



ZPRAVODAJ

Obsah:

- Informace o konání a usnesení shromáždění delegátů SBD NH
- Hospodaření družstva v roce 2007
- Převody bytů a garáží do vlastnictví nájemců – členů SBD NH
- PANEL - stav, přehled oprav
- Odstávky TUV v letní sezóně 2008
- Příprava plánu záchovné údržby bytového fondu pro rok 2009
- Přehled dlužníků s dluhem nad 8 tisíc Kč k 30. 4. 2008
- Přehled vybraných cen energií a služeb v roce 2008
- Informace o zavádění nového informačního systému
- Jmenný telefonní seznam SBD NH podle oddělení
- E-mailové adresy

červen 2008

Ing. Radomír Prešer
ředitel SBD NH



Informace o konání a usnesení shromáždění delegátů SBD NH

29. května tohoto roku se konalo pravidelné shromáždění delegátů našeho bytového družstva. Shromáždění delegátů přijalo následující usnesení:

- a) schválilo roční účetní závěrku za rok 2007
- b) schválilo převod zisku vytvořeného v roce 2007 ve výši 322 646,87 Kč do nedělitelného fondu družstva
- c) schválilo zástavu nemovitostí, a to společných částí a bytových jednotek domů:
 - čp. 3003, 3004, 3005, Tarnavova 7, 9, 11 v Ostravě-Zábřehu
 - čp. 3010, 3011, Tarnavova 10 a Dolní 88 v Ostravě-Zábřehu
 - čp. 2890, 2891, Zimmerlerova 31, 33 v Ostravě-Zábřehu
 - čp. 2407, 2408, 2409, Volgogradská 104, 106, 108 v Ostravě-Zábřehu
 - čp. 2848, 2849, 2850, Jugoslávská 57, 59, 61 v Ostravě-Zábřehu
 - čp. 934, 935, 936, V. Vlasákové 1, 3, 5 v Ostravě-Bělském Lese
 - čp. 1198, A. Kučery 18 v Ostravě-Hrabůvce
 - čp. 241, 242, Staňkova 30, 32 v Ostravě-Výškovicích
 - čp. 2911, 2912, Horymírova 102, 104 v Ostravě-Zábřehu
 - čp. 601, 602, Šeříková 9, 11 v Ostravě-Výškovicích
 - čp. 244, 245, 29. dubna 3, 5 v Ostravě-Výškovicích
 - čp. 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1463, Maďarská 1, 3, 5, 7, 9, 11 v Ostravě-Porubě
 - čp. 2836, 2837, 2838, Za školou 2, 4, 6 v Ostravě-Zábřehu
- d) potvrdilo rozhodnutí představenstva, kterým byli z družstva vyloučeni Monika a Petr Vaňkovi a Petr Golka



Hospodaření družstva v roce 2007

Náklady družstva za rok 2007 činily 234 785 tis. Kč. Proti roku 2006 došlo ke zvýšení o 31,7%. Hlavním důvodem navýšení je nárůst oprav z důvodu avizovaného zvýšení DPH v roce 2008, placené úroky z úvěrů a zúčtování opravné položky k dlužným úhradám za fakturaci, nájemné a nepohyblivé zásoby. Výnosy družstva byly ve výši 235 107 tis. Kč. Proti roku 2006 došlo ke zvýšení o 31,6%. Výši výnosů ovlivnilo zvýšené čerpání na opravy bytových domů a tím byly vyšší ostatní provozní výnosy (tj. rozpouštění dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu), dále zvýšené finanční výnosy, v nichž jsou zahrnuty dotace státu na úroky z úvěrů na revitalizaci. Hospodářský výsledek po zdanění ve výši 322 tis. Kč bude na základě schválení shromážděním delegátů dne 29. 5. 2008 převeden do nedělitelného fondu družstva.

Aktiva družstva zahrnují pohledávky za upsaným vlastním kapitálem (6 414 tis. Kč), stálá aktiva (1 888 319 tis. Kč), oběžná aktiva (389 358 tis. Kč) a časové rozlišení (6 840 tis. Kč). Výši aktiv hlavně ovlivnila revitalizace a tím došlo ke zvýšení hodnoty dlouhodobého hmotného majetku a zvýšení pohledávek dle předpisu nesplaceného úvěru na revitalizace. Pasiva družstva zahrnují vlastní kapitál (1 715 446 tis. Kč), cizí zdroje (573 713 tis. Kč) a časové rozlišení (1 772 tis. Kč). Výši pasiv ovlivnilo hlavně zvýšení hodnoty fondu členských podílů a fondu družstevní výstavby, výše cizích zdrojů, tj. zvýšení dlouhodobých úvěrů z důvodu revitalizace bytových objektů.

V rámci záchovné péče byly opravy a údržba bytového a nebytového fondu zajišťovány z vlastních i cizích zdrojů. Bylo uzavřeno devatenáct úvěrových smluv na akce „PANEL“ v celkové výši 235 350 tis. Kč. V průběhu roku se prováděly hlavně výměny oken, opravy balkónů a vstupů, zateplení objektů, generální opravy výtahů a výměny elektrických rozvodů. Celkem byly provedeny opravy ve výši 344 211 tis. Kč.



Převody bytů a garáží do vlastnictví nájemců – členů SBD NH

Naše bytové družstvo již převedlo 1 776 bytů a 537 garáží do vlastnictví našich členů – nájemců. Uvedenými převody se tak snížil počet bytů vlastněných naším družstvem na 8 950 a počet garáží na 1 686. Převody bytů i garáží plynule pokračují i v letošním roce. Ten by měl být z hlediska počtu převodů nadprůměrný. Jestliže bylo v uplynulých letech v průměru převáděno v kalendářním roce asi 350 bytů, pak jen v tomto roce by mělo podle žádostí o převod být převedeno téměř 1 100 bytů a 130 garáží.

Jak jsme již dříve informovali, přijalo naše družstvo změnu stanov, která umožňuje převody bytů a garáží i těm současným nájemcům, kteří z jakéhokoli důvodu nepodali nebo nemohli podat výzvu k převodu v souladu s ustanovením § 23 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů). Stručně řečeno, tato přijatá změna znamená, že každý člen našeho družstva, který je nájemcem bytu nebo garáže, může převést byt nebo garáž do svého vlastnictví, a to kdykoli v budoucnu, kdy se rozhodne. Stačí k tomu jediné, aby formálně, písemně nebo e-mailem sdělil družstvu svůj zájem o převod. Družstvo mu poté předloží návrh dohody, v níž si zájemce stanoví, ve kterém roce si chce byt nebo garáž převést do svého vlastnictví. Výjimku tvoří pouze byty a garáže u domů, jejichž výstavba byla financována z prostředků sdružení, které je tvořeno naším družstvem a Statutárním městem Ostravou. Jedná se o domy na ulici Zapletalova a Na Baranovci ve Slezské Ostravě a na ulici Kasalického v Ostravě-Michálkovicích.



V loňském roce, v souladu s celorepublikovým trendem a zájmem, bylo u družstva komplexně revitalizováno celkem 14 domů. Společně s komplexními opravami provedenými v letech předchozích je takto opraveno 35 domů, přičemž v současné době je ve stadiu rozpracovanosti dalších 14 domů. Na všechny stavby jsme v souladu s vládou ČR vyhlášenými pravidly v rámci programu PANEL podali žádosti o dotaci úroků poskytovaných úvěrů. Všech 35 domů, dokončených do roku 2007, již také dotaci ve výši 4 % úrokové sazby čerpá. To už bohužel neplatí pro letošní rok, kdy z důvodu jednak enormně zvýšeného zájmu o provádění komplexních oprav v celé republice a také z důvodu snížených zdrojů Státního fondu pro rozvoj bydlení, který dotace vyplácí, můžeme pro letošní opravy počítat s úrovní dotace ve výši 2 %. Pro příští rok jsou připravována nová pravidla poskytování těchto dotací v odstupňované úrovni 1 až 4 % podle míry komplexnosti provedené opravy. Konečná verze nových podmínek však ještě nemá v tuto chvíli definitivní podobu, ale věříme, že do doby projednávání konečné podoby plánu oprav pro příští rok vás s novou verzí budeme moci seznámit.

Přesto, že předběžný plán oprav pro příští rok počítá s podobným rozsahem komplexních oprav jako je tomu letos, nebude tento objem pravděpodobně dosažen. Důvodem jsou vzrůstající počty jednotek převedených v jednotlivých domech do vlastnictví a postoje těchto nových, případně i dřívějších vlastníků ke způsobu financování tam, kde samotné zdroje domu nestačí. Abychom nedostali družstvo v budoucnu do potíží s případným splácením úvěru na komplexní opravu domu, představenstvo rozhodlo povolovat čerpání úvěru pouze v případě jeho stoprocentního zajištění. Pro jednotlivé vlastníky jednotek v domě to znamená možnost volby z následujících možností: buďto formou zástavy vlastní jednotky zajistit ručení svého podílu na úvěru nebo hotovostní splacení příslušného podílu zálohově před zahájením stavby. Třetí možností je uzavření tzv. dohody o uznání dluhu ve výši svého podílu za přítomnosti notáře. Dosavadní praxe ukazuje, že je mnoho zájemců o komplexní revitalizaci domu, ale v málo případech jsou spoluvlastníci ochotni na tyto podmínky přistoupit. V budoucnu to může znamenat zablokování provádění komplexních oprav, respektive společných částí domů v případech, kdy na opravy nebude ve fondu na opravy a údržbu dostatek finančních prostředků, protože otevření bankovního úvěru z těchto důvodů nebude možné. Družstvo v takových případech nemá, v souladu s platnou legislativou, žádné nástroje, jak takovou situaci zvrátit.



Odstávky TUV v letní sezóně 2008

<u>Poruba:</u>	23. 6. - 29. 6. 2008	O. Synka 1854/37 K. Šmidkeho 1823/9 K. Šmidkeho 1824/11 K. Šmidkeho 1825/13 K. Šmidkeho 1826/15 K. Šmidkeho 1827/17
	30. 6. - 3. 7. 2008	Podroužkova 1677/2
	7. 7. - 11. 7. 2008	Gen. Sochora 1240 - 1243 Bajkalská 1255/6,8 + 1253/2,4 SVJ Gen. Sochora, blok 26, 1263-1265 K. Pokorného 1289 - 1291 K. Pokorného 1365 - 1367 K. Pokorného 1396 - 1398 1. čs. arm. sboru 1372/5 Sokolovská 1185 - 1187 Sokolovská 1178/16
<u>Zábřeh:</u>	19. 8. - 26. 8. 2008	Čujkovova 48 Čujkovova 50 Čujkovova 48A Čujkovova 50A
<u>Ostrava:</u>	20. 7. - 25. 7. 2008	Nádražní 60 Nádražní 62 Nádražní 64



Příprava plánu záchovné údržby bytového fondu pro rok 2009

Jako každoročně, tak i letos bude naše družstvo jako správce domů svolávat shromáždění vlastníků jednotek každého bytového domu a bloku garáží, v němž došlo k převodu alespoň jedné jednotky do vlastnictví.

Na těchto schůzích předkládáme vlastníkům plán oprav a návrh stanovující výši zálohových plateb, které se schválením většinou vlastníků stanou závaznými pro následující kalendářní rok. Tyto schůze proběhnou v měsících září a říjnu letošního roku.

Před zpracováním výše uvedených materiálů - plánu oprav a návrhu výše tvorby dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (DZOÚ, tzn. fond oprav společných částí domu) - je nutné celou problematiku projednat také na členských schůzích samosprávy jednotlivých domů a garážových bloků.

V některých objektech již tyto členské schůze s tímto programem proběhly, na mnoha se připravují. Žádáme Vás tímto o maximální účast na těchto členských schůzích dané samosprávy, které by měly proběhnout u garážových bloků nejpozději do konce srpna letošního roku, u bytových domů pak do poloviny září tohoto roku. Jakékoliv změny v plánu oprav, resp. v tvorbě DZOÚ jsou poté, co proběhne příslušné shromáždění vlastníků jednotek, již akceptovatelné pouze za předpokladu svolání nového shromáždění.



Přehled dlužníků s dluhem nad 8 tisíc Kč k 30. 4. 2008

HS	Vchod	Byt	Prostora	Adresa	Dlužné nájemné (Kč)
101	3	9	2+1	Volgogradská 9	112 109,-
122	2	27	3+1	Výškovická 100	15 468,-
133	1	13	2+1	Volgogradská 112	80 592,-
183	1	49	3+1	Pavlova 25	22 892,-
183	1	76	2+1	Pavlova 25	21 645,-
191	1	26	G	Čujkovova 48	9 327,-
206	6	38	2,5+1	Nádražní 64	9 613,-
212	1	10	2,5+1	Sokolovská 1178	8 358,-
276	1	17	1+1	Podroužkova 1677	42 974,-
291	1	47	3+1	Vietnamská 1489	22 715,-
291	2	31	2+1	Vietnamská 1488	14 050,-
291	2	39	2+1	Vietnamská 1488	10 703,-
537	2	12	3+1	L. Hosáka 3	18 920,-
539	2	18	3+1	L. Hosáka 15	8 341,-
552	4	18	3+1	Markova 21	10 990,-
562	1	11	3+1	Z.Vavříka 13	11 567,-
565	1	1	3+1	F. Lýska 1	41 608,-
620	2	11	2+1	Staňkova 22	9 943,-
627	1	31	1+1	29. dubna 19	17 281,-
649	1	75	3+1	Výškovická 155	14 586,-
653	1	3	3+1	Písečná 5	9 930,-
676	3	2	4+1	Tarnavova 11	13 941,-
677	4	10	2+1	Dolní 88	15 125,-
691	2	4	3+1	Šeříková 15	8 845,-
693	1	7	1+1	Šeříková 36	16 562,-
695	2	9	3+1	Šeříková 14	8 396,-
721	2	10	3+1	Jugoslávská 41	9 642,-
736	2	2	2+1	Jugoslávská 59	9 875,-
756	3	9	3+1	Markova 36	57 750,-
766	1	3	3+1	Horymírova 26	21 143,-
769	1	14	3+1	Rezkova 2	24 186,-
771	2	1	3+1	Břenkova 17	17 343,-
774	1	6	3+1	Horymírova 8	8 780,-
777	1	15	3+1	Tarnavova 14	9 902,-
778	1	10	2+1	Dolní 86	10 352v
790	1	21	3+1	Horymírova 126	13 211,-
812	1	15	3+1	Výškovická 150	8 016,-
831	3	6	3+1	Šeříková 2	55 878,-

Celkem:

822 559,-



Přehled vybraných cen energií a služeb v roce 2008

Ceny jednotlivých energií a služeb platných v roce 2008, které jsou již zahrnuty v zálohových platbách na služby k 1. 1. 2008:

	jednotka	cena v Kč (včetně DPH)
a) elektrická energie	MWh	5 185,10
	pevná měsíční sazba	47,60
jistič 3x80A-100A	pevná měsíční sazba	154,70
jistič 3x60A	pevná měsíční sazba	67,83
jistič 3x41A-50A	pevná měsíční sazba	53,55
jistič 3x35A-40A	pevná měsíční sazba	42,84
jistič 3x31A-32A	pevná měsíční sazba	34,51
jistič 3x21A-25A	pevná měsíční sazba	27,37
jistič 3x20A	pevná měsíční sazba	21,42
jistič 3x12A-16A	pevná měsíční sazba	16,66
jistič 1x15A-25A	pevná měsíční sazba	10,71

V ceně za elektrickou energii je zahrnuta regulovaná platba za dopravu elektřiny a platba za silovou energii.

b) tepelná energie

1. Dalkia Ostrava, a.s.

(pro byty a nebytové prostory)

- ústřední topení

hlavní předávací stanice	pevná měsíční sazba - kW	94,10
	GJ	247,43

domovní předávací stanice	pevná měsíční sazba - kW	104,10
	GJ	247,43

- teplá užitková voda ohřev

hlavní předávací stanice	GJ	347,71
--------------------------	----	--------

domovní předávací stanice	GJ	247,43
---------------------------	----	--------



2. ArcelorMittal Ostrava a.s.

- ústřední topení, teplá užitková voda

HS 195 (Pjanovova 25, 27)	GJ	446,90
HS 182, 183 (Pavlovova 23, 25)	GJ	463,25

c) vodné stočné (i pro teplou vodu)

m³ 51,06

d) zemní plyn

do 180 m³

pevná měsíční sazba	45,70
m ³ (do 31. 3. 2008)	14,26
m ³ (od 1. 4. 2008)	16,37

Informace o zavádění nového informačního systému

Naše družstvo téměř od samého počátku zavádění výpočetní techniky zpracovávalo veškeré družstevní agendy pomocí softwaru vytvářeného našimi zaměstnanci. Dnes jsme se již dostali do stádia, kdy jak nárůst agendy, tak i její složitost přesahuje naše vlastní možnosti dále tyto programy vyvíjet. Družstvo proto přijalo rozhodnutí nakoupit speciální software, určený pro bytová družstva, od společnosti, která se touto činností, včetně dalšího vývoje uvedeného softwaru zabývá na profesionální úrovni. Po provedeném výběrovém řízení a po dlouhodobějším posuzování různých demoverzí nabízených na našem trhu bylo rozhodnuto o zakoupení systému s názvem INTEGRI. I když se jedná o finančně poměrně nákladný systém, bude tento nový systém na druhé straně pokrývat naše veškeré potřeby související se správou bytového fondu. V současné době probíhá na družstvu jeho implementace a postupně jsou na nový systém převáděny všechny stávající agendy. V této souvislosti bychom chtěli všechny naše členy požádat o jistou míru trpělivosti a tolerance, pokud by snad v průběhu uvedené implementace došlo k určitým drobným nedostatkům.



Jmenný telefonní seznam SBD NH podle oddělení

spojovatelka: 596 763 001 , 724 285 254, 602 531 139

přímé linky: 596 763 0xx - dle níže uvedených dvojčíslí

Oddělení	Jméno	Klapka, telefonní číslo
ASŘ	Michný, Ing., Vavroš	13
BOZP, PO	Nedělčevová, Pacoltová	16
Bytové a členské oddělení	Hrehušová	41
	Vnenková	63
	Křištofová	42
	Huserová	54
Členské podíly	Huserová	54
Daně, hospodaření samospráv	Szotkowská	52
Dispečink	Buršíková	17, 596 740 243, 596 740 249
Doprava, MTZ	Kaňáková	21
Ekonomické informace	Pudichová, Ing.	55
Ekonomická náměstkyně	Vltavská, Ing.	05, 596 740 250
Elektro	Plaček	33, 60
Energetika, měřidla	Kovárová	23
	Příhonský	20
Fax		596 740 246
Jídelna	Bylicová	45
Mistr řemesel	Maršálek	34
Mzdová účtárna	Kovaříková, Lyčková	53
Nájemné	Barillová, Bogáňová, Bartuselská	47, 56
Oddělení správy byt. fondu	Janíčková, Ing.	59
	Urbanová	24
	Papřoková	25
	Bérešová	26
	Prokešová	27
	Cholevová	28
	Miksová	29
	Pošová	19
	Kapustová	32
	Pala	39, 38
	Novosad, Ing.	30, 596 740 248
	Ostraha majetku	
Plyn		
Pokladna	Kostelníková	46
Podatelna	Slavíková	15
Právní oddělení	Adamec, JUDr.	07
	Populová	08
	Hradilová	09
	Opletal, Mgr.	kontakt přes sekretariát ředitele
Převody bytů do vlastnictví	Šimková	11



Oddělení	Jméno	Klapka, telefonní číslo
Ředitel	Prešer, Ing.	02, 596 740 247
Sekretariát ředitele	Palicová	03, 596 740 247
Sklad	Matusz, Barnošáková	40
Technicko-dodavatelské odd.	Fojtová, Ing.	49
	Pifka	31
	Achillesová	37
	Carbolová	58
	Beneš	66
	TDO - stavební úpravy	Babišová
Ústředna	Súkeníková	01
Všeobecná účtárna	Satková, Ing.	65
	Poláchová	51
	Škarková	54
	Polomský, Ing.	04, 596 740 249
Výrobní účtárna	Plachká	51
Výtahy	Žurián	35, 596 740 245
	Mrkvová	35, 61
Výtahy - servis, vyprošťování		602 718 504
Vyúčtování služeb	Jergová	48
	Čedroňová	64



E-mailové adresy

Ředitel družstva	preser@sbdnh.cz
Ekonomická náměstkyně	vltavska@sbdnh.cz
Výrobní náměstek	polomsky@sbdnh.cz
Sekretariát ředitele	palicova@sbdnh.cz
Předseda představenstva	predstavenstvo@sbdnh.cz
Podatelna	podatelna@sbdnh.cz
Právní oddělení	pravni@sbdnh.cz, adamec@sbdnh.cz, hradilova@sbdnh.cz, populova@sbdnh.cz
Převody bytů	simkova@sbdnh.cz
Dispečink družstva	dispecink@sbdnh.cz, bursikova@sbdnh.cz
Technicko-dodavatelské odd.	fojtova@sbdnh.cz, achillesova@sbdnh.cz, carbolova@sbdnh.cz, pifka@sbdnh.cz, benes@sbdnh.cz, babisova@sbdnh.cz
Mater. tech. zásobování	mtz@sbdnh.cz, matusz@sbdnh.cz, barnosakova@sbdnh.cz
Odd. správy byt. fondu	janickova@sbdnh.cz, cholevova@sbdnh.cz, miksova@sbdnh.cz, kapustova@sbdnh.cz, posova@sbdnh.cz, prokesova@sbdnh.cz, beresova@sbdnh.cz, urbanova@sbdnh.cz, paproková@sbdnh.cz
Energetika	kovarova@sbdnh.cz, prihonsky@sbdnh.cz
Doprava	kanakova@sbdnh.cz
Členské a bytové záležitosti	kristofova@sbdnh.cz, hrehusova@sbdnh.cz, vnenkova@sbdnh.cz,
Nájemné	barillova@sbdnh.cz, bartuselska@sbdnh.cz, boganova@sbdnh.cz
Vyúčtování služeb	cedronova@sbdnh.cz, jergova@sbdnh.cz
Účtárny	satkova@sbdnh.cz, plachka@sbdnh.cz, pudichova@sbdnh.cz, polachova@sbdnh.cz, skarkova@sbdnh.cz, szotkowska@sbdnh.cz
Členské podíly	huserova@sbdnh.cz
Mzdová účtárna	kovarikova@sbdnh.cz, lyckova@sbdnh.cz
Pokladna	kostelnikova@sbdnh.cz
ASŘ	michny@sbdnh.cz, vavros@sbdnh.cz
PO a BOZ	pacoltova@sbdnh.cz,
Ostatní oddělení	sbdnh@sbdnh.cz
Správce www stránek	webmaster@sbdnh.cz

