

# Aktiv s předsedy výborů SVJ ve spoluvlastnictví a správě SBD ŠKODOVÁK konaný dne 19.1.2011

---



- 
- První společný aktiv společenství s právní subjektivitou a bez právní subjektivity
  - Pokud je dům rozdělen na jednotky, které vlastní více než jedna osoba, tvoří vlastníci jednotek **společenství vlastníků jednotek** (§ 11 zákona o vlastnictví bytů před novelou č.103/2000 Sb.)
  - Podle čl.77 odst. 4 stanov družstva vzniká **společenství vlastníků** dnem nabytí účinnosti prvního převodu jednotky do vlastnictví
  - **právní subjektivita** vznikne od 1. dne následujícího měsíce, v němž klesne spoluvlastnický podíl družstva na méně než  $\frac{1}{4}$
  - Samosprávy byly v domech, kde jsou všichni členové nájemci družstevních bytů. Protože takový dům již není, je třeba od užívání pojmu samospráva upustit.

# Program aktivu:

---

1. Zahájení
2. Zpráva o činnosti správce
3. Provozně-technické a ekonomické informace správce pro výbory SVJ
4. Diskuze – požadavky předsedů - závěr



# CERTIFIKÁT

System managementu kvality



Tímto certifikátem se potvrzuje, že zavedený a udržovaný systém managementu kvality (QMS) odpovídá požadavkům normy:

**ČSN EN ISO 9001:2009**

Certifikát č.: Q 646

Platnost do: 02. 11. 2013

Vydáno dne: 02. 11. 2010

Prvotní certifikace: 02. 11. 2010

Schválil: Ing. Jan Blechta, vedoucí certifikačního orgánu



Vydáný pro společnost

**Stavební bytové družstvo  
ŠKODOVÁK**

Edvarda Beneše 530/21, 301 00 Plzeň  
IČ: 00039276

**Pracoviště:**

Edvarda Beneše 530/21, 301 00 Plzeň

Obor certifikace:

**Poskytování komplexních služeb  
v oblasti správy a údržby nemovitosti**

## AUDIISO

AUDIISO a.s., Těnovská 384 • 664 71 Veverská Bítýška  
Certifikační orgán pro systémy managementu č. 3156 akreditovaný Českým institutem pro akreditaci, o.p.s.

## 2. Zpráva o činnosti správce

---

- Informace z mimořádného SD konaného dne 15.3.2010
- Informace z VSD SBD Škodovák konaného dne 7.6.2010
- Vývoj hospodaření družstva za rok 2010
- Návrh plánu na rok 2011
- Převody bytů a počty spravovaných SVJ

## 2.1.1 Mimořádné shromáždění delegátů 2010

---

- Dne 15.3.2010 v 16.00 hod. se konalo mimořádné shromáždění delegátů ve velké zasedací místnosti SBD Škodovák
- Jediným bodem programu bylo odsouhlasení montáže fotovoltaické elektrárny umístěné na střeše haly v areálu družstva
- Parametry investice:
  - maximální výkon 46 kWp
  - předpokládaná cena včetně kovových konstrukcí 5 mil. Kč
  - předpokládaná návratnost investice max. 10 let
  - předpokládaná životnost 20-25 let

## 2.1.2 Mimořádné shromáždění delegátů 2010

---

- Zakázka realizována vítězem výběrového řízení, firmou **Barx Energy, s.r.o.**
- skutečná cena nákladů cca **4,6 mil. Kč**
- termín připojení fotovoltaiky k distribuční síti 26.6.2010
- předpokládaná návratnost investice je i po změně legislativy v roce 2010 cca **14 let**, což odpovídá hrubému zúročení disponibilních prostředků družstva **7,2 % p.a.**
- **přes změnu legislativních podmínek je investice pro SBD Škodovák výhodná**







## 2.2.1 Informace z VSD konaného dne 7.6.2010

---

- Dle auditovaných ekonomických výsledků byl schválený plán SBD Škodovák za rok 2009 překročen o 1 404 tis. Kč a dosáhl absolutní výše **4 044 tis. Kč** před zdaněním (tj. překročení o 53% oproti plánu)
- Splnění plánu jednotlivými středisky je patrné z následující tabulky

## 2.2.2 Hospodářské výsledky družstva za rok 2009 dle auditovaných výsledků v tis. Kč

středisko	správa	nebytové prostory	neutrální	údržba	celkem
plán	25	2 495	100	20	2 640
skutečnost	1 299	2 570	108	67	4 044

## 2.2.3 Ostatní ekonomické ukazatele:

- Zůstatek DZOI všech SVJ bez právní subjektivity byl podle auditovaných výsledků k 31.12.2009 144 309 tis. Kč oproti 148 781 tis. Kč ke konci roku 2008.
- Průměrný měsíční příspěvek do DZOI činil k:

31.12.2006	15,43 Kč/m <sup>2</sup>
30.12.2007	17,30 Kč/m <sup>2</sup>
31.12.2008	18,85 Kč/m <sup>2</sup>
31.12.2009	19,78 Kč/m <sup>2</sup>

Aktuální tvorba DZOI **21,97 Kč/m<sup>2</sup>**

5 SVJ si spoří více než 35 Kč/m<sup>2</sup>

## 2.2.4 Odsouhlasený návrh plánu družstva na rok 2010 v tis. Kč

---

<b>středisko</b>	<b>Správa</b>	<b>nebytové prostory</b>	<b>údržba</b>	<b>celkem</b>
<b>plán</b>	<b>95</b>	<b>1 025</b>	<b>175</b>	<b>1 295</b>

## 2.2.5 Vývoj hospodaření SBD Škodovák za rok 2010

---

- Podle operativních výsledků lze očekávat, že plán roku 2010 ve výši 1 295 tis. Kč bude překročen, a to všemi provozními středisky
- Očekávané překročení plánu se bude pohybovat řádově v desítkách procent



## 2.2.6 Očekávané splnění plánu družstva za rok 2010 v tis. Kč

středisko	Správa	nebytové prostory	údržba	celkem
plán	95	1 025	175	1 295
očekávaná skutečnost	500	1 400	200	2 100

## **2.3.1 Návrh hospodářsko-finančního plánu na rok 2011**

---

### **Výchozí podmínky 1. návrhu:**

- **další pokles úrokových sazeb**
- **útlum podnikatelských aktivit stávajících nájemců NP z důvodu pokračující krize**
- **nižší počet převodů členských práv**
- **ponechání poplatku za výkon správy v nezměněné výši 130 Kč vč. 20% !**

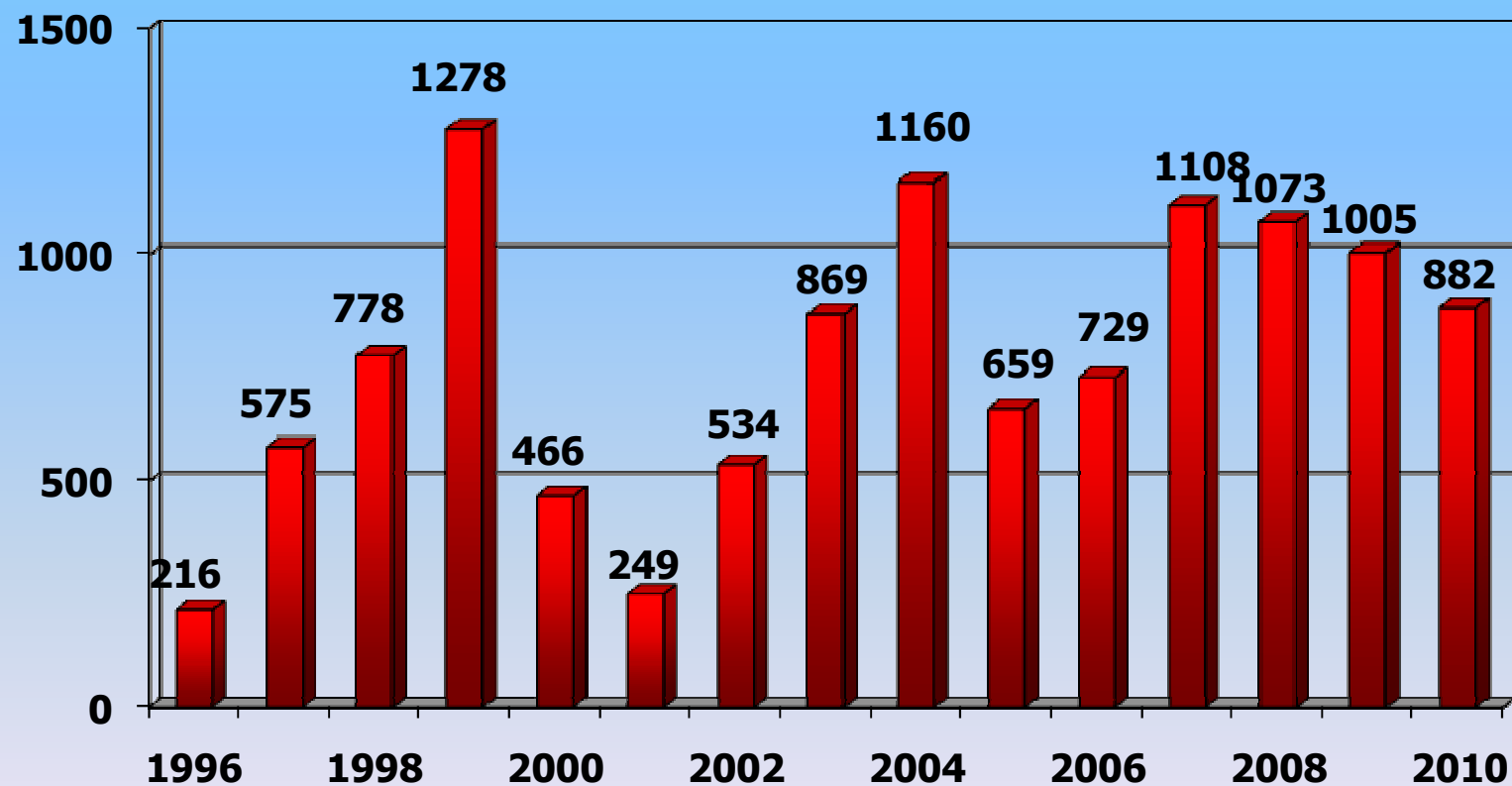
## 2.3.2 První návrh hospodářsko-finančního plánu družstva na rok 2011 v tis. Kč - sestavení

středisko	správa	nebytové prostory	údržba	fotovolt. elektrárna	celkem
plán	240	1 065	33	210	1 548

Pozn. První návrh odsouhlasený na 62. schůzi představenstva. Návrh bude před závěrečnou verzí projednáván představenstvem a upravován dle aktuálních informací.

## 2.4.1 Vývoj převodů jednotek do vlastnictví

za období 1996 – 2010



## 2.4.2 Převody bytů do vlastnictví, souhrnná čísla:

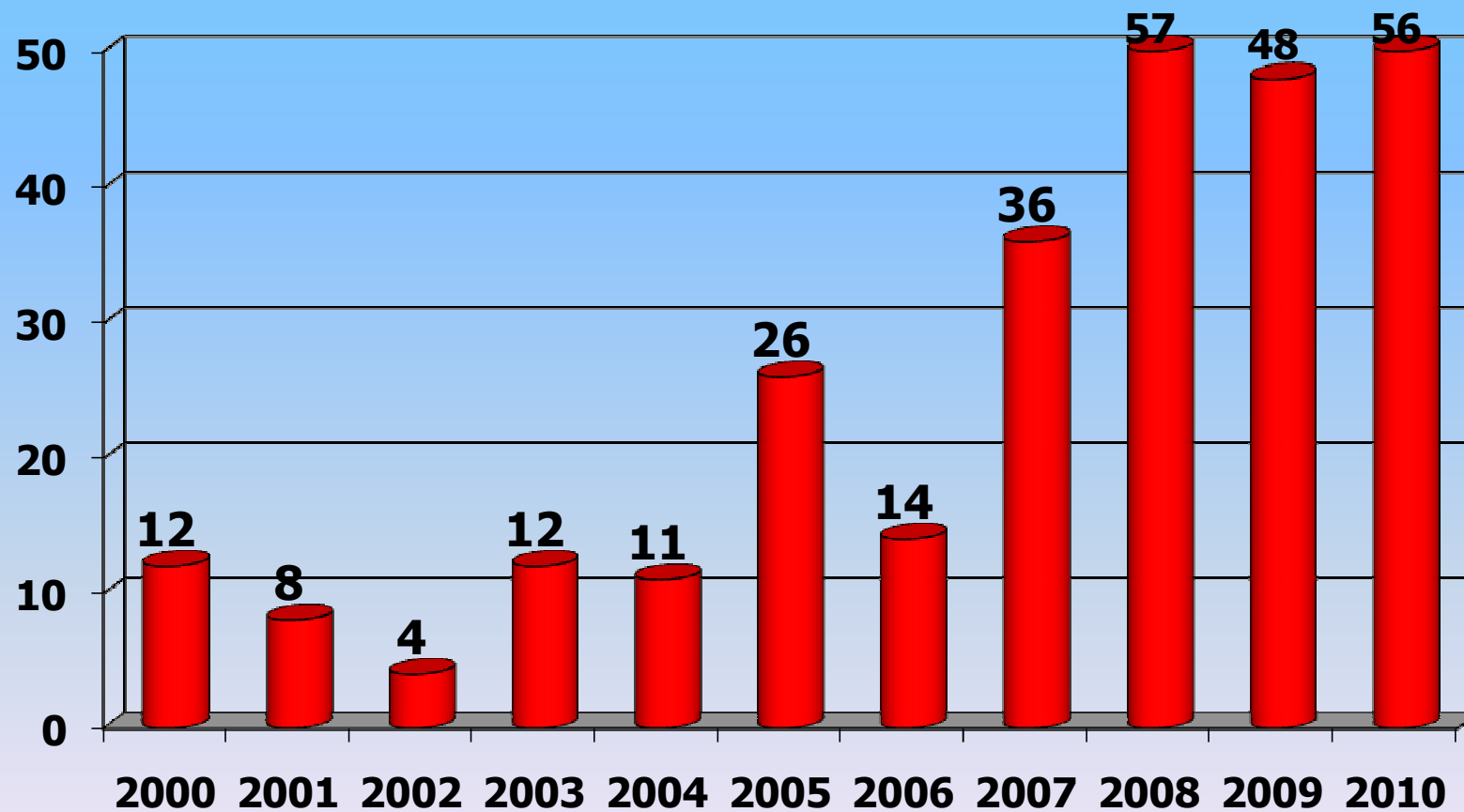
---

- počet členů družstva k 31.12.2010 byl **12 957**
- počet nečlenů družstva k 31.12.2010 byl **2 108**
- za rok 2010 bylo uzavřeno dalších **882** smluv o převodu jednotky do vlastnictví
- Od roku 1996 dosud uzavřeno celkem **11 580** smluv o převodu jednotky do vlastnictví (byty + garáže)
- Celkový počet bytů ve správě družstva **13 447**
  - z toho původně družstevních **12 721**
  - přijatých do správy **726** (26 SVJ)
- z celkového počtu původně družstevních bytů je:

družstevních	1 796	tj. 14,12 %
ve vlastnictví	10 925	tj. <b>85,88 %</b>



## 2.4.3 Přehled počtu vzniklých a nově přijatých SVJ do správy za období 2000-2010



## 2.4.4 Předpoklad na další období:

---

- Zbývá uzavřít **1 796** smluv na převod bytu do osobního vlastnictví
- Za předpokladu stejné rychlosti uzavírání smluv o převodu bytu do osobního vlastnictví by do dvou let mohla být převedena naprostá většina bytů do osobního vlastnictví
- Lze předpokládat, že do dvou let dojde ke vzniku společenství vlastníků s právní subjektivitou ve většině bývalých družstevních domů
- O převod bytu do vlastnictví zatím vůbec nepožádalo 440 členů družstva
- **SBD Škodovák směřuje do role standardního správce nemovitostí**

## **3. Provozně technické a ekonomické informace správce**

---

### **3.1 Revitalizace spravovaných domů**

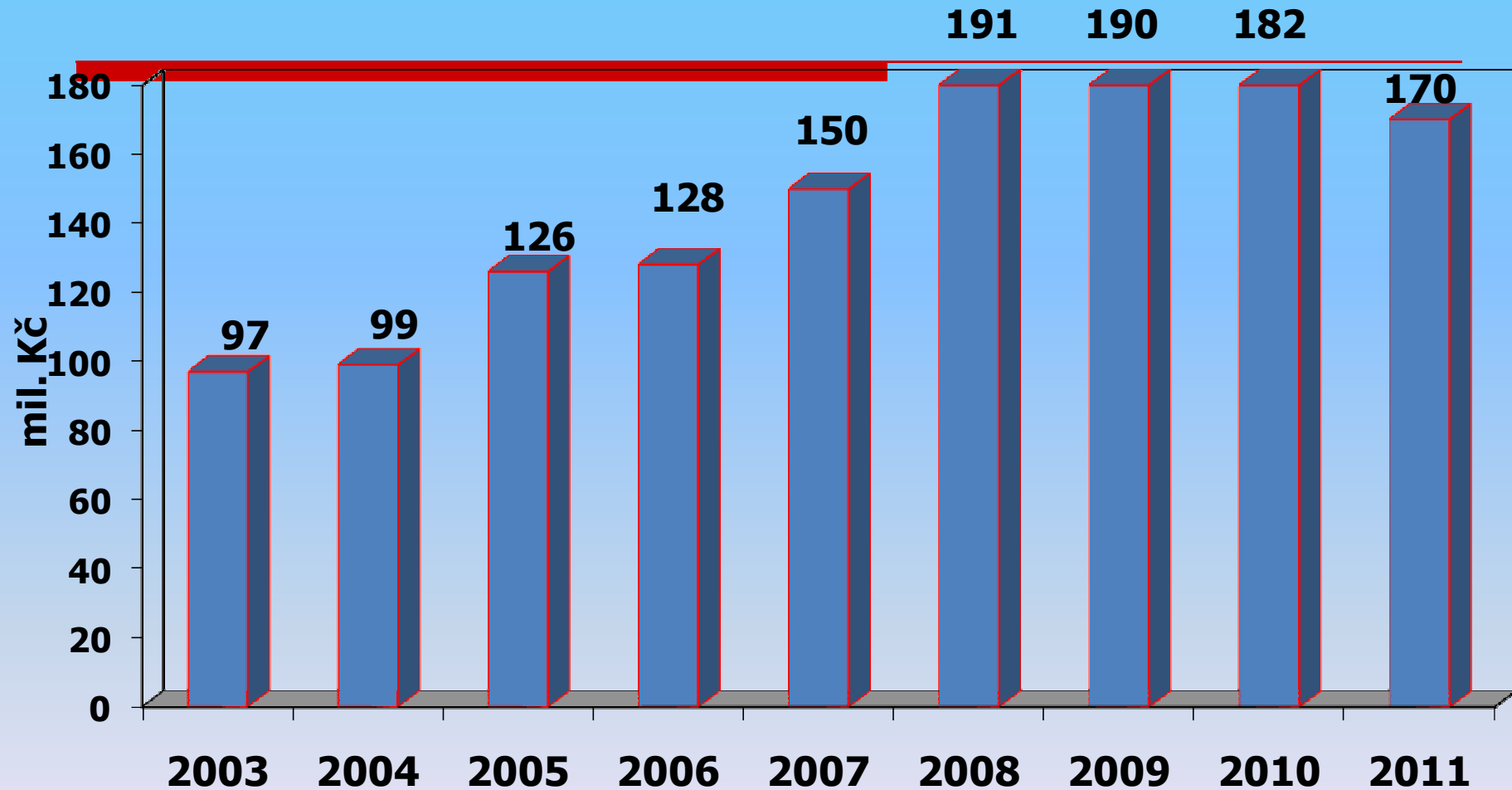
- stručná rekapitulace roku 2009 – 2010
- příprava revitalizací na rok 2011

### **3.2 Aktuální informace správce**

- legislativní změny
- očekávané úpravy cen
- provedené organizační změny (optimalizace)

### 3.1.1 Revitalizace spravovaných domů

Vývoj nákladů na opravy a údržbu od roku 2002 včetně plánu na rok 2010 a 2011



## 3.1.2 Největší položky plánů za roky 2010 a 2011

---

	2010	2011
➤ Zateplení obvodových plášťů	115	80 mil Kč
➤ Okna, lodžiové stěny	11	3 mil. Kč
➤ Výtahy	32	25 mil. Kč
➤ Střechy	4	6 mil. Kč
➤ Balkony, lodžie	1	1 mil. Kč

**Tendence: výrazný pokles výměn samotných oken  
nárůst komplexních zateplení domů (vliv dotační  
politiky státu, ve 2. pololetí 2010 dočasně pozastaveno  
přijímání žádostí)**



## 3.1.3 Vývoj tvorby fondu oprav

---

rok	0 – 5 Kč/m <sup>2</sup>	5 - 10 Kč/m <sup>2</sup>	10 – 15 Kč/m <sup>2</sup>	15 – 20 Kč/m <sup>2</sup>	20 – 25 Kč/m <sup>2</sup>	25 – 30 Kč/m <sup>2</sup>	30-35 Kč/m <sup>2</sup>	nad 35 Kč/m <sup>2</sup>
2006	11	47	96	119	79	23	7	
2007	11	44	92	110	79	41	8	
2008	6	36	66	105	101	54	15	3
2009	8	19	62	83	88	111	22	3
2010	10	17	49	73	95	113	38	5

### 3.1.4 Průměrné ceny revitalizace domů vlastněných nebo spravovaných SBD Škodovák

---

- průměrná cena revitalizací v Kč na m<sup>2</sup> obytné plochy domu se u akcí realizovaných v roce 2010 pohybuje kolem **3 000 Kč/m<sup>2</sup>**
- cena v Kč na m<sup>2</sup> obytné plochy domu u složitých a komplikovaných staveb realizovaných v roce 2010 překračuje částku **4 500 Kč/m<sup>2</sup>**
- nejnižší ceny v Kč na m<sup>2</sup> obytné plochy domu se pohybují na úrovni **1 500 Kč/m<sup>2</sup>** (zateplení obvodového pláště)
- Oproti roku 2009 nedošlo k zásadnímu navýšení cen stavebních prací

### 3.1.5 Přehled použitých kontaktních zateplovacích systémů u staveb realizovaných v roce 2010:

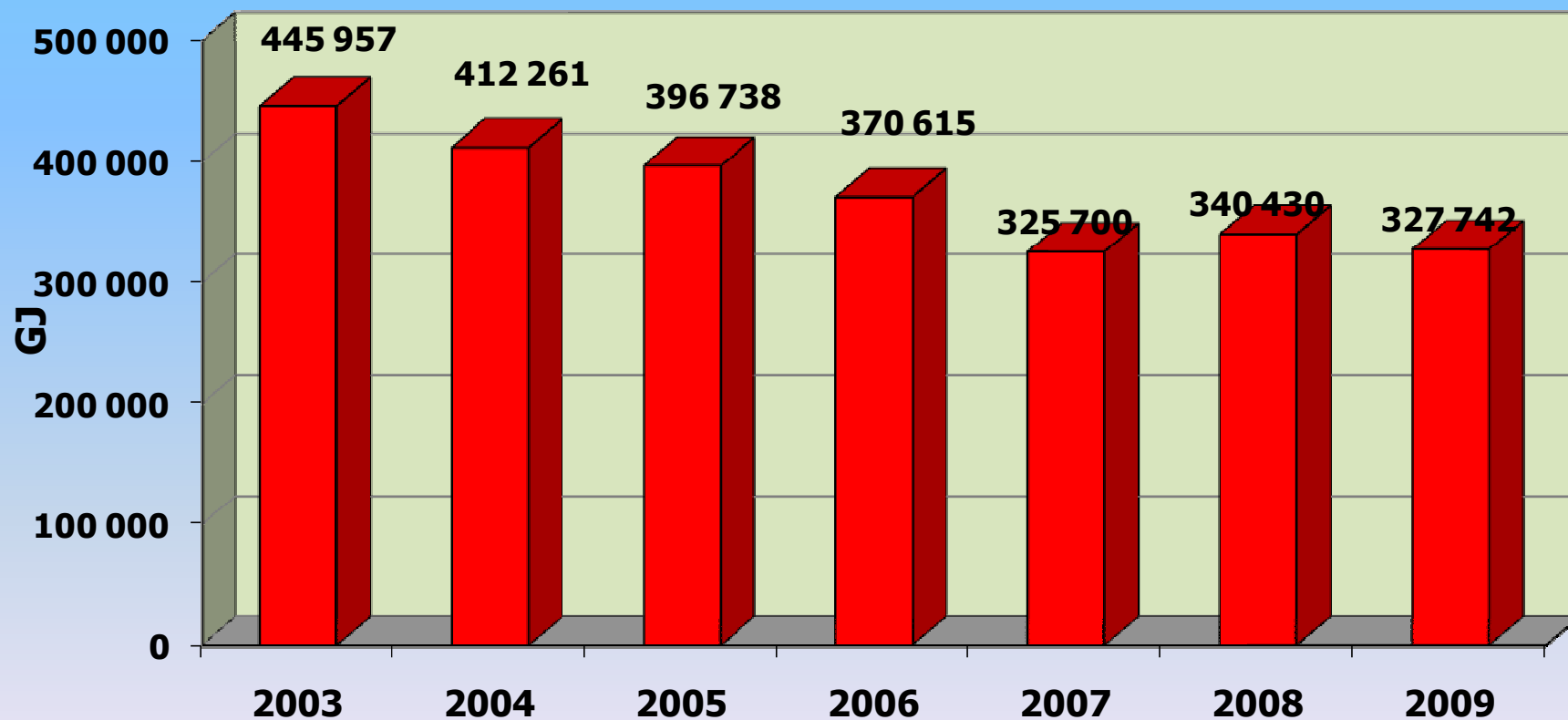
	počet staveb:	objem celkem:
TERRANOVA	12	64,1 mil. Kč
PROFI AM BAU	3	19,5 mil. Kč
STO	2	18,9 mil. Kč
CAPATECT	7	36,5 mil. Kč
BAUMIT	2	6,2 mil. Kč
TOMEŠ (Sládek s.r.o.)	3	31,6 mil. Kč
STOMIX	1	3,8 mil. Kč
<b>Celkem:</b>	<b>30</b>	<b>180,6 mil. Kč</b>

## 3.1.6 Stav revitalizace domů vlastněných nebo spravovaných SBD Škodovák

---

- V roce 2010 byla dokončena revitalizace přibližně 1/3 objektů spravovaných družstvem
- Od roku 2000 bylo vynaloženo na opravy domů vlastněných a spravovaných SBD Škodovák cca 1,2 miliardy Kč.
- Domy disponují 10-20 % potřebných finančních prostředků. Pro úvěrování jsou používány především tyto zdroje: ČSOB, Komerční banka, Česká spořitelna, Raiffeisenbank, Stavební spořitelna Wüstenrot

### 3.1.7 Vedlejší efekt zateplování – pokles spotřeby tepla na vytápění domů ve vlastnictví a správě SBD Škodovák v GJ celkem





## 3.1.8 Výhled na rok 2011

---

- V současné době probíhají přípravné práce (zpracování projektové dokumentace, vypsání výběrového řízení, příprava smluvních vztahů) pro cca 10 SVJ s termínem zahájení 1. pololetí 2011
- Lze předpokládat, že z důvodu přehodnocení státu v oblasti dotační politiky dojde v roce 2011 k zásadnímu poklesu počtu revitalizovaných domů (Nový panel, Zelená úsporám)
- V rámci správy nabízíme vypsání a vyhodnocení výběrového řízení, názor techniků a doporučení dodavatele ze strany družstva nemá závazný charakter, **o výběru dodavatele rozhoduje společenství !!!**
- **SBD Škodovák nabízí provádění stavebního dozoru + výkon koordinátora stavby**

## 3.2.1 Aktuální informace správce Daň z přidané hodnoty

---

- Sazby daně se od 1.1.2010 zvýšily o jeden procentní bod:

základní sazba daně se zvýšila z 19% na **20%**

snížená sazba daně se zvýšila z 9% na **10%**

- Snížená sazba daně u bytové výstavby včetně oprav, rekonstrukcí a modernizací bytů pro sociální bydlení zůstává v roce 2011 zachována
- Bytem pro sociální bydlení se rozumí byt, jehož celková podlahová plocha nepřesáhne 120 m<sup>2</sup>
- Vláda připravuje sbližování sazeb, v úvahu přichází i varianta sjednocení sazeb na úrovni 19 % (financování důchodové reformy)
- **Výsledkem bude skokové zdražení cen stavebních prací**

## 3.2.2 Daň z nemovitostí v roce 2011

- Sazba daně z nemovitostí se od 1.1.2010 u pozemků i staveb zvýšila na dvojnásobek:

	2009	2010
stavební pozemky	1 Kč/m <sup>2</sup>	2 Kč/m <sup>2</sup>
zastavěná plocha + nádvoří	0,1 Kč/m <sup>2</sup>	0,2 Kč/m <sup>2</sup>
byty	1 Kč/m <sup>2</sup>	2 Kč/m <sup>2</sup>

- Základní sazba daně stanovená zákonem se dále násobí koeficientem stanoveným vyhláškou statutárního města Plzně č. 4 / 2009 **O stanovení koeficientů pro výpočet daně z nemovitosti** (podle lokality jsou tyto koeficienty 1,6 2,5 3,5 a 4,5). Místní koeficient nebyl stanoven !
- Základem daně u bytu je upravená podlahová plocha, tj. výměra podlahové plochy bytu v m<sup>2</sup> vynásobená koeficientem 1,2 (tímto koeficientem je zohledněno spoluvlastnictví společných částí domu)

## 3.2.3 Daň z nemovitostí v roce 2011

---

- V roce 2011 dochází ke změně při zdaňování jednotek ve spoluvlastnictví více osob
- Přiznání podává každý spoluvlastník podle svého podílu na pozemku nebo stavbě
- Nadále se preferuje podání přiznání **společným zástupcem** (§13a odst. 4) zákona – přiznání za celou jednotku

## 3.2.4 Novela zákona o vlastnictví bytů (zákon č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů)

- Ve sbírce zákonů č. 345/2009 zveřejněna novela zákona, která:
  - prodlužuje termín převodů z 30.6.2010 na **31.12.2020**
  - ukládá družstvům sankce v případech, kdy nájemce splní veškeré své závazky vůči družstvu a družstvo nesplní svoji povinnost ani do 10 měsíců od převzetí výzvy k převodu
  - **SBD Škodovák zasílá výzvy k převodům bytů do vlastnictví , zejména v těch společenství, kde je minoritní postavení nájemců (není nutné volit zmocněnce družstva, vlastník sám uplatňuje svá práva při hlasování na shromáždění vlastníků)**
  - **Převod jednotky do vlastnictví je právo, nikoli povinnost**

## 3.2.5 Organizace svozu odpadu na území města Plzeň v roce 2011

---

- ❑ Svoz odpadů pro SBD Škodovák a jeho klienty nadále řešen firmou Becker Bohemia s.r.o.
- ❑ Dne 8.1.2009 zapsána do obchodního rejstříku firma **Plzeňské komunální služby s.r.o.**, která měla pro město Plzeň organizovat po vydání prováděcí vyhlášky svoz odpadů již od minulého roku
- ❑ Dochází k dalšímu skluzu, s největší pravděpodobností rok 2011 bude řešen stávajícím způsobem
- ❑ Bylo vypsáno výběrové řízení na firmy zajišťující svoz => **VŘ bylo napadnuto jednou z firem, řeší ÚHOS**
- ❑ Náklady na svoz odpadu budou řešeny formou poplatku stanoveného vyhláškou města Plzeň na osobu => ušetří samotní uživatelé větších bytů

## 3.2.6 Zimní úklid chodníků na území města Plzeň

---

- ❑ Novela zákona o pozemních komunikacích (zák.č. 13/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů) **ukládá obcím povinnost starat se o údržbu chodníků bez ohledu na to, komu patří přiléhající nemovitosti.** V Plzni mají provádět údržbu chodníků jednotlivá ÚMO.
- ❑ Konec roku 2010 se vyznačoval kalamitním stavem, který byl předmětem ostrých kritik.
- ❑ Prováděcím předpisem k zákonu je nařízení statutárního města Plzeň **č. 8/2009 O rozsahu, způsobu a lhůtách k odstranění závad ve schůdnosti:**
- ❑ <http://aplikace.plzen.eu/vyhlasiky/>



## 3.2.7 Změny Rámcové pojistné smlouvy

---

- Změny dojednány ve spolupráci s největším pojišťovacím makléřem v ČR - RENOMIA, a.s.
- U nových smluv na pojištění domácností se zvyšuje poskytovaná sleva z 10% na 30%
- Nově výhodná nabídka pojištění soukromých vozidel členů výboru prostřednictvím RENOMIA, a.s. se zachováním přiznaných bonusů, kde výše přiznané slevy může být až 60% z obvyklé ceny pojištění
- **Nově zdarma pojištění členů statutárních orgánů, pojistné plnění 2 mil. Kč/výbor**

### **3.2.8 Pojištění domů pod rámcovou pojistnou smlouvou s pojišťovnou Kooperativa – rozsah pojištění**

---

- pojištění na živel – franšíza 1500,-Kč
- pojištění odpovědnosti – spoluúčast 1000,-Kč
- odcizení – spoluúčast 1000,-Kč
- skla spol.částí domu – spoluúčast 500,-Kč
- hasící přístroje – spoluúčast 500,-Kč
- vandalismus – franšíza 1500,-Kč

## 3.2.9 Kontrola a čištění komínových průduchů

---

- Nařízení vlády č. 91/2010 Sb., O podmínkách požární bezpečnosti při provozu komínů, kouřovodů a spotřebičů paliv platné od 1. ledna 2011
- Povinnost **kontroly spalinové cesty** 1 x ročně odborně způsobilou osobou
- Kontrola u spotřebičů do 50 kW se skládá ze 3 činností:
  - čištění spalinové cesty
  - kontrola spalinové cesty včetně zprávy
  - Výběr pevných znečišťujících částí a kondenzátů  
**Orientační cena 650 Kč + 200 Kč dopravné**

## 3.2.10 Kontrola a čištění komínových průduchů

---

- Nařízení vlády č. 91/2010 Sb., O podmínkách požární bezpečnosti při provozu komínů, kouřovodů a spotřebičů paliv platné od 1. ledna 2011
- Povinnost provádění **revizí spalinové cesty** v těchto případech:
  - Před uvedením spalinové cesty do provozu nebo po každé stavební úpravě komína
  - Při změně druhu paliva připojeného spotřebiče paliv
  - Před výměnou nebo novou instalací spotřebiče paliv
  - Po komínovém požáru
  - Při vzniku trhlin ve spalinové cestě, jakož i při vzniku podezření na výskyt trhlin ve spalinové cestě
  - Orientační cena revize 1 500 Kč + 200 Kč dopravné**

## **3.2.11 Nabídka vlastní údržby družstva**

---

### **Vlastní údržba v rámci rozšíření služeb nabízí:**

- výměnu poštovních schránek včetně likvidace starých
- dodání a montáž domovních čísel
- dodání polic do strojoven výtahů
- výměnu vodoměrů TUV a SV
- vyklízení společných prostor domů
- likvidaci zařízení nepoužívaných prádelen a mandlů včetně zrušení odběrných míst u ČEZ a RWE
- stavební úpravy vyklizených prostor pro jejich další využití
- autodopravu nákladním automobilem AVIA a MULTICAR M25
- Ostatní práce a služby dle dohody

## 3.2.12 Protipožární opatření – výsledky testů

---

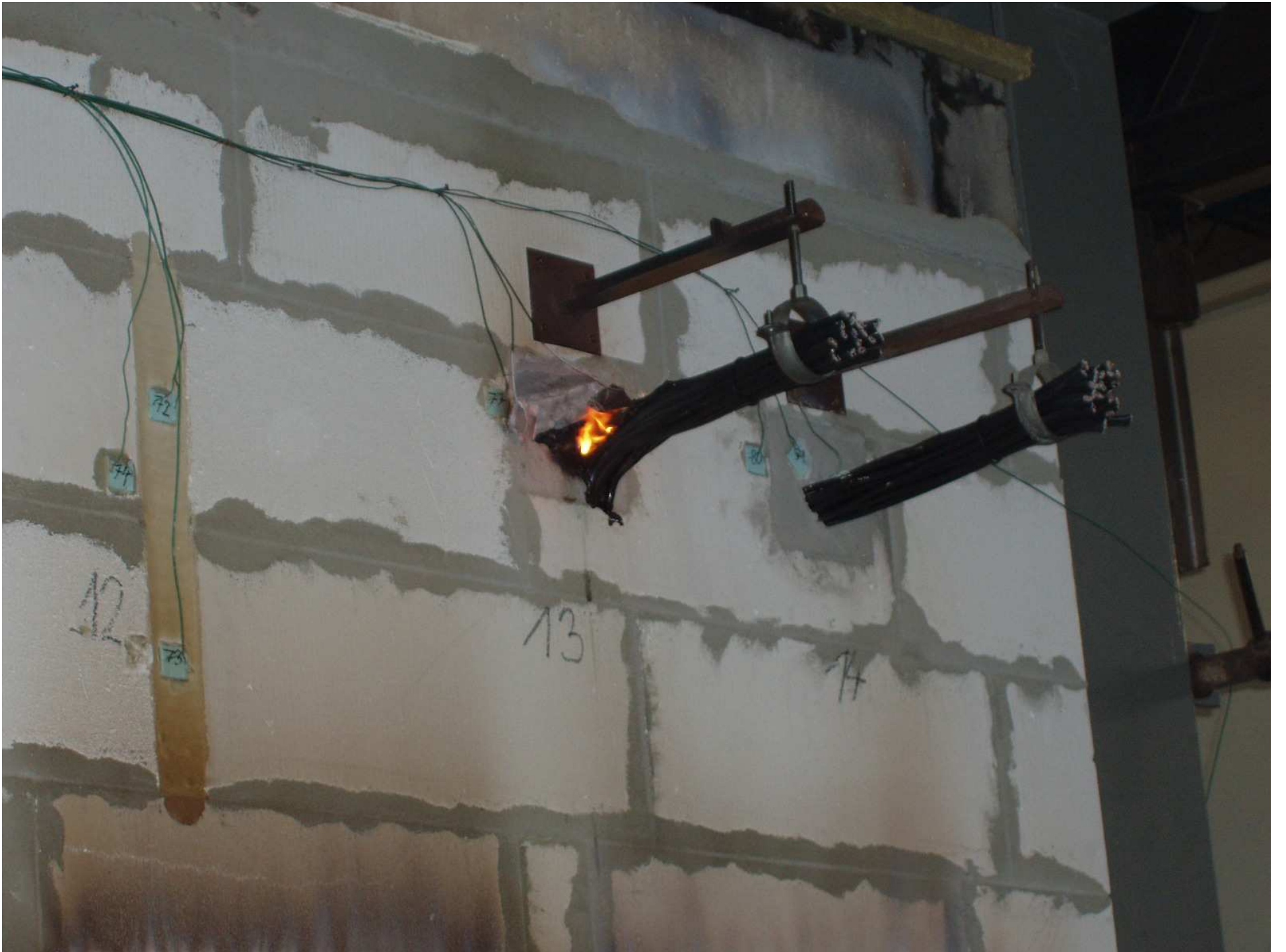
- Význam investice do požárně ochranných manžet v případech rekonstrukcí hlavních rozvodů v domech jednoznačně demonstrují výsledky testů
- Úspora v řádu tisíce korun na jeden prostup se může v případě požáru velmi prodražit
- Zodpovědnost následně spadá na statutární orgány











## 3.2.13 Změny cen energií a služeb v roce 2011

### Svoz odpadů

Podle informace Ing. Zemana, jednatele firmy BECKER BOHEMIA s.r.o.,  
nedojde ani v roce 2011 k navýšení cen za svoz odpadů oproti roku 2010.

	Počet svozů za pololetí					
	26		52		78	
	1x týdně Kč	meziroční zvýšení %	2x týdně Kč	meziroční zvýšení %	3x týdně Kč	meziroční zvýšení %
popelnice 110/120 litrů	1 110	0,00	2 000	0,00		
kontejner 1100 lit.	6 385	0,00	11 995	0,00	17 545	0,00

## 3.2.14 Ceny energií a služeb v roce 2011

- Rok 2011 je poznamenán skokovým navýšením cen vodného stočného o 34,17 %

	2010	2011	nárůst %
■ Teplo-sekundární rozvod za GJ	382,58 Kč	392,15 Kč	2,49
■ SV – vodné, stočné m <sup>3</sup>	51,03 Kč	68,46 Kč	34,17
■ TV GJ	382,58 Kč	392,15 Kč	2,49
■ El. En. paušál sazba C01-10 cena za 1kWh	662,40 Kč/rok 5,09 Kč	662,40 Kč/rok 5,69 Kč	11,79
paušál sazba C01-25 cena za 1 kWh	792,00 Kč/rok 5,09 Kč	792,00 Kč/rok 5,69 Kč	11,79

## 3.2.15 Úpravy záloh v souvislosti s nárůstem cen od 1.1.2011

- V souvislosti s navýšením cen energií a služeb byla v domech bez právní subjektivity provedena družstvem automaticky úprava krátkodobých záloh k 1.1.2011
- Po obdržení vyúčtování skutečných nákladů za rok 2010 si mohou uživatelé sami provést individuální úpravu zálohu (navýšení i snížení)
- Společenství s právní subjektivitou mají ve svých doručovacích schránkách na družstvu upozornění na nárůst cen spolu s **doporučením** na úpravu záloh (klíče od schránek jsou k vyzvednutí na vrátnici)
- Podle § 15 zákona o vlastnictví bytů **výši záloh určují vlastníci usnesením shromáždění**. Správce může úpravu záloh pouze doporučit, nemůže ji však bez odsouhlasení provést z důvodu možné námitky na nezákonnost z řad vlastníků

## 3.2.16 Poplatek SBD Škodovák za výkon správy v roce 2011

---

- Od 1.1.2010 odsouhlasena změna metodiky, došlo ke sjednocení celkové výše poplatku za výkon správy u SVJ bez právní subjektivity a odměny za výkon správy pro SVJ s právní subjektivitou na **130 Kč/byt/měsíc včetně 20 % DPH**
- Díky probíhající optimalizaci nákladů a po provedení organizačních změn se podařilo sestavit rozpočet na rok 2011 bez nutnosti zvýšení poplatku.
- V roce 2011 garantujeme výkon správy za cenu **130 Kč/byt/měsíc vč. DPH (108,33 Kč + 21,67 DPH)**

## 3.2.17 Optimalizace nákladů v podmínkách SBD Škodovák

---

- Přípravné práce na optimalizaci nákladů zahájeny koncem roku 2009
- Cílem bylo:
  - vytvoření jednoho kontaktního místa pro vyřízení většiny standardních požadavků (zákaznické centrum)
  - výrazná úspora osobních nákladů => udržení poplatků na stávající úrovni
  - redukce počtu stupňů řízení (jeden NŘ, 4 vedoucí úseků)
  - efektivní přístup klientů k aktuálním datům prostřednictvím zákaznického portálu
  - získání certifikátu Systém managementu kvality podle normy ČSN EN ISO 9001:2009



## 3.2.18 Optimalizace nákladů Zákaznické centrum



## 3.2.19 Optimalizace nákladů Činnost zákaznického centra

---

- **Centrální příjem, evidence a sledování termínů plnění veškerých zákaznických požadavků:**
  - převody členských práv a povinností
  - převody jednotek do vlastnictví podle zákona
  - nahlašování změn osobních údajů
  - příjem žádanek oprav
  - individuální úpravy krátkodobých záloh uživateli jednotek
  - dojednávání schůzek s odbornými referenty
  - přebírání veškerých dokumentů od SVJ i uživatelů jednotek
  - aktivace přístupů na zákaznický portál atd.



## 3.2.20 Optimalizace nákladů zákaznický portál

---

**<https://www.zakaznickyportal-skodovak.cz>**

- Bezpečný a pohodlný přístup k denně aktualizovaným datům
- Trvalý přehled o účetnictví, finanční hotovosti na bankovním účtu, fondu oprav a případných dlužnících
- Nástroj ke komunikaci se správcem i s jednotlivými uživateli v domě
- Možnost elektronického objednávání oprav
- Vyšší stupeň ISprávy, řada dalších funkcí
- Ostrý provoz v plném rozsahu bude zahájen od 1.3.2011, k tomuto datu bude odpojena ISpráva
- Prosím o vyzvednutí přístupových kódů na zákaznickém centru



## Přihlášení

? Prosím zadejte vaše uživatelské jméno a heslo.

Uživatelské jméno:

Heslo:

Zůstat přihlášen(a)

[Zapomněli jste heslo?](#)



## 3.2.21 Optimalizace nákladů rekapitulace

---

- Bez provedených úsporných opatření by nebylo možné bez skokového zdražení služeb sestavit přijatelný rozpočet na rok 2011
- Navýšení by se muselo pohybovat v řádech desítek Kč na byt/měsíc, což považujeme z hlediska našich klientů za nepřijatelné
- Roční zvýšení nákladů na průměrné SVJ (2 vchody, 48 bj. by) představovalo cca **15 000 Kč**
- Jen na osobních nákladech dojde k úspoře téměř **3 mil. Kč**
- Bude nutné zásadním způsobem změnit navyklé způsoby chování a přístupu ke klientům
- Schůzky s odbornými referenty a všemi zaměstnanci je možné i nadále sjednávat přímo s nimi, doporučujeme však využívat služeb zákaznického centra

## 3.2.21 Optimalizace nákladů rekapitulace

---

- Úsporná opatření se dotkla celé řady zaměstnanců
- Došlo ke snížení stavu o 10 zaměstnanců
- Ne všichni se s probíhajícími změnami smířili a je jejich právem se změnami nesouhlasit
- S přístupem „měli jsme zdražit, a vše mohlo zůstat jak bylo“ však zásadně nesouhlasilo ani představenstvo, ani vedení družstva
- Tento přístup by preferoval pouze zájmy úzké skupiny lidí, a to zájmy propuštěných zaměstnanců, což je nepřijatelné
- Probíhající změny jsou v 51leté historii družstva snad nejvýznamnější

## 3.2.21 Optimalizace nákladů rekapitulace

---

- Věříme, že provedené změny povedou ke zlepšení poskytovaných služeb
- Umožní družstvu nabízet výkon správy za ceny nižší než konkurence
- V oblasti přístupu k datům prostřednictvím zákaznického portálu nastavíme nový trend i u ostatních správců
- Zajistíme dlouhodobou perspektivu a udržitelný rozvoj SBD Škodovák
  
- Všechna čísla naznačují, že nastavený směr je správný a jediný možný

## ROK 2010

---



- adresa: **Alešova 20, 22**
  - akce: celková revitalizace objektu
  - náklady: 3 250 000 Kč vč. DPH
  - dodavatel: PRESTOL spol. s r.o.
  - zateplovací systém: CAPATECT
-

## ROK 2010

---



- **adresa: Popelnicová 44, 46**
  - **akce: zateplení fasády, střecha, GO lodžií**
  - **náklady: 5 500 000 Kč vč. DPH**
  - **dodavatel: FALK spol. s r.o.**
  - **zateplovací systém: TERRANOVA**
-



## ROK 2010

---



- **adresa: Adelova 12, 14**
  - **akce: zateplení fasády, střecha, GO lodžii**
  - **náklady: 7 400 000 Kč vč. DPH**
  - **dodavatel: eSve STAV, s. r.o.**
  - **zateplovací systém: STO**
-



## ROK 2010

---



- **adresa: Lud'ka Pika 5, 7**
  - **akce: zateplení fasády, střecha, GO lodžii**
  - **náklady: 6 500 000 Kč vč. DPH**
  - **dodavatel: PROFI FASÁDY spol. s r.o., Plzeň**
  - **zateplovací systém: PROFI AM BAU**
-

## ROK 2010

---



- **adresa: Lud'ka Pika 9, 11**
  - **akce: zateplení fasády, střecha, GO lodžii**
  - **náklady: 6 500 000 Kč vč. DPH**
  - **dodavatel: PROFI FASÁDY spol. s r.o., Plzeň**
  - **zateplovací systém: PROFI AM BAU**
-

## ROK 2010

---



- **adresa: Družstevní 15**
  - akce: zateplení fasády, střecha, GO balkonů
  - náklady: 2 200 000 Kč vč. DPH
  - dodavatel: David Ryba, EXTREME SYSTEM
  - zateplovací systém: CAPAROL
-



**ROK 2010**

---



- **adresa: U Borského parku  
24, 26**
  - akce: zateplení fasády, střecha, GO lodžii
  - náklady: 3 200 000 Kč vč. DPH
  - dodavatel: REVITSTAV s.r.o.
  - zateplovací systém: **TERRANOVA**
-

## ROK 2010

---



- **adresa: U Borského parku 28, 30**
  - akce: zateplení fasády, GO lodžii, výměna oken
  - náklady: 3 200 000 Kč vč. DPH
  - dodavatel: REVITSTAV s.r.o.
  - zateplovací systém: TERRANOVA
-

## ROK 2010

---



- adresa: **Mandlova 1, 3**
  - akce: zateplení fasády, střecha, GO lodžií
  - náklady: 3 500 000 Kč vč. DPH
  - dodavatel: REVITSTAV s.r.o.
  - zateplovací systém: TERRANOVA
-