuje přímý rozvod přijímaných signálů DVB-T v pásmu UHF, nabízí RIO Media zajištění dodávky analogových i digitálních signálů do stávajících rozvodů STA na kmitočtech III. TV pásma, které je stávající síť STA schopna spolehlivě přenést do jednotlivých bytů i se všemi doprovodnými službami zemského digitálního vysílání. Toto řešení je možné navrhnout díky tomu, že společnost RIO Media v našem městě provozuje rozsáhlou síť optických kabelů, která se dotýká téměř všech vícebytových panelových domů vybavených STA. Právě optický kabel je nosičem pro soubor televizních programů, který může být pomocí jednoduchého optického převodníku připojen do každé dotčené STA.

V takto dodaném souboru televizních programů budou k dispozici jak programy v analogové podobě (cca 10), tak i všechny tři dnes produkované a šířené zemské digitální multiplexy DVB-T, které nyní představují celkem 14 televizních programů. K příjmu digitálního vysílání prostřednictvím přípojky STA bude zájemce moci využívat běžný DVB-T set top box anebo přímo DVB-T televizní přijímač připojený do zásuvky STA. Příjem analogových programů bude nezměněn.

Veškeré dnes běžně šířené televizní programy zemského vysílání tak budou dostupné prostřednictvím STA jak v analogové, tak i digitální podobě. Otázka příjmu digitálního zemského televizního vysílání prostřednictvím STA tak může být velmi elegantně vyřešena při dosažení zejména následujících efektů:

- uživatel STA již nebude vystaven tlaku vytvářenému na něj stanovením termínu, kdy má být v ČR definitivně ukončeno analogové zemské vysílání,
- tím, že bude trvat možnost příjmu televize v analogové podobě prostřednictvím STA, nebude uživatel nucen urgentně řešit výměnu TV přijímače anebo zakoupení set top boxu,
- příznivci a fandové digitálního vysílání budou mít naopak možnost okamžitého příjmu všech dnes produkovaných digitálních multiplexů DVB-T prostřednictvím STA, a to ještě předtím, než bude v oblasti Frýdku – Místku zahájeno jejich oficiální zemské vysílání. Digitální vysílání pro síť STA bude podle této mimořádné nabídky navíc doplněno programy, které nejsou přenášeny v pozemské síti DVB-T (Nova sport, TA3, TV Noe, případně i jiné),
- obyvatelé domů, ve kterých bude využita nabídka společnosti RIO Media a kteří tak budou moci využívat takto upravených STA, nebudou muset investovat do nákladné a mnohdy komplikované úpravy rozvodů a hlavní stanice STA pro zemský digitální příjem televizního vysílání DVB-T a složitě organizovat výměnu stávajících rozvodů STA a účastnických zásuvek.

Přítom stávající staré rozvody STA, které budou bez úprav použity pro rozvod analogových a digitálních signálů, zůstanou zcela ve vlastnictví majitelů bytů. V případě poruchy rozvodu STA by jeho oprava byla řešena tak, jako doposud, případně by si takovou opravu mohl provozovatel objektu objednat za úplaty přímo u RIO Media. Společnost RIO Media by na své náklady zajišťovala příjem, zpracování, přenos signálů a servis technologie, zajišťující dodávku programové nabídky do vašeho rozvodu STA.

K předkládané mimořádné nabídce společnost RIO Media dále uvádí:

„Jak si můžete porovnat se zkušenostmi z dosavadní praxe při rekonstrukcích STA pro příjem zemského digitálního vysílání DVB-T, nabídka RIO Media je unikátní a vychází z mnohem širších technických možností, které má zavedený telekomunikační operátor s celostátní působností oproti lokální montážní firmě, která obvykle zajišťuje digitalizaci STA jen prostým přenesením nákladů (a zisku) na jednotlivé obyvatele domu.“

Rozvod signálů DVB-T ve III. TV pásmu je umožněn tím, že společnost RIO Media pro oblast

Frýdku - Místku uvolnila nemalé finanční prostředky do složitějšího zařízení, které nám umožňuje vygenerovat vlastní digitální vysílání přímo ve standardu, nezbytném pro přenos digitální televize ve III. TV pásmu. To nám umožňuje mimo jiné také programovou nabídku obohatit o programy, které v pozemském vysílání vůbec nejsou přenášeny a optimalizovat parametry digitálního přenosu tak, aby pro příjem těchto multiplexů bylo možné použít jakékoli zařízení, kompatibilní s evropským standardem DVB-T a toto digitální (ale také analogové) vysílání přenést pomocí naší optické sítě téměř do všech vícebytových objektů na území Vašeho města.

V případě dohody se společenstvím vlastníků jednotek nebo s družstvem je předkládanou mimořádnou nabídkou společnost schopna realizovat za zvýhodněný minimální měsíční poplatek z fondu oprav ve výši 50 Kč/byt s dlouhodobou garancí této cenové hladiny.“

Příklad sestavy televizních programů šířených společností RIO Media:

**Analogové programy** – ČT1, ČT2, ČT4 sport, ČT24, Nova, Nova Cinema, Prima, Prima Cool, TV Barrandov, TV Polar

**Digitální programy** - ČT1, ČT2, ČT4 sport, ČT24, Nova, Nova Cinema, Nova sport, Prima, Prima Cool, TV Barrandov, Z1, Public TV, TV Noe, TA3  
(RIO Media)

## Pojištění společných částí domů je pod družstvem bezkonkurenčně nejlevnější

Pojištění společných částí domů spravovaných družstvem sjednané prostřednictvím Rámcové pojistné smlouvy mezi Svazem českých a moravských bytových družstev a pojišťovnou Kooperativa (dále jen „Rámcová pojistná smlouva“) je mnohem výhodnější, než když kdyby si stejné pojištění sjednávala společenství vlastníků jednotek sama u kterékoliv pojišťovny. Lze provést konkrétní srovnání na konkrétních existujících případech.

Společenství vlastníků jednotek, kde družstvo vlastní ještě 1 byt, si samo

uzavřelo od 1. 1. 2009 pojistnou smlouvu také s Kooperativou pojišťovnou, a.s., Vienna Insurance Group. Jedná se dům s **23 byty** a pojišťovna stanovila pojistnou hodnotu domu **25.784.000,- Kč**. I po promítnutí slevy vychází cena za pojištění **25.018,- Kč za rok**, tzn. že v průměru vychází měsíční náklad na pojištění na byt podle uvedené individuální smlouvy 90,64 Kč (25.018,- Kč/23 byty = 1.087,73 Kč/12 měsíců = **90,64 Kč/byt/měsíc**).

Jiný dům se **36 byty a 8 garážemi** je pojištěn pod Rámcovou pojistnou smlouvu u pojišťovny Kooperativa prostřednictvím družstva na pojistnou hodnotu **40.824.000,- Kč**. Roční náklad na pojistné celého domu činí **7.867,- Kč** a zahrnuje riziko sružený živel, odpovědnost za škodu, poškození a zcizení techniky, vandalismus. V průměru vychází měsíční pojistné na byt 18,21 Kč (7.867,- Kč/36 byty = 218,52 Kč/12 měsíců = **18,21 Kč/byt/měsíc**). Od 1. 8. 2009 vandalismus zahrnuje i malby na omítce (sprejerství) a pro dům to znamená zvýšení pojistného o 1,25 Kč na byt za rok.

Pokud bychom prošli detailně podmínky obou smluv, zjistili bychom, že v případě Rámcové pojistné smlouvy je rozsah sjednaného pojištění nejen vyšší, ale také podmínky pojistného plnění jsou výhodnější. To vše při ceně Rámcové pojistné smlouvy **o více, než 70,- Kč/byt/měsíc levnější. Roční úspora domu s 36 byty na pojištění za celý dům a rok pak přesahuje 30.000,- Kč.**

(IMS)

## Připravuje se shromáždění delegátů

Tak, jako každý rok, tak i letos se v závěru měsíce listopadu uskuteční jednání nejvyššího orgánu družstva – shromáždění delegátů. Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku má cca 4.500 členů, kteří jsou organizováni ve 132 členských samosprávách. Každá členská samospráva má svého zástupce na shromáždění delegátů – delegáta, nebo zástupce pověřeného správce (v případě, že nebyl delegát zvolen).

Stejně, jako každý rok, bude i letošní shromáždění delegátů projednávat výsledky hospodaření družstva za předchozí kalendářní rok 2009, včetně účetní závěrky a vyjádření účetního auditora. Delegáti budou rovněž projednávat zprávu o činnosti družstva za období od posledního shromáždění delegátů. Zatímco v minulých letech se jednalo o 2 samostatné zprávy – o činnosti správy družstva a o činnosti představenstva družstva, od letošního roku bude zpráva jedna a společná. Samostatnou zprávu o své činnosti bude delegátům předkládat kontrolní komise.

Kromě doposud zmíněných záležitostí, které jsou standardně projednávány na každém jednání shromáždění delegátů, bude na letošním jednání nejvyššího orgánu družstva předložen představenstvem družstva návrh na pozastavení účinnosti pravidel pro přidělování uvolněných družstevních bytů. Návrh představenstva družstva je reakcí na několikrát se opakující situaci v uplynulém roce, kdy se nepodařilo podle platných pravidel přidělit jeden nebo více uvolněných bytů družstva. Byť se jednalo pouze o dočasně situace, po dobu jejich trvání (několik týdnů až měsíců), vždy představovaly finanční zátěž družstva bez její kompenzace prostřednictvím nájemného z dotčených bytů. Představenstvo družstva chce předejít opakování obdobných situací i do budoucna. Řešení takovýchto situací, které by družstvu vyhovovalo, není popsáno ve stávajícím znění příslušných pravidel schválených shromážděním delegátů, kterými se musí představenstvo družstva řídit. Proto navrhuje účinnost pravidel pozastavit do dalšího jednání shromáždění delegátů a současně je připraveno zpracovat nový návrh pravidel, který již bude obsahovat konkrétní způsob řešení výše popsaných situací, pokud by nastaly.

Letošní shromáždění delegátů se bude rovněž zabývat zachováním otázky členství v družstvu osoby, jejíž členský podíl byl postižen exekucí v důsledku pohledávky jiného věřitele, než družstva vůči této osobě. Dlužná částka však byla dotčenou osobou uhrazena dříve, než došlo k nabytí právní moci postižení jejího členského podílu v družstvu. Vzhledem k protichůdným názorům právníků na existenci, či neexistenci členství této osoby v družstvu, a tím i existenci, či neexistenci užívacího práva k bytu, rozhodlo se představenstvo družstva předložit tuto záležitost na jednání shromáždění delegátů.

Představenstvo družstva předloží delegátům členských samospráv také návrh na odprodej pozemku ve Frýdku, na němž je vybudováno hřiště, Statutárnímú městu Frýdek-Místek, nebo jinému zájemci, neboť není schopno jej efektivně ve svůj prospěch využít.

Letošní shromáždění delegátů se uskuteční ve čtvrtek dne 25. listopadu od 16:00 hodin ve velkém sále Kulturního domu Frýdek (bývalý Kulturní dům Válcoven plechu ve Frýdku-Místku). Delegátům byly materiály, o kterých se bude na shromáždění delegátů rozhodovat, zaslány spolu s pozvánkou na semináře delegátů, aby měli čas se s nimi seznámit a rozprava k nim byla věcná. Na semináře delegátů konající se v měsíci říjnu by měly navazovat schů-

ze členských samospráv, v souladu s platnými vnitřními předpisy družstva, na kterých delegáti seznámí členy družstva s jednotlivými body pořadu jednání shromáždění delegátů a zjistí stanoviska těch, které budou na jednání nejvyššího orgánu družstva reprezentovat. Členové družstva mají možnost své delegáty zavázat, jak mají k jednotlivým záležitostem na jednání shromáždění delegátů hlasovat (PRO, PROTI, ZDRŽET SE, nebo ponechat delegátu právo hlasovat dle vlastního názoru na místě).

(VN)

## Družstvem spravovaná společenství vlastníků jednotek mají nejvyšší zhodnocování zůstatku na běžném účtu

Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku spravuje více, než 200 ustavených společenství vlastníků jednotek, která mají své samostatné bankovní účty, nejčastěji u Československé obchodní banky, a. s., u níž využívají její služby Cash pooling fiktivní. Jedná se o zvýhodněné úročení zůstatků běžných účtů bez jakýchkoliv omezení. Jak tato služba funguje?

Součtu denních zůstatků běžných účtů všech společenství vlastníků jednotek spravovaných družstvem a zůstatků účtů družstva u ČSOB je denně přidělována individuální úroková sazba, která je uváděna rovněž na měsíčních výpisech z těchto účtů. Zůstatek všech účtů zapojených do služby Cash pooling fiktivní se pohybuje v rozmezí 160 – 200 milionů korun. Průměrná úroková sazba za rok 2008 byla 2,98 %. V důsledku současné světové krize, kdy Česká národní banka již několikrát snížila sazby na historické minimum, se úroková sazba v rámci služby Cash pooling fiktivní rovněž snižovala až na stávající hodnotu pohybující se v okolí 0,53 %. **Stále se však jedná o nejvyšší možné úročení běžného zůstatku na účtu bez jakéhokoliv omezení dispozic s ním.** Dokumentujeme si tuto skutečnost na příkladu.

Společenství vlastníků jednotek v domě s 32 byty má v současnosti na fondu oprav 543.754,73 Kč. Roční zhodnocení takového zůstatku při výše uvedené úrokové sazbě v rámci služby Cash pooling fiktivní představuje částku cca přes 2.882,- Kč (**tj. 7,50 Kč/byt/měsíc**), namísto cca 550,- Kč při 0,1 % úročení běžného účtu, který není pod službu Cash pooling fiktivní zahrnut.

(IMS)

## Vedení účetnictví společenství vlastníků jednotek není jen evidence a zakládání účetních dokladů

Zaměstnanci správy družstva se setkávají s názory některých vlastníků, že vedení podvojného účetnictví společenství vlastníků jednotek není nic složitějšího a světoborného, neboť se z větší části nejedná o nic jiného, než o evidenci výdajových a příjmových dokladů, jejich zakládání do šanonů a po skončení účetního roku zpracování účetní závěrky zadáním několika málo příkazů v účetním programu, který následně během několika sekund vše spočítá a pošle na tiskárnu. Skutečnost je však v drtivé většině případů složitější.

Výše uvedeným způsobem by se snad dalo vést tzv. rodinné účetnictví, ale nikoli účetnictví společenství vlastníků jednotek. Společenství vlastníků jednotek je právnickou osobou zapsanou ve speciálním rejstříku vedeném v obchodním rejstříku u místně příslušného krajského soudu. Musí dodržovat zákon o účetnictví a postupovat podle vyhlášky č. 504/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání.

Zákon o účetnictví ukládá společenstvím vlastníků jednotek a definuje:

- povinnost účtovat na základě účetních dokladů,
- účetní doklad, jakožto průkazný účetní záznam, v němž se zachycuje a ověřuje hospodářská nebo účetní operace,
- druhy účetních dokladů poskytující se v účetnictví společenství vlastníků jednotek, jako jsou faktury vystavené, faktury přijaté, příjmové pokladní doklady, výdajové pokladní doklady, bankovní výpisy a vnitřní (interní) účetní doklady,
- zákonem předepsané náležitosti účetní dokladů – označení účetního dokladu, popis obsahu účetního případu a označení jeho účastníků, peněžní částku nebo údaje o ceně za měrnou jednotku a vyjádření množství, okamžik vyhotovení účetního dokladu, okamžik uskutečnění účetního případu, není-li shodný s okamžikem vyhotovení účetního dokladu,

## Zaregistrujte se k odběru zpravodaje družstva elektronicky

podpisový záznam osoby odpovědné za účetní případ a osoby odpovědní za jeho zaúčtování,

- účtový rozvrh, tzn. seznam všech účtů, které bude účetní jednotka používat se správným názvem dle vyhlášky č. 504/2002 Sb., v platném znění, který musí být zpracován, aby se vůbec mohlo účtovat,

**Každý účetní případ musí být zaznamenán stejnou peněžní částkou na 2 účtech, a to na jednom účtu na straně Má dáti a na druhém účtu na straně Dal. Takovému zápisu se říká podvojný zápis a právě kvůli němu se až do konce roku 2003 hovořilo o podvojném účetnictví. Ale po zrušení jednoduchého účetnictví (zachycování příjmů a výdajů k datu, kdy nastaly) již jiná účetní soustava neexistuje, a proto označení podvojně účetnictví ztratilo svůj praktický význam. Místo jednoduchého účetnictví je daňová evidence, ale ta se za účetnictví nepovažuje.** Pro pochopení si uvedme příklad.

Na každou měsíční platbu vlastníka bytu na účet společenství vlastníků jednotek se musí vytvořit předpis pohledávky (účetní doklad). Tato pohledávka společenství vlastníků jednotek za vlastníkem jednotky (bytu nebo garáže) trvá až do doby, než ji vlastník uhradí. Pokud ji uhradí do konce příslušného kalendářního měsíce, za který je určena (což se zjistí po zaúčtování bankovního výpisu), vlastník bytu za daný měsíc nedluží. Pokud však platba vlastníka není připsána na účet společenství vlastníků jednotek do konce daného kalendářního měsíce, vzniká mu vůči společenství vlastníků jednotek dluh.

Měsíčně se zpracovává nejen soupis pohledávek, ale i soupis závazků. Přijatá faktura se nejprve zapíše do knihy faktur, poté se zaúčtuje jako závazek společenství vlastníků jednotek vůči dodavateli, následně se provádí její početní, věcná a formální kontrola a schválení a teprve poté se uhradí. Zaúčtováním úhrady závazek společenství vlastníků jednotek vůči dodavateli zmizí.

Veškeré účetní doklady se účtují na 3 místech:

- a) v deníku, v němž se účetní zápisy uspořádají z hlediska časového a jímž se prokazuje zaúčtování všech účetních případů v účetním období,
- b) v hlavní knize, v níž se účetní zápisy uspořádají z hlediska věcného (systematicky),
- c) v knihách analytické evidence, v nichž se podrobně rozvádějí účetní zápisy hlavní knihy.

Všechny popsané účetní operace musí být provedeny pro veškeré doklady, které vstoupí v daném kalendářním roce do účetnictví společenství vlastníků jednotek. Teprve pak může následovat zpracování komplexní předvahy, průběžné výsledovky, průběžné rozvahy, zpracování výkazu zisku a ztráty, výkazu rozvahy a přílohy k účetní závěrce. Zůstatky účtů se převedou do nového účetního období a účetní závěrka s veškerými jejími předepsanými přílohami se zpracuje jednak ve fyzické podobě, a jednak v podobě digitální, a zašle se k uložení na obchodní rejstřík při krajském soudu.

Z popsaných skutečností je nanejvýš zřejmé, že závazná pravidla vedení účetnictví společenství vlastníků jednotek nejsou natolik jednoduchá, aby toto účetnictví mohl vést kdokoli, kdo umí počítat. Tvrzení tohoto typu, která se občas vyskytují u některých vlastníků jednotek, nemůže soudný člověk brát vážně.

(IMS)

## Družstvo nabízí volné nájemní byty

Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku nabízí pronájem svých volných nájemních bytů a garáží:

Číslo jednotky	velikost	podlaží	podlahová plocha jednotky vč. přísl. (v m <sup>2</sup> )	číslo popisné	ulice	katastrální území	obec
11	3+1	4. NP	77,23	567	Jiráskova	Frýdek	Frýdek-Místek
13	3+1	5. NP	77,07	2704	Lískovecká	Frýdek	Frýdek-Místek
7	2+1	3. NP	45,22	3145	M. Chasáka	Frýdek	Frýdek-Místek
6	3+1	2. NP	75,16	594	Brušperská	Stará Ves	Stará Ves n/O
7	garáž	1. PP	14,80	589	Brušperská	Stará Ves	Stará Ves n/O
12	garáž	1. PP	14,80	594	Brušperská	Stará Ves	Stará Ves n/O

Nejedná se o standardní družstevní byty, které by bylo možné převádět do vlastnictví, anebo „prodávat“, ale o byty nájemní. Zájemci o další podrobnosti k podmínkám uzavření nájemní smlouvy ke kterémukoli z uvedených bytů nebo garáží mohou kontaktovat paní Ditu Kopalovou – telefon: 558 402 029, e-mail: dkopalova@sbdmfm.cz.

(DK)

Zpravodaj Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku je určen zejména pro všechny obyvatele družstvem spravovaných domů, kterým je distribuován v jeho fyzické podobě, ale i pro ostatní zájemce. Automaticky je distribuován v jeho fyzické podobě do schránek všech bytů v družstvem spravovaných domech. Současně je ale možné objednat si jeho automatické zaslání v elektronické podobě prostřednictvím elektronické pošty. Výhodou jeho elektronické podoby je možnost praktického připojení na příslušné části webových stránek družstva s dalšími podrobnějšími informacemi ke konkrétní problematice jednotlivých článků ve zpravodaji. Postačí kliknout na příslušný odkaz na internetové stránky uvedené v článku ve zpravodaji a je-li počítač připojený k internetu, jsou čtenáři zpravodaje během několika sekund zpřístupněny další informace nejen v jejich textové podobě. Přihlášení se k elektronickému odběru zpravodaje družstva je jednoduché. Stačí pouze navštívit internetové stránky družstva [www.sbdmfm.cz](http://www.sbdmfm.cz) a na jejich titulní straně se k elektronickému odběru zpravodaje přihlásit zadáním jména a e-mailové adresy do příslušné kolonky.

(TM)

## Starší vydání Zpravodaje Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku

Zpravodaj Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku byl vydáván rovněž v minulých letech a, přestože jeho nejmladší vydání jsou starší 2 let, některé informace v nich uvedené jsou stále aktuální. Všechna dřívější vydání Zpravodaje Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku je možné stáhnout z internetových stránek družstva [www.sbdmfm.cz](http://www.sbdmfm.cz), některá vydání lze bezplatně získat v jejich fyzické podobě na požádání na správě družstva u paní Jany Štěpánkové (telefon: 558 402 019, e-mail: [zpravodaj@sbdmfm.cz](mailto:zpravodaj@sbdmfm.cz)).

(RMK)

## Kdy vyjde další číslo zpravodaje družstva a co bude jeho obsahem?

Další vydání Zpravodaje Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku vyjde na přelomu měsíce října a listopadu. Budeme se v něm věnovat některým tématům určeným původně pro toto vydání i nadále problematice digitálního televizního vysílání, aktuální situaci v podmínkách poskytování státních dotací na opravy a rekonstrukce bytového fondu nebo novým druhům pojištění pro obyvatele družstvem spravovaných domů (pojištění domácností, rekreačních objektů, cestovní pojištění, zákonné i havarijní pojištění aut).

## Toto vydání Zpravodaje Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro Vás připravili:

Vratislav Němec, předseda představenstva družstva (VN),

RNDr. Michal Kůstka, ředitel družstva (RMK),

Ing. Marie Slováčková, vedoucí ekonomického úseku správy družstva (IMS),

Tomáš Moric, vedoucí referent ASŘ (TM),

Dita Kopalová, referent pro realitní činnost (DK),

Ing. Jan Kramosil, specialista v oboru digitálního televizního vysílání (IJK).

Zpravodaj Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku

reg. č.: MK ČR E19347

Vydavatel: Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku,

Družstevní 844, 738 01 Frýdek-Místek, IČ: 000908

Toto číslo vyšlo ve Frýdku-Místku v říjnu 2010.