



**Stavební bytové družstvo Nová huť**

Hýlova 40, 700 30 Ostrava - Výškovice • Na výspě 10, 700 30 Ostrava - Výškovice, pošt. příhr. 33

# ZPRAVODAJ

**Stavební bytové  
družstvo**

**Nová huť**

**50  
LET**

**1959-2009**

červen 2009

Ing. Radomír Prešer  
ředitel SBD NH

[www.sbdnh.cz](http://www.sbdnh.cz)

## OBSAH:

- Padesáté výročí SBD NH
- Informace o konání a přijatých usneseních shromáždění delegátů SBD NH
- Hospodaření družstva v roce 2008
- Pozemky, informace o převodech jednotek do vlastnictví členů družstva - nájemců
- Informace o letním provozu termoregulačních ventilů a uzavíracích ventilů SV a TUV v bytech
- Odstávky TUV v letní sezóně 2009
- Výměny vodoměrů
- Nabídka řemeslných prací
- Přechod na digitální vysílání – úpravy STA
- Přehled dluhů nad 8 tisíc Kč k 30. 4. 2009
- Přehled vybraných cen energií a služeb v roce 2009



### Něco málo k historii našeho družstva

Stavební bytové družstvo Nová huť oslaví v letošním roce 50 let své existence. V souvislosti s tímto významným výročím bychom se chtěli spolu se všemi našimi členy krátce ohlédnout za tímto obdobím a připomenout nejvýznamnější mezníky těchto uplynulých 50 let.

Družstvo bylo zřízeno v roce 1959 jako družstvo lidové, podle zákona č. 27/1959. Do obchodního rejstříku bylo zapsáno 24. prosince 1959 pod názvem Stavební bytové družstvo NHKG. Družstvo spravovalo v období šedesátých let celkem 2321 bytů. Zejména se jednalo o byty postavené pro zaměstnance podniku NHKG. V roce 1980 došlo ke sloučení našeho bytového družstva s Družstvem občanů ObNV Zábřeh pro výstavbu a správu garáží v Ostravě 3. Dnem 1. 1. 1980, tj. dnem sloučení družstev, přešel majetek, práva a závazky uvedeného družstva garáží na naše družstvo, které se tímto stalo vlastníkem celkem 2578 garáží.

V roce 1990 přijalo naše družstvo změnu názvu na Stavební bytové družstvo Nová huť Ostrava. V této době již naše družstvo spravovalo celkem 9806 bytů a 2258 garáží. Počet garáží se proti předchozímu období snížil z důvodu převodu několika garážových celků do vlastnictví nájemců těchto garáží.

5. listopadu 1991 byl přijat a dnem 1. 1. 1992 nabyt účinnosti zákon č. 513/1991 Obchodní zákoník, upravující i oblast družstevnictví, který nahradil mimo jiné i zákon č. 176/1990 Sb. o bytovém, spotřebním, výrobním a jiném družstevnictví. V souladu s příslušnými ustanoveními obchodního zákoníku se každé družstvo muselo změnit do podoby určené tímto zákonem, tedy přijmout stanovy odpovídající požadavkům obchodního zákoníku a upravit základní práva a povinnosti členů družstva a jeho orgánů. Naše družstvo přijalo potřebnou změnu stanov na Shromáždění delegátů, které se konalo 17. 10. 1992. Současně byla přijata změna názvu družstva na Stavební bytové družstvo Nová huť. Pod tímto názvem působí naše družstvo dodnes.

V téže roce byl přijat další právní předpis, který významně ovlivnil a vlastně i dnes ovlivňuje naše družstvo. Byl to zákon č. 42/1992 Sb. o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových vztahů v družstvech označovaný jako „transformační zákon“. Počet bytů, spravovaných naším družstvem, dosáhl v tomto období počtu 10 472.

Na základě tohoto zákona rozhodlo uvedené shromáždění delegátů o postupu při převádění bytů, garáží a řadových domů (dále jen jednotek) do vlastnictví našich členů – nájemců, počínaje rokem 1993, a to na základě výzvy k převodu, kterou družstvo od jednotlivých členů obdrželo. Toto shromáždění delegátů rovněž rozhodlo, že samotný převod jednotky do vlastnictví našeho člena nebude mít za následek ukončení jeho členství v družstvu. Uvedený transformační zákon rovněž umožňoval vyčlenění samospráv (domů) tedy stávající části družstva s tím, že tímto vyčleněním vznikla nová družstva. Této možnosti využily dvě samosprávy a vznikla tak družstva pod názvy Bytové družstvo Slavík a Bytové družstvo B 73.

V oblasti převodů bytů a garáží do vlastnictví našich členů pak přijalo Shromáždění delegátů, konané 25. 5. 2007, zásadní rozhodnutí zakotvené do stanov družstva spočívající v povinnosti družstva převést jednotku do vlastnictví každého člena, který si o převod jednotky



do vlastnictví požádá, a to bez ohledu na termín, kdy tak učiní. Znamená to, že právo na převod jednotky do svého vlastnictví získává i každý nový člen našeho družstva a podmínka, že jednotky mohly být převáděny pouze členům družstva, kteří podali výzvu k převodu do 30. 6. 1995, je tímto usnesením překonána.

### **Jaká je současnost našeho družstva**

Ve vztahu k nově vznikajícím společenstvím vlastníků jednotek můžeme pozitivně hodnotit skutečnost, že většina společenství, která vznikla v domech dříve vlastněných naším družstvem, zůstává ve správě našeho družstva. Naše družstvo mimo to spravuje i několik dalších společenství a družstev, která vznikla v souvislosti s privatizací obecního, případně podnikového bytového fondu. To je cesta, kterou se chceme ubírat i nadále. Je to cesta využívání jak našich zkušeností, tak i kapacity našich zaměstnanců v oblasti správy bytového fondu, vedení účetnictví, ale i v údržbě bytového fondu. Tomu do značné míry nahrává i skutečnost uvedená výše, že vlastníci bytů i garáží zůstávají členy našeho družstva, pokud se sami nerozhodnou své členství ukončit. Pokud tedy vlastník zůstává členem družstva, má všechna členská práva, včetně práva volit a nechat se zvolit do orgánů družstva. Představenstvo v uplynulých dnech dokonce řešilo již několik případů, kdy o členství v našem družstvu projevil zájem nový vlastník z důvodu, že se v daném domě nechtěl nikdo ze stávajících členů družstva – nájemců stát členem výboru dané samosprávy. Mezi výhody námi poskytovaných služeb v oblasti správy a vedení účetnictví patří také nabízená cena za tyto činnosti. Výkon správy nabízíme za částku ve výši 120,- Kč/byt a měsíc plus DPH a vedení kompletního účetnictví, včetně zpracování všech výkazů a roční účetní závěrky za částku 30,- Kč/byt a měsíc plus DPH. Další neméně důležitou výhodou, kterou poskytujeme je, že námi spravovaná společenství požívají výhod nižšího pojistného k budovám, ve kterých působí, a to v rámci naší pojistné smlouvy. V rámci výkonu správy také provádíme výběrová řízení na dodavatele požadovaných služeb i oprav společných částí domů. Rovněž nezanedbatelné jsou služby (samozřejmě zvýhodněné) související s odstraňováním poruch a závad všeho druhu, vodou a plynem počínaje a výtahy a střechou konče. Tyto služby jsou poskytovány buď přímo našimi zaměstnanci nebo na základě smlouvy o odstraňování havárií a poruch, kterou má naše družstvo s příslušnou firmou uzavřenu.

### **Péče družstva o jeho majetek**

Naše družstvo již po několik předchozích let realizuje rozsáhlé opravy a revitalizace našich domů. V rámci těchto akcí se v maximální možné míře snažíme využívat i známého programu PANEL, spočívajícího v úhradě části úroků úvěru, poskytnutého na danou akci některým finančním ústavem, ze strany státu. Jen v roce 2008 realizovalo naše družstvo opravy za téměř 300 mil Kč, z čehož bylo za 250 mil Kč komplexních oprav. Tímto postupem se nám již podařilo komplexně opravit 53 domů, což je asi 26 % z celkového počtu všech domů, vlastněných nebo spoluvlastněných naším družstvem. Na základě hrubého odhadu můžeme říci, že využíváním uvedeného programu dosáhlo naše družstvo úspory okolo 180 mil Kč. Dalším přínosem je také samozřejmě úspora tepelné energie pro vytápění, která je v průměru ve výši 30 % proti období, které revitalizaci předcházelo. Dnes je uvedený program modifikován v tom smyslu, že výše státní podpory je přímo závislá na rozsahu dané opravy.



Stručně řečeno, čím je oprava rozsáhlejší, tím je podpora vyšší (maximální podpora je ve výši 4 % z dané úrokové sazby poskytnutého úvěru). Další program, vyhlášený na podporu oprav domů, označovaný jako „zelená úsporám“ se na domy postavené pomocí panelové výstavby vztahuje pouze v oblasti využívání solární energie na ohřev teplé vody nebo vody pro vytápění.

S prováděním komplexních i ostatních větších oprav úzce souvisí výběr dodavatele. Pokud je rozpočet připravované akce (mimo vyhrazená technická zařízení) vyšší než 3 mil Kč a vždy, když se jedná o komplexní revitalizaci, je poptáno nejméně 10 dodavatelů. Pokud se provádí výběr dodavatele pro revitalizaci, je výběrové řízení dvoukolové, kdy do druhého kola postupují dodavatelé, kteří se v rámci hodnocení prvního kola umístili na prvním a druhém pořadí. Věříme, že se tento postup projeví kladně zejména na ceně zakázek.

V rámci péče o majetek je nutné upozornit na postupnou obnovu našich výtahů. I když stav výtahů není znepokojující, je nutná jejich postupná obnova a to zejména s ohledem na stáří některých výtahů i s ohledem na zpřísnění pravidel pro jejich provozování v rámci převzetí směrnic EU. Mezi nejrizikovější výtahy patří výtahy bez klecových dveří, kde družstvo rozhodlo o jejich opravě resp. výměně postupně tak, aby tyto proběhly nejpozději do konce roku 2019. Při hodnocení oprav se musíme zmínit o jednom negativním jevu, který souvisí i s převody bytů do vlastnictví členů našeho družstva. Je to problém odmítání realizace zejména velkých oprav vlastníky jednotek. Tito vlastníci odmítají z nejrůznějších důvodů nejen opravu společných částí daného domu, jako je oprava střechy nebo zateplení domu, ale odmítají někdy i svou finanční účast na opravě částí bytu, jichž jsou vlastníci (balkóny, lodžie nebo okna, kde vlastníci hradí přímo pouze část nákladů). Pokud jde o jejich vlastnictví, je možné se s takovou situací vyrovnat tím, že se tomuto vlastníkovi oprava nebo výměna oken neprovede. Problém nastává ve chvíli, kdy se připravuje oprava společných částí domu, např. již zmíněné zateplení a náklady na tuto opravu jsou hrazeny úvěrem, který čerpá družstvo. Pokud vlastník odmítne svou finanční účast a současně odmítne i zástavu svého bytu ve prospěch poskytovatele úvěru, nese celé riziko splacení úvěru pouze družstvo. Vzhledem ke skutečnosti, že tyto úvěry jsou poskytovány na 15 i více let, je zřejmé, že družstvo musí pečlivě zvážit míru každého takto vzniklého rizika. V podstatě to znamená, že dva nebo tři vlastníci mohou zmařit celou akci a zvrátit tak rozhodnutí většiny. Jedním z možných řešení v takovém případě je pak počkat s danou opravou až do doby, kdy v domě vznikne společenství vlastníků jednotek, které bude mít právní subjektivitu, a které bude uvedený úvěr čerpat svým jménem. To však na druhé straně může mít negativní dopad na stav společných částí daného domu.

### **Co nás čeká a co říci závěrem**

Se zvyšujícím se zájmem o převody zejména bytů do vlastnictví našich členů můžeme očekávat zvýšení počtu nových právnických osob, společenství vlastníků jednotek. Snahou našeho družstva v této oblasti tak musí být zajišťování kompletního servisu pro tato společenství. Představenstvo se musí zabývat také otázkou dalšího využití středisek údržby družstva, s cílem maximálního využití jejich kapacity i s ohledem na jejich finanční soběstačnost.



Přes všechny chyby a nedostatky, které se v práci družstva, potažmo jeho zaměstnanců nebo orgánů v minulosti vyskytly, můžeme konstatovat, že naše družstvo si své „místo na slunci“ obhájilo. Je stabilní obchodní společností, která pravidelně vykazuje byť ne velký, ale přesto zisk. Poskytuje služby nejen našim členům, ať už to jsou nájemci nebo vlastníci jednotek, ale dalším zájemcům. Musíme udělat maximum pro to, aby tyto služby byly vždy kvalitní a na požadované úrovni a abychom jich poskytovali pokud možno co nejvíce, abychom tak udrželi stávající dobré jméno Stavebního bytového družstva Nová huť, a to nejméně v následujících padesáti letech.

## Informace o konání a přijatých usneseních shromáždění delegátů SBD NH

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

- a) schválilo roční účetní závěrku za rok 2008
- b) schválilo převod zisku vytvořeného v roce 2008 ve výši 91.390,13 Kč do nedělitelného fondu družstva
- c) schválilo zástavu nemovitostí a to společných částí a bytových jednotek domů:
  - čp. 216, Staňkova 11 v Ostravě - Výškovicích
  - čp. 228, 229, Staňkova 22, 24 v Ostravě – Výškovicích
  - čp. 2998, 2999, 3000, Jandova 14, Zimmerlova 27, 25 v Ostravě – Zábřehu
  - čp. 2983, Jugoslávská 16 v Ostravě – Zábřehu
- d) schválilo návrh na změnu stanov SBD NH spočívající v úpravě:
  - předmětu podnikání družstva
  - vypuštění možnosti vzniku společného členství v družstvu v případě uzavření smlouvy o nájmu nebytového prostoru jedním z manželů
  - nahrazení stávajícího pojmu „přidělení bytu“ pojmem „uzavření smlouvy o nájmu bytu“
  - nahrazení pojmu „členský podíl“ pojmem „další členský vklad“ (v případě, kdy se jedná o majetkovou účast člena v družstvu)
  - upřesnění práv nabyvatele členství v družstvu, týkající se práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (a to v rozsahu smlouvy, kterou měl s družstvem uzavřenu převádějící)
  - upřesnění podmínek hodných zvláštního zřetele, za kterých může představenstvo uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu
  - upřesnění případů, kdy dochází k zániku nájmu družstevního bytu (výpovědí, danou družstvem podle ObčZ, převedením bytu do vlastnictví člena družstva)
  - stanovení podmínky, upravující členství v představenstvu a kontrolní komisi družstva (členem představenstva a kontrolní komise nemůže být ten, kdo je současně členem jiné právnické osoby se s obdobným předmětem činnosti, jaké má družstvo)



- rozšíření možností, při kterých je možné čerpání z nedělitelného fondu družstva
  - upřesnění doby vzniku společenství vlastníků jednotek, jako nové právnické osoby v domech, které byly vlastněny družstvem
- e) schválilo návrh na úpravu úhrady výše nákladů, spojených s přípravou podkladů pro uzavření smlouvy o převodu družstevního bytu nebo garáže, do vlastnictví člena družstva – nájemce ode dne 29. 5. 2009 jsou stanoveny úhrady ve výši:
- u převodu garáže ve výši 1.500,- Kč
  - u převodu bytu ve výši 3.000,- Kč
- e) schválilo s účinností od 1. 7. 2009 návrh na změnu Směrnice S – 206 o funkcionářských odměnách, spočívající:
- ve zvýšení celkového limitu, ze kterého se hradí odměny pro členy výborů samospráv a to z 30,- Kč na byt a 8,- Kč na garáž na částky 38,- Kč na byt a 10,- Kč na garáž příslušného domu (objektu) měsíčně. Do uvedeného limitu se nezapočítávají byty a garáže ve vlastnictví osob, které nejsou členy družstva.
  - upřesnění možnosti na zvýšení základní odměny pro členy výboru dané samosprávy. Zvýšení je podmíněno souhlasem členské schůze samosprávy daného domu. Celková částka, představující zvýšenou odměnu, bude vytvořena zvýšením příspěvku na správu družstva a domu u členů družstva – nájemců a zvýšením příspěvku na správu družstva u členů družstva – vlastníků bytů v daném domě v následujícím kalendářním roce.

## Hospodaření družstva v roce 2008

Náklady družstva za rok 2008 činily 227 301 tis. Kč. Proti roku 2007 došlo ke snížení o 3,2 %. Hlavním důvodem snížení je pokles oprav, zúčtování opravných položek k dlužným úhradám za fakturaci, nájemné a nepohyblivé zásoby. Dále vyšší nákladů ovlivnily finanční náklady, tj. úroky placené z úvěrů na revitalizaci. Výnosy družstva byly ve výši 227 392 tis. Kč. Proti roku 2007 došlo ke zvýšení o 3,3 %. Na vyšší výnosů mělo vliv snížené čerpání na opravy bytových domů, a tím byly nižší ostatní provozní výnosy (tj. rozpouštění dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu). Nemalou měrou vyšší výnosů ovlivnily finanční výnosy, kde jsou zahrnuty dotace státu na úroky z úvěrů na revitalizaci. Hospodářský výsledek po zdanění ve výši 91 tis. Kč bude na základě schválení shromáždění delegátů dne 28. 5. 2009 převeden do nedělitelného fondu družstva.

Aktiva družstva zahrnují pohledávky za upsaným vlastním kapitálem (4 648 tis. Kč), stálá aktiva (2 014 197 tis. Kč), oběžná aktiva (476 577 tis. Kč) a časové rozlišení (9 084 tis. Kč). Vyšší 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 (1 845 543 tis. Kč), cizí zdroje (658 865 tis. Kč) a časové rozlišení (98 tis. Kč). Vyšší 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 dvanáct úvěrových smluv na akce „PANEL“



v celkové výši 126 550 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 304 681 tis. Kč.

## Pozemky, informace o převodech jednotek do vlastnictví členů družstva - nájemců

V roce 2008 převedlo naše družstvo celkem 350 bytů a 33 garáží do vlastnictví našich členů – nájemců. Uvedenými převody se tak snížil počet bytů vlastněných naším družstvem k datu 31. 12. 2008 na 8 600 bytů a 1 653 garáží. Převody bytů i garáží plynule pokračují i v letošním roce. Od počátku tohoto roku bylo podáno na katastrální úřad dalších 158 návrhů na vklad vlastnického práva, vztahující se k převáděným bytům a mimo to bylo ke dni 31. 5. 2009 dále uzavřeno dalších 130 smluv o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva – nájemce. Z uvedeného je zřejmé, že počet převáděných bytů se v porovnání s předchozími lety zvyšuje. Plynulému převádění bytů a garáží napomáhá jak zvýšení počtu zaměstnanců, kteří smlouvy o převodu připravují, tak i podávání informací o výši závazků vztahujících se k danému bytu, které musí nabyvatel v souvislosti s převodem bytu našemu družstvu uhradit, a to zejména s ohledem na probíhající rozsáhlé opravy našich domů.

V souvislosti s převody bytů a garáží vlastněných dříve naším družstvem, které byly převedeny do vlastnictví našich členů, vzniklo již celkem 24 společenství vlastníků jednotek mající právní subjektivitu. V současné době evidujeme dalších 20 domů a 6 bloků garáží, kde spoluvlastnický podíl na společných částech domu, vlastněný naším družstvem je menší než 50 %.

S převody bytů souvisí také otázka řešení pozemků, na kterých se bytové domy nebo garáže nacházejí. V této záležitosti se dá zjednodušeně říci, že rozhodující je, kdo je vlastníkem pozemku, na kterém je daný dům postaven. V případě našeho družstva přicházejí do úvahy následující varianty:

- a) **vlastníkem pozemku je naše družstvo**; v tomto případě v souladu s ustanovením § 21 zákona o vlastnictví bytů se spolu s bytem nebo garáží převádí i spoluvlastnický podíl na pozemku odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu. K této variantě uvádíme, že naše družstvo vlastní celkem 41 pozemků zastavěných domy v majetku družstva.
- b) **vlastníkem pozemku je stát – ČR**; tyto pozemky budou bezúplatně převedeny do vlastnictví našeho družstva, které je poté bude spolu s byty převádět (opět bezúplatně) našim členům tak, jak je to uvedeno v bodě a). Zástupci našeho družstva se počátkem tohoto roku zúčastnili jednání na Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových. Výsledkem jednání byl příslib, že pozemky vlastněné státem, budou našemu družstvu převedeny ještě v tomto roce. Pro úplnost informace uvádíme, že se jedná o 11 pozemků v Porubě, 1 pozemek v Moravské Ostravě, 6 pozemků v Zábřehu nebo Výškovicích, na kterých stojí obytné domy a dále pozemek pod garážemi v Hrabové.





c) **vlastníkem pozemku je Statutární město Ostrava**; u těchto pozemků město svěřilo jejich správu a tím i rozhodování o těchto pozemcích příslušnému městskému obvodu. V tomto případě je na rozhodnutí daného městského úřadu, jak o těchto pozemcích rozhodne. Nejvíce našich domů je v městské části Ostrava – Jih. Úřad městského obvodu Ostrava - Jih, resp. jeho Rada již v této záležitosti rozhodla a v souladu se svým rozhodnutím postupuje. K pozemkům, na kterých jsou postaveny obytné domy s byty a garážemi, zřizuje úřad na základě smlouvy za jednorázovou náhradu ve prospěch majitelů bytů a garáží věcné břemeno, a to na dobu neurčitou, spočívající v právu vlastníka jednotky spoluužívat zastavěný pozemek, a to v rozsahu odpovídajícím velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

Jednorázovou náhradu stanovila Rada Úřadu městského obvodu Ostrava – Jih následovně: **za zřízení věcného břemene uhradí majitel bytu 1+4 částku 1.500,- Kč, za byt 1+3 částku 1.200,- Kč, za byt 1+2 částku 900,- Kč, za byt 1+1 částku 600,- Kč a za byt 1+0 částku 400,- Kč; u garáže v obytném domě částku 900,- Kč.** Tyto částky hradí vždy vlastník bytu nebo garáže. Pokud je tedy v určitém domě vlastníkem daných bytů a garáží naše družstvo, hradí za tyto byty a garáže družstvo uvedené částky, a to na základě smlouvy, kterou družstvo s úřadem uzavře. Pokud jsou tyto částky hrazeny družstvem, jsou hrazeny z dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu bytů, do které přispívají pouze nájemci bytů. Pokud je byt nebo garáž již převedena družstvem do vlastnictví fyzické nebo právnické osoby, hradí tyto částky daný vlastník, a to opět na základě smlouvy, kterou s ním úřad uzavře.

K pozemkům, na kterých jsou postaveny pouze garáže, uzavírá úřad s majiteli garáží nájemní smlouvu. Nájemné hradí úřadu vždy vlastník dané garáže.

Rada úřadu městského obvodu Ostrava – Jih stanovila i výši nájemného, která je součástí příslušné nájemní smlouvy, které jsou postupně mezi úřadem, jako pronajímatelem pozemků a naším družstvem, jako nájemcem pozemků a vlastníkem garáží, uzavírány. **Nájemné stanovil úřad ve výši 45,- Kč za m<sup>2</sup> zastavěné plochy ročně.** Úřad v dané smlouvě stanovil, že úhradu nájemného musí nájemce hradit i za prokazatelné užívání pozemku zpětně, za období od 1. 1. 2007. Vznikla tak situace, kdy je po nájemcích těchto garáží v jednom roce, tj. v roce 2009, požadováno nájemné za tři roky (2007, 2008 a 2009), což u některých nájemců garáží vyvolalo negativní reakce. V této záležitosti je nutno uvést, že pokud by uvedené nájemné a to i zpětně nebylo uhrazeno, mohl by se pronajímatel domáhat svého nároku soudní cestou ve formě práva na vydání plnění z bezdůvodného obohacení, a to včetně úhrady úroků, pokud bychom pominuli možnost vypovězení nájmu, se všemi negativními dopady na stávající uživatele garáží.

Městský úřad Ostrava – Poruba, kde má naše družstvo rovněž své domy, s námi v záležitosti pozemků jednal pouze v jednom konkrétním případě, kdy trval na uzavření kupní smlouvy k danému pozemku. Pozemek, který tak naše družstvo získalo a který byl uhrazen z dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí daného domu, je postupně spolu s převáděnými byty bezúplatně převáděn majitelům bytů.

Závěrem tohoto příspěvku chceme znovu informovat naše členy o bytech a garážích, kterých se převody do vlastnictví netýkají, které tedy nemohou být do vlastnictví členů



družstva – nájemců převáděny. Jedná se o 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. Tyto byty a garáže bude možné převádět nejdříve po dvaceti letech od jejich kolaudace. Druhým případem jsou garážová stání, nacházející se v halových garážových domech a to Pavlovova A, B, C a D a v lokalitě Šídlovec 1, 2, 3 a 4. Důvodem nemožnosti převádět garážová stání je, že garážová stání nezapisuje katastrální úřad jako samostatné nemovitosti.

### **Informace o letním provozu termoregulačních ventilů a uzavíracích ventilů SV a TUV v bytech**

Vzhledem k nadcházejícímu letnímu období a času dovolených si dovoluujeme znovu upozornit uživatele bytů, aby před odjezdem na dovolenou, resp. v případě dlouhodobější nepřítomnosti v bytě uzavřeli ventily studené a teplé užitkové vody, aby nedošlo k případnému vytopení bytu v důsledku poruchy na vodovodním zařízení.

Dále je nutné upozornit, že pro letní období, kdy se již netopí, je nutno ponechat termoventily na radiátorech otevřené na maximální hodnotu. V žádném případě není vhodné nastavovat termoregulační ventily do polohy 0 (nula) v době mimo topnou sezónu. Při této poloze je hřídelka ventilu extrémně namáhána a ovlivňována okolním prostředím, následně pak může dojít k tzv. „zaseknutí hřídelky“, jejíž odstranění vyžaduje zásah pracovníků údržby SBD NH. Při ukončení topné sezóny je nutné uvolnit ventily na maximum, tj. na číslo 5, z důvodu zachování volného průtoku kapaliny v rozvodech ústředního topení. Kapalina, i když v letním období neslouží k vytápění, v rozvodech topení stále protéká a je pod určitým tlakem a zajišťuje těsnost armatur. Poloha nastavená na maximum taktéž zamezí případnému zavzdušnění celého systému ústředního topení v případě náběhu topné sezóny.

Zároveň nám dovoluujeme upozornit na nutnou kontrolu odvzdušňovacích ventilů na radiátorech v posledních podlažích a to zejména ale nejen před zahájením topné sezóny (obvykle počátek září kalendářního roku). Zejména v době náběhu vytápění je systém doplňován topnou vodou a při tomto dopouštění se stává, že otevřeným automatickým odvzdušňovacím ventilem topná voda přeteče a dojde mnohdy k vytopení nejen bytů v posledním podlaží, ale také ke zbytečným škodám v ostatních bytech.

### **Odstávky TUV v letní sezóně 2009**

<b><u>Ostrava:</u></b>	<b>6. 7. – 13. 7. 2009</b>	Nádražní 60
	6 <sup>00</sup> h – 24 <sup>00</sup> h	Nádražní 62
		Nádražní 64



<b><u>Poruba:</u></b>	<b>16. 7. – 25. 7. 2009</b> 6 <sup>oo</sup> h – 24 <sup>oo</sup> h	Bajkalská 1256/6, 8; 1254/2, 4 K. Pokorného 1289 – 1291 K. Pokorného 1365 – 1367 K. Pokorného 1396/ 34, 36, 38 1. čs. arm. sboru 1372 Sokolovská 1185 – 1187 Sokolovská 1178 Opavská 1010, 1011 SVJ Gen. Sochora, blok 26, 1263 – 1265
	<b>27. 7. – 30. 7. 2009</b> 6 <sup>oo</sup> h – 24 <sup>oo</sup> h	K. Šmidkeho 1823 K. Šmidkeho 1824 K. Šmidkeho 1825 K. Šmidkeho 1826 K. Šmidkeho 1827 O. Synka 1854
<b><u>Zábřeh:</u></b>	<b>3. 8. – 9. 8. 2009</b> 6 <sup>oo</sup> h – 24 <sup>oo</sup> h	Horymírova 10 Horymírova 18 Horymírova 26 Horymírova 20, 22, 24 Horymírova 6, 8 Rezkova 2, 4, 6 Rezkova 8, 10, 12 Břenkova 17, 19 Břenkova 13, 15 Břenkova 9, 11
	<b>19. 8. – 20. 8. 2009</b> 6 <sup>oo</sup> h – 24 <sup>oo</sup> h	Zimmlerova 31, 33 Zimmlerova 51, 53 Zimmlerova 52 Zimmlerova 50 Zimmlerova 48 Bedrnova 10, 12 V zálomu 6, 8
<b><u>Bělský Les:</u></b>	<b>17. 8. – 18. 8. 2009</b> 6 <sup>oo</sup> h – 24 <sup>oo</sup> h	V. Vavříka 7, 9, 11, 13 Fr. Lýska 8, 10, 12, 14 Fr. Lýska 2, 4, 6 Fr. Lýska 1, 3



## Výměny vodoměrů

Dle platné legislativy je stanoveno povinné ověřování (výměna) bytových vodoměrů na teplou užitkovou vodu po 4 letech a na studenou vodu po 6 letech.

System oznámení a zpřístupnění bytů pro uvedené výměny je již několik let zaběhlý. Firma zajišťující výměnu provede formou vývěsek oznámení o termínech výměn. Snaha je termíny rozčlenit na dopolední i odpolední hodiny. Proto znovu upozorňujeme uživatele a vlastníky bytů, aby si všímali vývěsek a upozornění na vchodech nebo ve vývěsných schránkách a dle určených termínů byty k provedení výměny zpřístupnili, a tak se vyvarovali zbytečných problémů. Zároveň upozorňujeme, že provádějící zaměstnanci nebo smluvně zajištěné firmy jsou pro tuto práci vybaveny průkazem zaměstnance nebo písemným pověřením fy Drilling Trade, s.r.o., která je pro tyto práce smluvním partnerem SBD NH. Bez předložení výše uvedeného dokladu takovou osobu do bytu nepouštějte.

Pokud v takto naplánovaných termínech nebudou byty pro výměnu vodoměrů zpřístupněny, bude každý uživatel takového bytu vyzván doporučeným dopisem s konkrétním termínem výměny. Když ani toto zpřístupnění nebude realizováno, je na iniciativě každého uživatele, aby se dohodl s firmou Drilling Trade, s.r.o. na možném termínu výměny vodoměru. Aby se uživatel vyvaroval případných sankcí, je nutno si nechat tyto vodoměry vyměnit do konce letošního roku (nejlépe do 15. 10. 2009). Tyto individuální výměny jsou již ale zpoplatněny úhradou na místě samém - při výměně těchto vodoměrů.

## Nabídka řemeslných prací

Vážení, dovoluujeme si Vám touto cestou nabídnout práce řemeslných středisek našeho bytového družstva.

Jedná se o práce stolařské, nábytkářské, instalatérské (voda, topení, kanalizace), zednické, obkladačské, elektrikářské a plynářské.

Cena za provedené práce je nabízená dle ceníků platných pro SBD NH, případně bude účtována v hodinové zúčtovací sazbě 200,- Kč, dále bude započteno DPH dle platné legislativy a náklady na dopravu vozidlem (12,- Kč za 1 km plus DPH).

V případě zájmu kontaktujte :

- |                    |               |                             |
|--------------------|---------------|-----------------------------|
| - stavební řemesla | - p. Maršálek | tel. 596 763 034, 602724281 |
| - elektropráce     | - p. Plaček   | tel. 596 763 033, 602132666 |
| - plyn             | - p. Pavlus   | tel. 596 763 030, 606623789 |

Případně se můžete obrátit na dispečink SBD NH - tel. 596 740 243 (záznamník)



## Přechod na digitální vysílání – úpravy STA

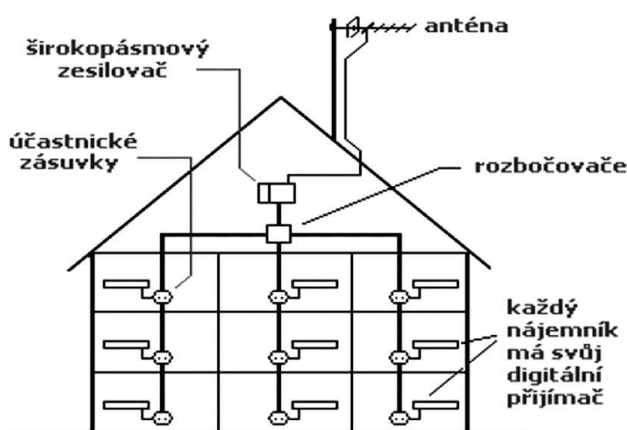
Při přechodu na zemský digitální příjem televize musí projít úpravami naprosto všechny STA. Společné antény jsou totiž nastavené na příjem analogového signálu na určitých vysílacích kanálech a pro digitální vysílání se často používají kanály jiné. Navíc také záleží na rozhodnutí obyvatel domu, jaký způsob úpravy zvolí: zda chtějí mít společný set-top-box, který převede digitální signál na analogové podoby a v té se pak rozvede pomocí kabelů po domě, nebo se do rozvodů pustí digitální signál a každá domácnost se bude muset vybavit digitálním přijímačem.

Vzhledem k tomu, že k vypnutí současného analogového vysílání dojde v našem regionu pravděpodobně v roce 2011, je nutné se této problematice bez odkladu věnovat, zařadit potřebné úpravy do plánu oprav, zvolit požadovanou alternativu a připravit dům na financování těchto úprav. Jedná se o finančně náročné opravy dosahující nákladů v řádech desítek až statisíců korun. Pro názornost vám předkládáme alternativy řešení tak, jak je uvedla Národní koordinační skupiny pro digitalizaci (NKS).

### Přímý rozvod kanálů v pásmu UHF - Alternativa I.

Podle Národní koordinační skupiny pro digitalizaci (NKS) jde o „systémově čisté a perspektivní řešení“, ale u starších společných antén bude příliš nákladné. Zejména náklady spojené s údržbou starších STA zřejmě povedou jejich uživatele k rozhodnutí tuto variantu obejít. „U domů postavených do roku 1980 se dá předpokládat výměna celého účastnického rozvodu i technologie hlavní stanice.“ Všechny původní účastnické zásuvky instalované do roku 1980 se musí vyměnit.

Úprava STA pro příjem zemské digitální televize přímým rozvodem kanálů IV. a V. televizního pásma (UHF).



Před volbou této varianty musí účastníci STA provést orientační výpočet energetické bilance. Pokud budou jednotlivé multiplexy v STA šířeny na stejných kmitočtech, na kterých jsou vysílány, měly by podle NKS veškeré produkty fungovat stejně jako při příjmu na individuální anténu a dá se očekávat, že nedojde k žádným komplikacím.



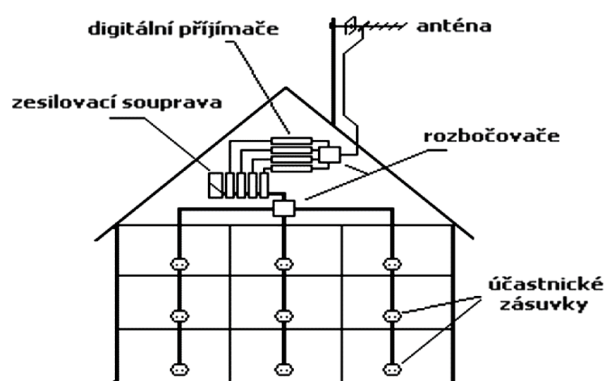
## Převod na analog (PAL) v pásmu VHF - Alternativa II.

Nejlevnější a v současné době nejjednodušší způsob, jak se přes STA dostat k digitálně šířeným programům, aniž by si jednotlivé domácnosti musely pořizovat set-top-boxy nebo jiné digitální přijímače. Umožňuje zachovat stávající distribuci analogově šířených programů z družic a minimálně narušuje původní systém.

Programy se ladí přímo na analogových televizorech. Nejde však o plnohodnotný příjem zemské digitální televize, na účastnické zásuvce není digitální multiplex, ale jen jeden dekódovaný program. „Funkci převodníku na kanál v PALu může plnit i vybraný typ set-top-boxu s vnitřním modulátorem nastavitelným na kanály UHF. Při požadavku na stereo se zařadí vnější modulátor.“

Úprava STA pro příjem zemské digitální televize převodem digitálního signálu do analogové podoby (PAL) v pásmu VHF.

Kvalita obrazu u takto přijímaných programů bývá vyšší než u doposud chytaných analogových stanic. Provozní spolehlivost je přijatelná, někdy ale dochází k zablokování převodníku bez zjevných příčin, a to pak vyžaduje restart přerušením napájení. Stejný nedostatek se srovnatelnou četností výskytu se objevuje i u desetkrát dražších kazet pokročilých přijímacích systémů.



## Přehled dluhů nad 8 tisíc Kč k 30. 4. 2009

Aktuálně uvádíme přehled počtu dluhů na nájemném a zálohových platbách v jednotlivých objektech k 30. 4. 2009 nad 8 000,- Kč:

HS	adresa	počet dlužníků	částka (Kč)
101	Volgogradská 2529/9, 2530/11, 2531/13	1	90 955,-
122	Výškovická 2551/98, 2552/100	1	14 818,-
133	Volgogradská 2416/110, 2417/112	1	84 275,-
182	Pavlovova 2630/23	1	9 453,-
205	Nádražní 2684/62	1	16 545,-
212	Sokolovská 1178/16	1	10 320,-
228	Francouzská 6022/1	1	14 230,-
233	Bajkalská 1253/2, 1253/4, 1255/6, 1255/8	1	20 179,-
274	O. Synka 1854/37	1	20 674,-
276	Podroužkova 1677/2	1	31 918,-
291	Vietnamská 1489/2, 1488/4	1	32 028,-
306	A. Kučery 1199/8	1	8 809,-



HS	adresa	počet dlužníků	částka (Kč)
308	A. Kučery 1197/16	1	14 323,-
509	V. Vlasákové 941/8, 942/10, 943/12, 944/14	1	21 982,-
515	V. Vlasákové 937/7, 938/9, 939/11, 940/13	1	36 591,-
525	B. Václavka 986/2, 987/4, 988/6	1	8 367,-
537	L. Hosáka 995/1, 996/3	2	55 525,-
539	L. Hosáka 1001/13, 1002/15, 1003/17, 1004/19	1	8 441,-
551	Markova 2929/15	1	8 888,-
552	Markova 2928/17, 2927/19, 2926/21, 2925/23	2	25 759,-
562	Z. Vavříka 3001/7, 3002/9, 3003/11, 3004/13	1	8 607,-
620	Staňkova 228/22, 229/24	1	8 030,-
627	29. dubna 252/19	1	16 367,-
637	Srbská 262/5, 263/7	1	12 957,-
649	Výškovická 448/155	1	64 472,-
651	Horymírova 2913/110, 2914/112, 2915/114, Písečná 2916/15	1	14 836,-
652	Horymírova 2911/102, 2912/104	1	28 025,-
654	Lumírova 489/11	1	8 987,-
655	Lumírova 490/9	1	19 987,-
658	Lumírova 545/74, 546/76, 547/78, 548/80, 549/82	1	23 892,-
660	Výškovická 510/180	1	8 270,-
675	Zimmlerova 3002/21, 3001/23	1	8 249,-
679	Lumírova 513/8, 514/10	1	10 874,-
693	Šeříková 624/34, 625/36	1	36 665,-
720	Jugoslávská 2815/35, 2816/37	1	8 583,-
724	Tylova 2827/39, 2828/41	1	21 953,-
736	Jugoslávská 2848/57, 2849/59, 2850/61	1	22 981,-
743	Zimmlerova 2891/31, 2890/33	1	40 672,-
756	Markova 2932/32, 2931/34, 2930/36	1	54 718,-
765	Horymírova 2950/18	1	12 805,-
766	Horymírova 2954/26	1	10 459,-
767	Horymírova 2951/20, 2952/22, 2953/24	1	16 280,-
770	Rezkova 2961/8, 2962/10, 2963/12	1	8 905,-
775	Zimmlerova 3000/25, 2999/27, Jandova 2998/14	1	9 073,-
777	Tarnavova 3009/12, 3008/14	1	16 323,-
778	Dolní 3014/82, 3013/84, 3012/86	1	10 631,-
790	Horymírova 2986/126, Písečná 2984/4, 2985/6	1	13 278,-
812	Výškovická 555/148, 556/150	1	24 708,-
831	Šeříková 708/2, 709/4, 710/6	1	71 765,-
852	Břustkova 589/23, 588/25, 587/27	1	9 172,-

**CELKEM**

**52 1 156 604,-**

Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu do pěti dnů po splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatky z prodlení ve výši 2,5 promile denně z dlužné částky, minimálně 25,- Kč za každý i započatý měsíc.



## Přehled vybraných cen energií a služeb v roce 2009

Ceny jednotlivých energií a služeb platných v roce 2009, které jsou již zahrnuty v zálohových platbách na služby k 1. 1. 2009:

	jednotka	cena v Kč (včetně DPH)
<b>a) elektrická energie</b>	MWh	4 185,23
	pevná měsíční sazba	47,60
	ostatní služby - MWh	269,22
jistič nad 3x63 A za každou 1 A	pevná měsíční sazba	0,71
jistič nad 3x50 A do 3x63 A včetně	pevná měsíční sazba	48,79
jistič nad 3x40 A do 3x50 A včetně	pevná měsíční sazba	38,08
jistič nad 3x32 A do 3x40 A včetně	pevná měsíční sazba	30,94
jistič nad 3x25 A do 3x32 A včetně	pevná měsíční sazba	24,99
jistič nad 3x20 A do 3x25 A včetně	pevná měsíční sazba	19,04
jistič nad 3x16 A do 3x20 A včetně	pevná měsíční sazba	15,47
jistič nad 3x10 A do 3x16 A včetně	pevná měsíční sazba	11,90
jistič do 3x 10 A a do 1x25 A včetně	pevná měsíční sazba	7,14

V ceně za elektrickou energii je zahrnuta regulovaná platba za dopravu elektřiny a platba za silovou energii. V ostatních službách jsou zahrnuty systémové služby, platba na podporu obnovitelných zdrojů, zúčtování odchylek a ekologická daň.

### 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	281,22

domovní předávací stanice	pevná měsíční sazba - kW	104,10
	GJ	281,22

- teplá užitková voda ohřev

hlavní předávací stanice	GJ	368,42
--------------------------	----	--------

domovní předávací stanice	GJ	281,22
---------------------------	----	--------

#### 2. ArcelorMittal Ostrava a.s.

- ústřední topení, teplá užitková voda

HS 195 (Pjanovova 25, 27)	GJ	486,14
---------------------------	----	--------

HS 182, 183 (Pavlovova 23, 25)	GJ	492,68
--------------------------------	----	--------

<b>c) vodné stočné (i pro teplou vodu)</b>	m <sup>3</sup>	56,18
--	----------------	-------

### d) zemní plyn

do 180 m <sup>3</sup>	pevná měsíční sazba	51,99
-----------------------	---------------------	-------

(prádelny, domácnosti)	m <sup>3</sup> (do 31. 3. 2009)	18,93
------------------------	---------------------------------	-------

	m <sup>3</sup> (od 1. 4. 2009)	18,27
--	--------------------------------	-------

